

Impianto di produzione di energia elettrica agrivoltaico di potenza nominale pari a 71,05 MWp situato nei Comuni di Troia (FG), Lucera (FG) e Biccari (FG) e relative opere di connessione alla RTN nel Comune di Troia (FG), in provincia di Foggia

CONTRATTI PROPRIETARI TERRIERI

Nov. 2023	00	Richiesta A.U.	IOLANDA PASSARIELLO	PATRIZIA RUBERTO	DOMENICO ANTONIO NUZZOLO
Data	Rev.	Descrizione Emissione	Preparato	Verificato	Approvato
Logo Committente e Denominazione Commerciale 			ID Documento Committente H004_FV_BGR_00083		
Logo Appaltatore e Denominazione Commerciale  sede legale e operativa San Martino Sannita (BN) Loc. Chianarile snc Area Industriale sede operativa Lucera (FG) via A. La Cava 114 P.IVA 01465940623 Azienda con sistema gestione qualità Certificato N. 50 100 11873 Il Progettista Dott. Ing. Domenico Antonio NUZZOLO 			ID Documento Appaltatore SEZIONE 7 00083_Contratti proprietari terrieri		



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. 1° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario acquirente",

e

2) e 3) I coniugi **MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO**, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F, e **CIRELLI GRAZIA**, nata a Lucera (FG) il ventisei novembre millenovecentosettanta (26.11.1970), N.C.F.: CRL GRZ 70S66 E716W, entrambi residenti in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civile.

4) **MARCHESE SONIA MARIA GABRIELLA**, nata a Foggia (FG) il dieci luglio millenovecentosessantasei (10.07.1966), residente in Lucera (FG) alla Località Carpentieri civile 9 (nove), N.C.F.: MRC SMR 66L50 D643X; di seguito saranno congiuntamente chiamati anche **"proprietari"** o **"promittenti venditori"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", da una

Registrato a FOGGIA

il 12 ottobre 2023

al n. 18425 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 12 ottobre 2023

ai nn 9599/8093

parte, e i signori MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, CIRELLI GRAZIA e MARCHESE SONIA MARIA GABRIELLA, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

Il sottoscritto MARIETTA ODDONE SIMONE dichiara che la procura speciale allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premessato che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del **TERRENO** esteso catastalmente nel suo complesso **ha 15.45.00** (quindici ettari e quarantacinque are), e precisamente di comproprietà dei coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia nonché della signora MARCHESE Sonia Maria Gabriella, quanto alla porzione descritta al successivo **punto "1")**, e del solo signor MARCHESE Lino Marcello Luciano, quanto alla porzione descritta al successivo **punto "2")**; terreno sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare complessivamente un impianto fotovoltaico, e precisamente:

*** di spettanza dei coniugi MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO e CIRELLI GRAZIA, per la quota ideale dei 6/12 (sei dodicesimi) in regime patrimoniale di comunione legale dei beni: di MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, per la quota ideale dei 5/12 (cinque dodicesimi) quale bene personale nonché di MARCHESE SONIA SONIA MARIA GABRIELLA, per la quota ideale di 1/12 (un dodicesimo) quale bene personale:**

1) TERRENO sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 5.15.00** (cinque ettari, quindici are e zero centiare); attraversato da un tratturo comunale, da due tratturi comodali e da canale Fiorenzo.

Le particelle 67 e 91 confinano con la strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", con le particelle 119 e 120 di proprietà degli eredi di Festa Onorina, con la particella 36 di proprietà di Marchese Luca, Longo Maria Costanza e De Palma Mariagrazia, con le particelle 35 e 34 di proprietà di Agostinelli Salvatore, con le particelle 90 e 66 di proprietà di Festa Venero, salvi se altri più recenti e precisi confini.

La particella 110 confina con le particelle 68, 109 e 111 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano e con la particella 143 del foglio 2 di proprietà di Festa Antonio, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "Marchese Lino Marcello Luciano, proprietà per 11/12, e Marchese Sonia Maria Gabriella, proprietà per 1/12", con la consistenza di: **"foglio 3,**

p.IIa 67, ha 2.76.18, seminativo, classe 3, RDE 106,98, RAE 78,45;

p.IIa 91, ha 0.30.71, seminativo, classe 4, RDE 5,55, RAE 7,93;

p.IIa 110, ha 2.08.11, seminativo, classe 3, RDE 80,61, RAE 59,11".

STORIA CATASTALE: Le particelle 67, 91 e 110 del foglio 3 risultano

avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno, gravato da **patto di riservato dominio**, si apparteneva ai coniugi MARCHESE LUCA, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 17 luglio 1932, e FESTA LUCIETTA, nata a Troia (FG) il 7 marzo 1933, per la quota ideale di 1/2 (un mezzo), ed al figlio MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 7 gennaio 1964, per la restante quota ideale di 1/2 (un mezzo), per acquisto fattone dalla CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PROPRIETA' CONTADINA, con sede in Roma, giusta atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Grasso di Lucera del 25 novembre 1983, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 6 dicembre 1983 al n. 1356 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 9 dicembre 1983 ai nn. 398125 reg. part. e 93563 reg. gen..

Il **riservato dominio** in favore della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina è **stato annotato di inefficacia** giusta atto autenticato dal Notaio Guido Grisi di Roma in data **7 dicembre 2011**, rep. 2515, racc. 1849, annotato a margine della predetta trascrizione in data 11 gennaio 2012 ai nn. 4 reg. part. e 215 reg. gen.; con la precisazione che Marchese Lino Marcello Luciano alla data del suddetto atto di cancellazione del riservato dominio risultava coniugato e versava in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il coniuge Cirelli Grazia.

In data 14 ottobre 2003 decedeva "ab intestato" il signor MARCHESE LUCA, lasciando a sé superstiti il coniuge FESTA Lucietta ed i due figli MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO e MARCHESE SONIA MARIA GABRIELLA, nata a Foggia il 10 luglio 1966; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucera in data 13 ottobre 2004 al n. 67 vol. 302 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 30 dicembre 2004 ai nn. 9624 reg. part. e 12512 reg. gen..

Si precisa che nella citata dichiarazione di successione il terreno in oggetto non è stato dichiarato essendo lo stesso, all'epoca del decesso del sig. Marchese Luca, gravato dal patto di riservato dominio in favore della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina.

L'eredità relitta da Marchese Luca è stata accettata **con beneficio di inventario** dal coniuge e dai due figli, giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 29 aprile 2004 ai nn. 3494 reg. part. e 4471 reg. gen., in dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera del 7 aprile 2004 rep. 38945.

In data 9 maggio 2022 decedeva la signora FESTA LUCIETTA la quale aveva disposto delle sue spettanze con testamento pubblicato con verbale del Notaio Donato Caroprese di Torremaggiore (FG) in data 1° settembre 2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 22 settembre 2022 al n. 18289, con il quale attribuiva tutti i diritti di sua spettanza sul terreno in oggetto, pari ai 4/12 (quattro dodicesimi) in favore del figlio MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO.

La dichiarazione di successione di morte di Festa Lucietta è stata

registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 13 marzo 2023 al n. 102065, volume 88888 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 15 marzo 2023 ai nn.1938 reg. part. e 2356 reg. gen.

*** di spettanza di MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO per la quota ideale di 1/1 quale bene personale:**

2) TERRENO sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 10.30.00** (dieci ettari e trenta are); attraversato da un tratturo comunale, da due tratturi comodali e da canale Fiorenzo.

Confini: Le particelle 68 e 92 confinano con la strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", con la particella 69 di proprietà di Festa Onorina usufruttuaria e Petito Agnese Maria Rosaria nuda proprietaria, con la particella 70 di comproprietà di Lomonaco Lucia e Morelli Pasquale, con la particella 71 di comproprietà di Cirelli Grazia e Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 109 di seguito citata di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 110 di comproprietà di Cirelli Grazia, Marchese Lino Marcello Luciano e Marchese Sonia Maria Gabriella, con la particella 111 di seguito citata di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 112 di proprietà di Festa Antonio, con le particelle 72 e 104 di proprietà di Ricchetti Luca, con le particelle 103 e 102 di comproprietà di Campanaro Angela e Ricchetti Luca, con la particella 101 di proprietà di Ricchetti Luca, con le particelle 38 e 37 di proprietà di De Palma Giuseppe, con le particelle 120 e 119 di proprietà degli eredi di Festa Onorina, salvi se altri più recenti e precisi confini.

La particella 109 confina con la particella 68 sopra citata di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 71 di comproprietà di Cirelli Grazia e Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 143 del foglio 2 di proprietà di Festa Antonio, con la particella 110 sopra citata di comproprietà di Cirelli Grazia, Marchese Lino Marcello Luciano e Marchese Sonia Maria Gabriella, salvi se altri più recenti e precisi confini.

La particella 111 confina con la particella 68 sopra citata di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 110 sopra citata di comproprietà di Cirelli Grazia, Marchese Lino Marcello Luciano e Marchese Sonia Maria Gabriella, con la particella 143 del foglio 2 di proprietà di Festa Antonio, con la particella 142 del foglio 2 di proprietà di Ricchetti Luca, con la particella 112 di proprietà di Festa Antonio, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "Marchese Lino Marcello Luciano, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"foglio 3,**

p.lla 68, ha 6.12.42, seminativo, classe 3, RDE 237,22, RAE 173,96;

p.lla 92, ha 0.01.36, seminativo, classe 4, RDE 0,25, RAE 0,35;

p.lla 109, ha 2.08.11, seminativo, classe 3, RDE 80,61, RAE 59,11;

p.lla 111, ha 2.08.11, seminativo, classe 3, RDE 80,61, RAE 59,11".

STORIA CATASTALE: Le particelle 68, 92, 109 e 111 del foglio 3 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto

meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il terreno distinto dalle **particelle 68, 92 e 109 del foglio 3** è pervenuto a MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO in virtù di successione della madre FESTA LUCIETTA, nata a Troia (FG) il 7 marzo 1933 e deceduta in data 9 maggio 2022, la quale aveva disposto delle sue spettanze con testamento pubblicato con verbale del Notaio Donato Caroprese di Torremaggiore (FG) in data 1° settembre 2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 22 settembre 2022 al n. 18289, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore del figlio MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO.

La dichiarazione di successione di morte di Festa Lucietta è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 13 marzo 2023 al n. 102065, volume 88888 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 15 marzo 2023 ai nn.1938 reg. part. e 2356 reg. gen..

A Festa Lucietta:

* le **particelle 68 e 92 del foglio 3** sono pervenute per acquisto fattone da FESTA ANTONIO in virtù di atto di permuta nascente da scrittura privata del 25 agosto 1966, registrata a Lucera il 29 marzo 1974 al n. 379, e successiva sentenza n. 205 emessa dal Tribunale di Lucera in data 7 ottobre 1975, registrata il 5 novembre 1975 al n. 816 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 19 novembre 1975 ai nn. 332291 reg. part. e 7601 reg. gen., con la quale il Tribunale di Lucera ha dichiarato vere ed autentiche le firme apposte il calce alla scrittura privata di permuta del 25 agosto 1966 innanzi citata, ordinandone la trascrizione;

* la nuda proprietà della **particella 109 del foglio 3** è pervenuta dal padre FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 novembre 1892, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vitalizio e dopo di sé in favore del coniuge MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, giusta l'atto di Donazioni del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi - Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg. part. e 26032 reg. gen..

Nella donazione sono ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune (e spazi annessi compreso il pozzo) della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2 particelle 139 e 28; nonché sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso ai fondi della masseria "Montesanto", in particolare sul tratturo distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo con corte annessa censito al foglio 3 particella 80.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Festa Donato si è trasferito in capo al coniuge MARCHESE Giovanna in seguito del decesso dello stesso avvenuto in data 13 giugno 1979, e si è poi consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 12 gennaio 1998.

Il terreno distinto dalla **particella 111 del foglio 3** è pervenuto a MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO in virtù di successione della zia FESTA MODESTA LINA, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 30 giugno 1930, e deceduta in data 12 febbraio 2022, la quale aveva disposto delle sue spettanze con testamento pubblicato con verbale del Notaio Donato Caroprese di Torremaggiore (FG) in data 13 settembre 2022, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 22 settembre 2022 al n. 18288, con il quale attribuiva la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore del nipote MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO.

La dichiarazione di successione di morte di Festa Modesta Lina è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 6 giugno 2023 al n. 62140, volume 88888 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 13 giugno 2023 ai nn.4708 reg. part. e 5573 reg. gen..

A Festa Modesta Lina la nuda proprietà della particella 111 del foglio 3 è pervenuta dal padre FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 novembre 1892, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vitalizio e dopo di sé in favore del coniuge MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, giusta l'atto di Donazioni del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi - Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg. part. e 26032 reg. gen..

Nella donazione sono ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune (e spazi annessi compreso il pozzo) della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2 particelle 139 e 28; nonché sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso ai fondi della masseria "Montesanto", in particolare sul tratturo distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo con corte annessa censito al foglio 3 particella 80.

I terreni di cui ai precedenti **punti "1)" e "2)"**, estesi catastalmente nel loro complesso **ha 15.45.00** (quindici ettari e quarantacinque are), di seguito detti anche congiuntamente il **"terreno"**, sono meglio individuati ed evidenziati in colore giallo (quanto alle p.lle 67, 91 e 110) ed in colore rosa (quanto alle p.lle 68, 92, 109 e 111) nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto

ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giurisdizionali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"** (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del

"contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia, per la quota ideale dei 6/12 (sei dodicesimi) in regime di comunione legale dei beni, il signor MARCHESE Lino Marcello Luciano, per la quota ideale dei 5/12 (cinque dodicesimi) quale bene personale, e la signora MARCHESE Sonia Maria Gabriella, per la quota ideale di 1/12 quale bene personale, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, il terreno meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", **punto "1)"**, che qui si richiama integralmente.

Il signor MARCHESE Lino Marcello Luciano si obbliga altresì a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del terreno meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", **punto "2)"**, che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle parti, lo "sviluppatore" si obbliga sin da ora, subordinatamente all'avveramento (o alla rinuncia) delle condizioni indicate all'articolo 3, comma 3.3, che segue, ad acquistare la proprietà dell'intero "terreno", meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"**, esteso catastalmente nel suo complesso **ha 15.45.00** (quindici ettari e quarantacinque are), quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore.

Resta inteso che nella vendita saranno ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune (e spazi annessi compreso il pozzo) della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2, particelle 139 e 28; nonché sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso ai fondi della masseria "Montesanto", in particolare sul tratturo distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo con corte annessa censito al foglio 3, particella 80.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula del "contratto preliminare" (il "termine"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari"

rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a 12 (dodici) mesi (la "proroga") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 9.725,00** (novemilasettecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di

accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da

parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno centoventi (120) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(l) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- trascrizione di **domanda giudiziale** per divisione ereditaria eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 10 giugno 1989 ai nn. 37034 reg. part. e 4706 reg. gen., a favore di MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, nascente da atto di citazione notificato il 22, 24, 27 e 28 dicembre 1988 a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, tendente ad ottenere, previa riduzione e divisione ereditaria, il riconoscimento del diritto di coerede legittimaria del de cuius FESTA Leonardo, deceduto il 13 giugno 1979, gravante, tra gli altri, sulle particelle 109 e 111 del foglio 3.

La suddetta domanda giudiziale, non rinnovata nel ventennio, ha perso efficacia giuridica ai sensi dell'art. 2668 bis C.C.;

- l'ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 28 aprile 2006 ai nn. 571 reg. part. e 3270 reg. gen., a favore del SANPAOLO BANCO di NAPOLI Spa, contro FESTA Lucia, nata a Troia il 7 marzo 1933 (dante causa di Marchese Lino Marcello Luciano), per complessivi Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), a garanzia del capitale di Euro 15.420,56 (quindicimilaquattrocentoventi virgola cinquantasei), nascente da atto emesso dal Tribunale di Lucera in data 30 marzo 2006, rep. 176/2006, gravante sulla piena proprietà del terreno distinto dalle p.lle **92, 109 e 68 del foglio 3**;

- trascrizione di **verbale di pignoramento immobili** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 30 marzo 2015 ai nn. 1972 reg. part. e 2398 reg. gen., a favore del BANCO di NAPOLI Spa, contro FESTA Lucietta, nata a Troia il 7 marzo 1933, nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia in data 19 gennaio 2015, rep. 482/2015, gravante sulla piena proprietà del terreno distinto dalle p.lle **92, 109 e 68 del foglio 3**.

In ordine alle suddette formalità la parte promittente venditrice si obbliga ad estinguere la debitoria e a procedere alla cancellazione della ipoteca giudiziale e del pignoramento innanzi citati, a propria completa cura e spese, prima della stipula dell'atto definitivo di vendita, manlevando la società promittente acquirente da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

- si precisa inoltre che dallo storico catastale della particella 67 del foglio 3 risulta un diritto del Concedente in favore **della CURIA VESCOVILE DI TROIA**, con sede in TROIA (FG) 00000000018; lo stesso viene eliminato dalla ditta catastale in concomitanza dell'acquisto del terreno in oggetto da parte della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina (a sua volta dante causa dei sigg. Marchese Lino Marcello Luciano, Marchese Luca e Festa Lucietta) avvenuto in data 25 novembre 1983. All'uopo, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di perfezionare il "contratto definitivo", il "proprietario" si obbliga ad ottenere l'affrancazione del suddetto vincolo – se ancora esistente – entro centoventi (120) giorni

dalla ricezione della relativa comunicazione ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.3. Resta inteso che le spese di affrancazione, ivi inclusi i costi di stipula, registrazione e trascrizione dell'atto notarile, saranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

In ordine alla citata **provenienza successoria testamentaria**:

MARCHESE Lino Marcello Luciano si obbliga ad adempiere alla trascrizione delle **accettazioni tacite di eredità** in morte di FESTA Lucietta e FESTA Modesta Lina, contestualmente alla trascrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C., con spese a carico dei Promittenti venditori.

Le parti espressamente convengono di ampliare la garanzia per evizione, ai sensi dell'art. 1487 c.c., comprendendovi anche fatti evizionali aventi fonte successiva al presente atto, in particolare il "Proprietario" dichiara di garantire, come in effetti garantisce, la "società Cessionaria" e/o suoi aventi causa per eventuali azioni restitutorie e/o rivendicative sui titoli di provenienza innanzi citati.

A tal uopo, il sottoscritto MARCHESE Lino Marcello Luciano si obbliga a sottoscrivere, entro la data di stipula del Contratto Definitivo, con una Compagnia Assicurativa le apposite "Polizza Successione Sicura", ovvero a stipulare apposito atto di acquiescenza laddove ne sussistano i presupposti giuridici; il tutto con costi, oneri e spese che restano a carico della Società Promissaria.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferiscono mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, eleggono domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o

comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Il "proprietario" dichiara altresì di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

Articolo 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 9.725,00** (novemilasettecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di

caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 9.725,00** (novemilasettecentoventicinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data 14 luglio 2023 n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo delle compravendite è convenuto in **Euro 633.450,00** (seicentotrentatremilaquattrocentocinquanta virgola zero zero) (il "corrispettivo"), e precisamente:

(I) Il prezzo complessivo della vendita promessa da MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, CIRELLI GRAZIA e MARCHESE SONIA MARIA GABRIELLA relativa alle particelle 67, 91 e 110 del foglio 3 è convenuto in complessivi **Euro 211.150,00** (duecentoundicimilacentocinquanta virgola zero zero).

Dello stesso Euro 105.575,00 (centocinquemilacinquecentosettantacinque virgola zero zero) sono riferiti ai diritti di spettanza dei coniugi Marchese e Cirelli, Euro 87.979,00 (ottantasettemilanovecentosettantanove virgola zero zero) sono riferiti ai diritti di spettanza di Marchese Lino Marcello Luciano, ed Euro 17.596,00 (diciassettemilacinquecentonovantasei virgola zero zero) sono riferiti ai diritti di spettanza di Marchese Sonia Maria Gabriella;

(II) Il prezzo complessivo della vendita promessa da MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO relativa alle particelle 68, 92, 109 e 111 del foglio 3 è convenuto in complessivi **Euro 422.300,00** (quattrocentoventiduemilatrecento virgola zero zero).

I "corrispettivi" verranno versati in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che

poi riverserà il relativo importo, **per espressa indicazione della parte promittente venditrice ai sensi dell'art. 1188 c.c.**, al signor MARCHESE Lino Marcello Luciano (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 9.725,00** (novemilasettecentoventicinque virgola zero zero) verranno versati a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna, **per espressa indicazione della parte promittente venditrice ai sensi dell'art. 1188 c.c.**, su conto corrente cointestato ai coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia presso BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. per azioni, IBAN: IT41A0538578440000000001864; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di Euro 9.725,00 (novemilasettecentoventicinque virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"**, esteso catastalmente nel suo complesso **ha 15.45.00** (quindici ettari e quarantacinque are).

Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"**, tramite il "contratto definitivo",

in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di

seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- MARCHESE Lino Marcello Luciano, Località Pavoni (Borgo San Giusto) s.n.c. - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail marcellomarchese64@gmail.com;

- CIRELLI Grazia, Località Pavoni (Borgo San Giusto) s.n.c. - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail marcellomarchese64@gmail.com;

- MARCHESE Sonia Maria Gabriella, Località Carpentieri, 9 - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail: marcellomarchese64@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"**, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", **punti "1)" e "2)"**.

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia:

- i coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia dichiarano di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

- MARCHESE Sonia Maria Gabriella dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dall'eventuale "contratto definitivo", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 3 ottobre 2023

Firmato: Marchese Lino Marcello Luciano; Grazia Cirelli; Marchese Sonia Maria Gabriella; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.840

Raccolta n. 4.754

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), residente in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civico, N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F;

CIRELLI GRAZIA, nata a Lucera (FG) il ventisei novembre millenovecentosettanta (26.11.1970), qui residente alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civico, N.C.F.: CRL GRZ 70S66 E716W;

MARCHESE SONIA MARIA GABRIELLA, nata a Foggia (FG) il dieci

luglio millenovecentosessantasei (10.07.1966), residente in Lucera (FG) alla Località Carpentieri civico 9 (nove), N.C.F.: MRC SMR 66L50 D643X, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

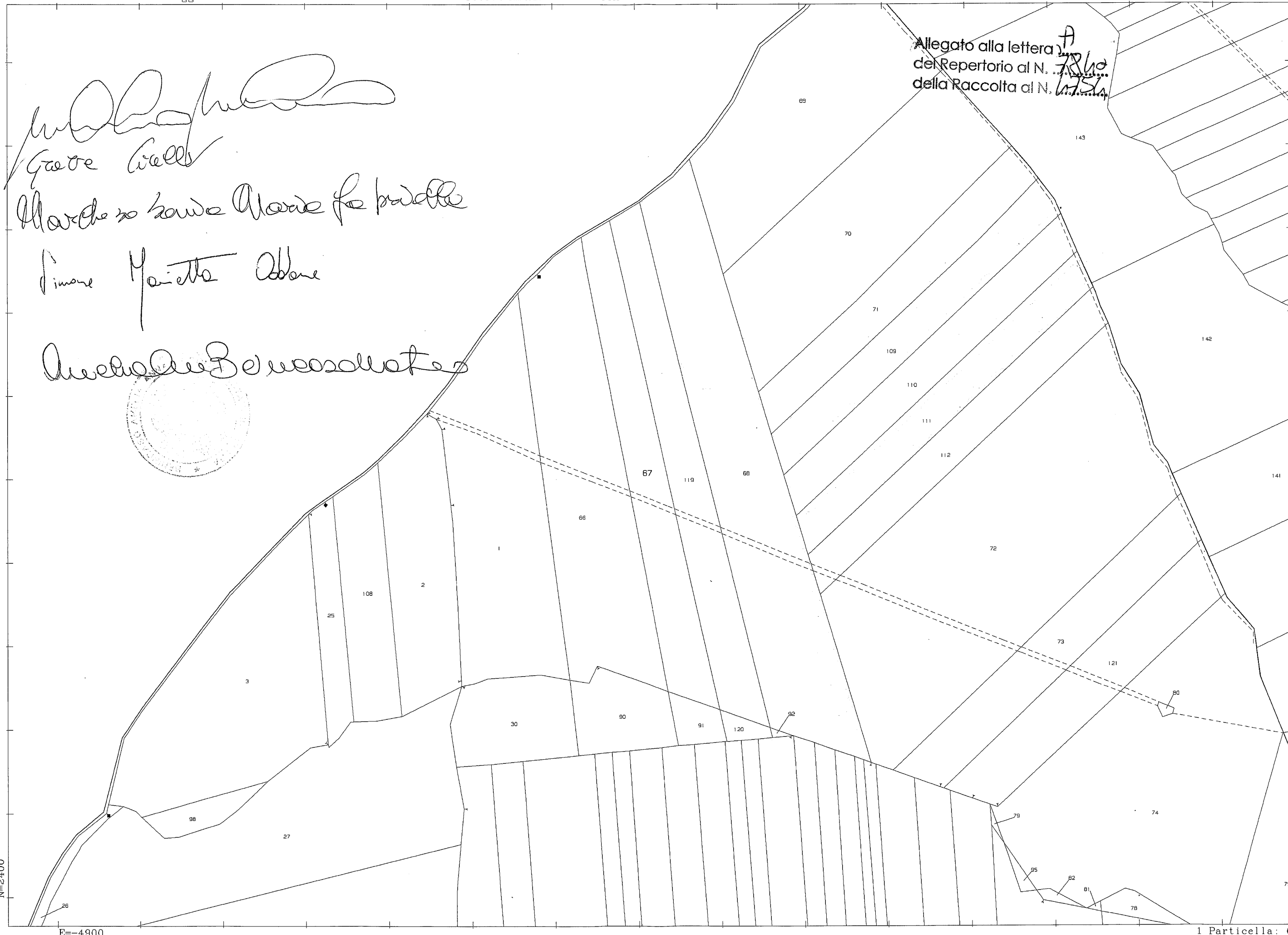
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, tre ottobre duemilaventitré (3.10.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario acquirente"**,

e

2) e 3) i coniugi **MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO**, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F, e **CIRELLI GRAZIA**, nata a Lucera (FG) il ventisei novembre millenovecentosettanta (26.11.1970), N.C.F.: CRL GRZ 70S66 E716W; entrambi residenti in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civico, di seguito chiamati anche **"proprietari"** o **"promittenti venditori"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." da una parte, ed i coniugi MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO e CIRELLI GRAZIA dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12

luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premessato che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare complessivamente un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **Ha 2.08.10** (due ettari, otto are e dieci centiare), attraversato da due tratturi comodali che lo delimitano uno a nord-est e l'altro a sud-ovest, confinante con la particella 70 del foglio 3 di proprietà di Lomonaco Lucia e Morelli Pasquale, con la particella 143 del foglio 2 di proprietà di Festa Antonio, con le particelle 109 e 68 del foglio 3 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "Cirelli Grazia, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e Marchese Lino Marcello Luciano, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di: **"Foglio 3, particella 71, ha 2.08.10, seminativo, classe 3, RDE 80,61, RAE 59,11"**; come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 71 del foglio 3 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia per acquisto fattone, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da FESTA Flaminia, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) l'8 ottobre 1926, giusta atto di Compravendita dell'8 settembre 2009 a rogito del Notaio Mikela Fontana di Lucera, rep. 15.754, racc. 5.847, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 23 settembre 2009 ai nn. 6764 reg. part. e 9595 reg. gen..

A FESTA Flaminia il medesimo terreno è pervenuto giusta atto di Donazione a rogito del Notaio Umberto Sabuzi - Giuliani di Troia del 15 gennaio 1960, registrato all'Ufficio del Registro di Troia il 4 febbraio 1960 al n. 197;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale

- P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I coniugi MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia, comproprietari in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la **"proroga"**) dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare

con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore

dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- trascrizione di **domanda giudiziale** per divisione ereditaria eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 10 giugno 1989 ai nn. 37034 reg. part. e 4706 reg. gen., a favore di MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, nascente da atto di citazione notificato il 22, 24, 27 e 28 dicembre 1988 a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, tendente ad ottenere, previa riduzione e divisione ereditaria, il riconoscimento del diritto di coerede legittimaria del de cuius FESTA Leonardo, deceduto il 13 giugno 1979.

La suddetta domanda giudiziale, non rinnovata nel ventennio, ha perso efficacia giuridica ai sensi dell'art. 2668 bis C.C.;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferiscono mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, eleggono domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin

d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, i "proprietari" dichiarano di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,

sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai

sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 85.321,00** (ottantacinquemilatrecentoventuno virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente cointestato ai "proprietari" acceso presso la BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop.

per azioni, IBAN: IT41A0538578440000000001864; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", **al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria**, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGGIO;

per i "proprietari",

- MARCHESE Lino Marcello Luciano, Località Pavoni (Borgo San Giusto), s.n.c. - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail marcellomarchese64@gmail.com;

- CIRELLI Grazia, Località Pavoni (Borgo San Giusto), s.n.c. - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail marcellomarchese64@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano

a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, i signori MARCHESE Lino Marcello Luciano e CIRELLI Grazia dichiarano di essere coniugati e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di **Foggia**, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 21 settembre 2023

Firmato: Simone Marietta Oddone; Cirelli Grazia; Marchese Lino Marcello Luciano.

Repertorio n. 7.804

Raccolta n. 4.731

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), residente in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) s.n.c., N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F;

CIRELLI GRAZIA, nata a Lucera (FG) il ventisei novembre millenovecentosettanta (26.11.1970), qui residente alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) s.n.c., N.C.F.: CRL GRZ 70S66 E716W, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventuno settembre duemilaventitré (21.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

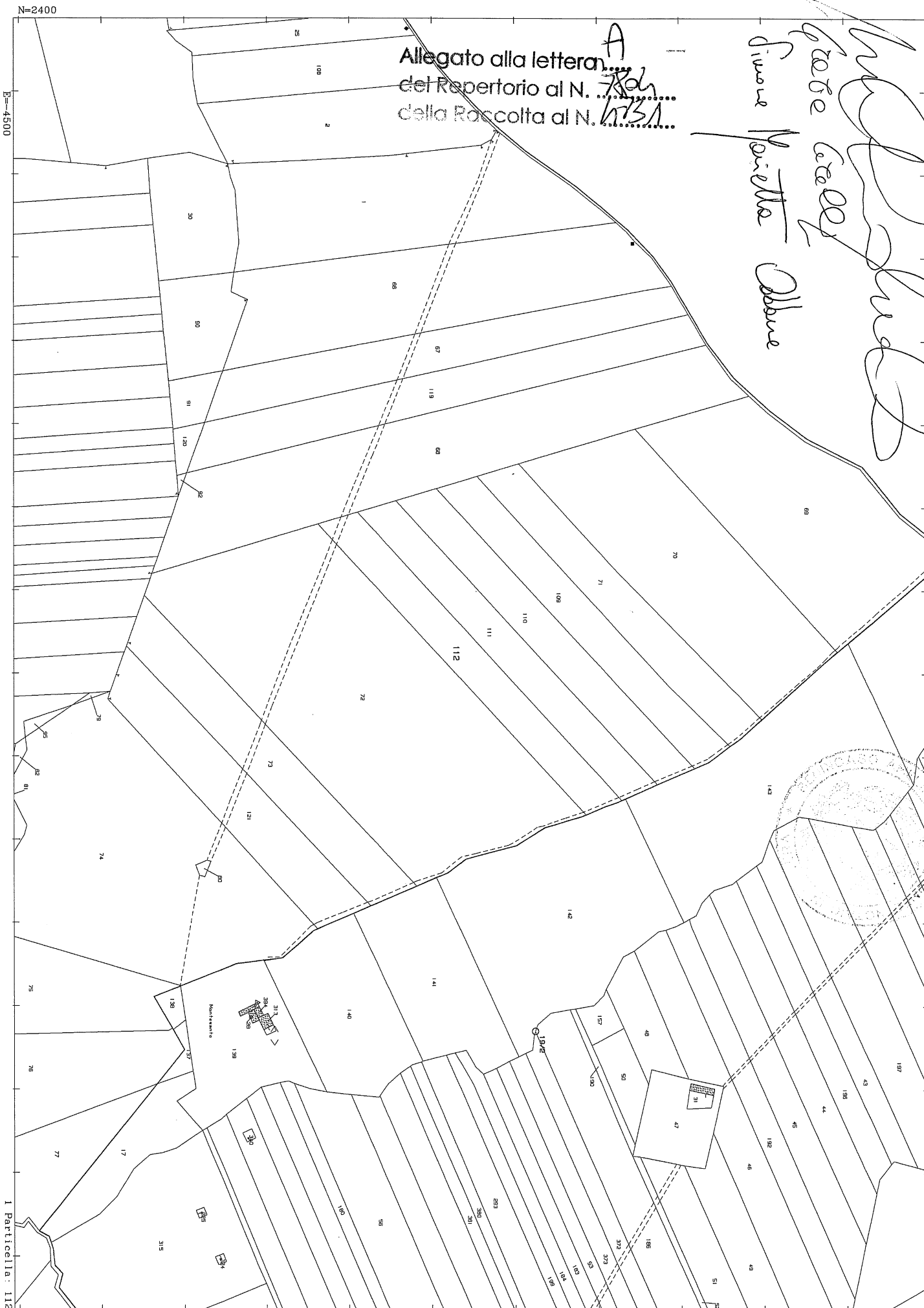
Sottoscritto alle ore venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

*Indirizzo
Corte Cecc
Finore Poietta Obbu*

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. *784*
della Raccolta al N. *1131*



Quadrante Bressanone

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 27 settembre 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. 1° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) NARDELLA MARIA TERESA, nata a San Severo (FG) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente in Troia (FG) al Corso Giacomo Matteotti civico 122 (centoventidue), N.C.F.: NRD MTR 66E65 I158M.

3) FESTA DONATO, nato a Foggia (FG) il due agosto duemilauno (02.08.2001), residente in Troia (FG) al Corso Giacomo Matteotti civico 122 (centoventidue), N.C.F.: FST DNT 01M02 D643L, di seguito chiamati anche "**proprietari**" o "**promittente venditori**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." da una parte, e NARDELLA MARIA TERESA e FESTA DONATO dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**";

premesso che

Registrato a FOGGIA

il 24 novembre 2023

al n. 21408 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 24 novembre 2023

ai nn 11199/9469

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

TERRENO agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 2.08.11 (due ettari, otto are e undici centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi e da altri due tratturi comodali che lo delimitano uno a nord-est e l'altro a sud-ovest, confinante con le particelle 111 e 68 del foglio 3 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 72 del foglio 3 e con la particella 142 del foglio 2 di proprietà di Ricchetti Luca, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FESTA Antonio, proprietà, e FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 novembre 1892, usufrutto 1/1", con la consistenza di: **"foglio 3, particella 112**, ha. 2.08.11, seminativo, classe 3, RDE 80,61, RAE 59,11"; come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il "terreno".

STORIA CATASTALE : La particella 112 del foglio 3 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: La nuda proprietà del suddetto fondo rustico si apparteneva a FESTA Leonardo, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 ottobre 1940, per averlo ricevuto dal padre FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 novembre 1892, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vitalizio e dopo di sè in favore del coniuge MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, giusta l'atto di Donazioni del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg. part. e 26032 reg. gen. Nella donazione venivano ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune e sugli spazi annessi, compreso il pozzo della masseria "Montesanto", riportati in Catasto al foglio 2 particelle 139 e 28; sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso al fondo, in particolare su quello distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo censito al foglio 3 particella 80.

Con atto di Permuta del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg. part. e 26032 reg. gen., Festa Leonardo ha ceduto al fratello FESTA Antonio la nuda proprietà del Fondo in oggetto.

Nella permuta venivano ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al

foglio 2 particelle 139 e 28.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Festa Donato, ancora risultante catastalmente, si è trasferito in capo al coniuge MARCHESE Giovanna in seguito del decesso dello stesso avvenuto in data 13 giugno 1979, e si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 12 gennaio 1998.

In data 20 ottobre 2023 decedeva "ab intestato" in signor FESTA Antonio, lasciando a sé superstite il coniuge NARDELLA Maria Teresa, nata a San Severo (FG) il 25 maggio 1966, e l'unico figlio FESTA Donato, nato a Foggia (FG) il 2 agosto 2001. La dichiarazione di successione in morte di FESTA Antonio è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 8 novembre 2023, al n. Volume:88888, Numero:488413 Anno:2023, in corso di trascrizione.

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico",

intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori NARDELLA Maria Teresa e FESTA Donato, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) quale bene personale e congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Nella vendita saranno ricompresi i 'proporzionali diritti sulla campana comune e spazi annessi compreso il pozzo della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2 particelle 139 e 28; sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso al fondo, in particolare quello distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo censito al foglio 3 particella 80', il tutto come risulta dall'atto di Donazioni e Permuta del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi – Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg. part. e 26032 reg. gen., innanzi citato, al quale si fa riferimento per quanto qui non espressamente riportato.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto

definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente

"contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano eccepire loro difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse,

questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del

prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, i "proprietari" dichiarano di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n.

RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

I "proprietari" dichiarano altresì di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno"

ed all'"impianto fotovoltaico".

(V) ad eseguire entro la data di stipula del "contratto definitivo", a propria cura e spese, alla trascrizione della **accettazione tacita di eredità**, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C., in morte di FESTA Antonio.

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387

78440 000003341227), BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data 3 novembre 2023, id. Bon. 233071000256331.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 83.244,00** (ottantatremiladuecentoquarantaquattro virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.045,00** (tremilaquarantacinque virgola zero zero) verranno versati, per espressa indicazione della parte promittente venditrice ai sensi dell'art. 1188 c.c., a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna su conto corrente intestato a NARDELLA Maria Teresa presso Poste Italiane Spa, IBAN: IT82B0760115700001068239993; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di

caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di Euro 3.045,00 (tremilaquarantacinque virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a

favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari",

- NARDELLA Maria Teresa, Corso Giacomo Matteotti, 122 - 71029 Troia (FG);

- FESTA Donato, Corso Giacomo Matteotti, 122 - 71029 Troia (FG).

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora NARDELLA Maria Teresa dichiara di essere vedova e il signor FESTA Donato dichiara

di essere di stato libero.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 9 novembre 2023

Firmato: Festa Donato; Nardella Maria Teresa; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.996

Raccolta n. 4.855

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio

millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

NARDELLA MARIA TERESA, nata a San Severo (FG) il venticinque maggio millenovecentosessantasei (25.05.1966), residente in Troia (FG) al Corso Giacomo Matteotti civico 122 (centoventidue), N.C.F.: NRD MTR 66E65 I158M;

FESTA DONATO, nato a Foggia (FG) il due agosto duemilauno (02.08.2001), residente in Troia (FG) al Corso Giacomo Matteotti civico 122 (centoventidue), N.C.F.: FST DNT 01M02 D643L, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucerra, nove novembre duemilaventitré (9.11.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

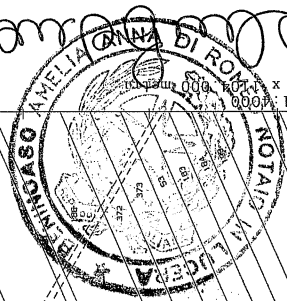
Sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Donato Festa
marcella maria
terza
Giovane Pietto Abbate

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 1996
della Raccolta al N. 1855



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1652.000 x 1174.000 mm
19-Set-2023 14:23:43
Protocollo pratica T226602/2023

Comune: (FG) TROIA
Foglio: 3

1 Particella: 112

E=4500

N=2400



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) **FRATTA ANGELA**, nata a Casalvecchio di Puglia (FG) il ventisei giugno millenovecentocinquantacinque (26.06.1955), ivi residente alla Via Fratelli Bandiera civico 9 (nove), N.C.F.: FRT NGL 55H66 B917X, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente venditrice"**. La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FRATTA ANGELA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada

Registrato a FOGGIA

il 2 agosto 2023

al n. 14932 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 2 agosto 2023

ai nn 7508/6336

"Torricella", della superficie catastale complessiva di ha 10.73.17 (dieci ettari, settantatre are e diciassette centiare), confinante con la particella 359 di proprietà di Fratta Giovanna Anna, con canale, con la particella 151 di proprietà di Buffo Angelo, Buffo Giovanni e Buffo Mario e con terreni siti nel comune di Lucera, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FRATTA Angela, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"Foglio 2, particella 343**, ha 10.73.17, seminativo, classe 2, RDE 581,96, RAE 360,26";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 343 deriva dalla originaria particella 3 giusta frazionamento n. 9353.1/2017 del 23/01/2017, pratica n. FG0009353.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva a Fratta Maria Giuseppa, nata a Casalvecchio di Puglia il 6 agosto 1952, per esserle pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* in parte in virtù di successione legittima del coniuge Antinozzi Emanuele, che era nato a Lucera il 22 febbraio 1945, e deceduto, senza figli, in Troia il 23 dicembre 1981, lasciando a sé superstiti il coniuge Fratta Maria Giuseppa e le due sorelle Antinozzi Maria Antonietta, nata a Troia il 29 agosto 1939, e Antinozzi Valeria Elena, nata a Troia il 23 settembre 1940; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 88, vol. 79 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 luglio 1983 ai nn. 394822 reg. part. 5501 reg. gen.;

* successivo atto di divisione del 16 dicembre 1989 a rogito del notaio Nicola Signore, rep. 77529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 gennaio 1990 ai nn. 41623 reg. part. e 127 reg. gen., con il quale veniva attribuito a Fratta Maria Giuseppa la piena ed esclusiva proprietà del terreno già distinto dalla particella 3 del foglio 2.

In data 7 febbraio 2015 decedeva "ab intestato" la signora Fratta Maria Giuseppa, vedova e senza figli, lasciando a sé superstiti le sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'ufficio del registro di Foggia in data 23/10/2015 al n. 1357, vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 23/08/2016 ai nn. 5694 reg. part. e 7012 reg. gen..

L'eredità relitta da Fratta Maria Giuseppa è stata accettata tacitamente dalle sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna, ai sensi per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/05/2016 ai nn. 3513 reg. part. e 4378 reg. gen..

Con atto del 18 dicembre 2017 a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 57474 racc. 27418, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 307 reg. part. e 368 reg. gen., Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna procedevano allo

scioglimento della comunione tra esse esistente attribuendo a Fratta Angela la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le

necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **FRATTA Angela** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

La promessa di vendita è fatta con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze e servitù inerenti, nella maniera più ampia e generale, ed in particolare con i diritti sul tratturo comodale già esistente che conduce alla Strada Comunale Lucera - Troia; il tutto come risultante dai titoli di provenienza dei danti causa della attuale promittente venditrice e come la stessa espressamente dichiara ed attesta.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le

"parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di

sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione

dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che a favore del "terreno" risulta trascritta la seguente servitù: trascrizione di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la conservatoria dei RR.II di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 308 reg. part. e 369 reg. gen., a favore di Fratta Angela, contro Fratta Giovanna Anna, nascente da atto a rogito del

notaio Orfina Scrocco di Lucera del 18 dicembre 2017 rep. 57474 racc. 27418, contenente costituzione di servitù di passaggio a carico della particella 359 del foglio 2 (di proprietà di Fratta Giovanna Anna ed a favore della particella 343 del foglio 2. Detta servitù, della larghezza costante di metri 3 (tre), è da esercitarsi, sia a piedi che con qualsiasi mezzo meccanico, sul tratto della particella 359 lungo il confine con la originaria particella 151 (p.lle 369, 370 e 371) di proprietà eredi Buffo, in prosecuzione del tratturo comodale già esistente, che attraversa la particella 359 fino a raggiungere la strada comunale Lucera - Troia.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la

normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 397.072,90** (trecentonovantasettemilasettantadue virgola novanta) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del

presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna su conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso il CREDITO EMILIANO Spa (CREDEM), IBAN: IT25Z0303278350010000000138; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", **al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria**, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio. La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- FRATTA Angela, Via Fratelli Bandiera, 9 - 71030 Casalvecchio di Puglia (FG), indirizzo mail grossacci@tamma.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora FRATTA Angela dichiara di essere coniugata e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 27 luglio 2023

Firmato: Fratta Angela; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.703

Raccolta n.

4.660

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O c h e

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R.

- **FRATTA ANGELA**, nata a Casalvecchio di Puglia (FG) il ventisei giugno millenovecentocinquantacinque (26.06.1955), ivi residente alla Via Fratelli Bandiera civico 9 (nove), N.C.F.: FRT NGL 55H66 B917X; della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventisette luglio duemilaventitré (27.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGGIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) **FRATTA ANGELA**, nata a Casalvecchio di Puglia (FG) il ventisei giugno millenovecentocinquantacinque (26.06.1955), ivi residente alla Via Fratelli Bandiera civico 9 (nove), N.C.F.: FRT NGL 55H66 B917X, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente venditrice"**. La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FRATTA ANGELA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada

"Torricella", della superficie catastale complessiva di ha 10.73.17 (dieci ettari, settantatre are e diciassette centiare), confinante con la particella 359 di proprietà di Fratta Giovanna Anna, con canale, con la particella 151 di proprietà di Buffo Angelo, Buffo Giovanni e Buffo Mario e con terreni siti nel comune di Lucera, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FRATTA Angela, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"Foglio 2, particella 343**, ha 10.73.17, seminativo, classe 2, RDE 581,96, RAE 360,26";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 343 deriva dalla originaria particella 3 giusta frazionamento n. 9353.1/2017 del 23/01/2017, pratica n. FG0009353.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva a Fratta Maria Giuseppa, nata a Casalvecchio di Puglia il 6 agosto 1952, per esserle pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* in parte in virtù di successione legittima del coniuge Antinozzi Emanuele, che era nato a Lucera il 22 febbraio 1945, e deceduto, senza figli, in Troia il 23 dicembre 1981, lasciando a sé superstiti il coniuge Fratta Maria Giuseppa e le due sorelle Antinozzi Maria Antonietta, nata a Troia il 29 agosto 1939, e Antinozzi Valeria Elena, nata a Troia il 23 settembre 1940; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 88, vol. 79 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 luglio 1983 ai nn. 394822 reg. part. 5501 reg. gen.;

* successivo atto di divisione del 16 dicembre 1989 a rogito del notaio Nicola Signore, rep. 77529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 gennaio 1990 ai nn. 41623 reg. part. e 127 reg. gen., con il quale veniva attribuito a Fratta Maria Giuseppa la piena ed esclusiva proprietà del terreno già distinto dalla particella 3 del foglio 2.

In data 7 febbraio 2015 decedeva "ab intestato" la signora Fratta Maria Giuseppa, vedova e senza figli, lasciando a sé superstiti le sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'ufficio del registro di Foggia in data 23/10/2015 al n. 1357, vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 23/08/2016 ai nn. 5694 reg. part. e 7012 reg. gen..

L'eredità relitta da Fratta Maria Giuseppa è stata accettata tacitamente dalle sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna, ai sensi per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/05/2016 ai nn. 3513 reg. part. e 4378 reg. gen..

Con atto del 18 dicembre 2017 a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 57474 racc. 27418, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 307 reg. part. e 368 reg. gen., Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna procedevano allo

scioglimento della comunione tra esse esistente attribuendo a Fratta Angela la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento,

costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **FRATTA Angela** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

La promessa di vendita è fatta con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze e servitù inerenti, nella maniera più ampia e generale, ed in particolare con i diritti sul tratturo comodale già esistente che conduce alla Strada Comunale Lucera - Troia; il tutto come risultante dai titoli di provenienza dei danti causa della attuale promittente venditrice e come la stessa espressamente dichiara ed attesta.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare"

innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno",

previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà

avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che a favore del "terreno" risulta trascritta la seguente servitù: trascrizione di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la conservatoria dei RR.II di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 308 reg. part. e 369 reg. gen., a favore di Fratta Angela, contro Fratta Giovanna Anna, nascente da atto a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera del 18 dicembre 2017 rep. 57474 racc. 27418, contenente costituzione di servitù di passaggio a carico

della particella 359 del foglio 2 (di proprietà di Fratta Giovanna Anna ed a favore della particella 343 del foglio 2. Detta servitù, della larghezza costante di metri 3 (tre), è da esercitarsi, sia a piedi che con qualsiasi mezzo meccanico, sul tratto della particella 359 lungo il confine con la originaria particella 151 (p.lle 369, 370 e 371) di proprietà eredi Buffo, in prosecuzione del tratturo comodale già esistente, che attraversa la particella 359 fino a raggiungere la strada comunale Lucera - Troia.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 397.072,90** (trecentonovantasettemilasettantadue virgola novanta) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

- a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna su conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso il CREDITO EMILIANO Spa (CREDEM), IBAN: IT25Z0303278350010000000138; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", **al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria**, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 7.370,00** (settemilatrecentosettanta virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più

nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- FRATTA Angela, Via Fratelli Bandiera, 9 - 71030 Casalvecchio di Puglia (FG), indirizzo mail grossacci@tamma.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10 Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora FRATTA Angela dichiara di essere coniugata e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11 Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12 Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13 Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14 Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 27 luglio 2023

Firmato: Fratta Angela; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.703

Raccolta n. 4.660

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O c h e

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R.

- **FRATTA ANGELA**, nata a Casalvecchio di Puglia (FG) il ventisei giugno millenovecentocinquantacinque (26.06.1955), ivi residente alla Via Fratelli Bandiera civico 9 (nove), N.C.F.: FRT NGL 55H66 B917X; della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventisette luglio duemilaventitré (27.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

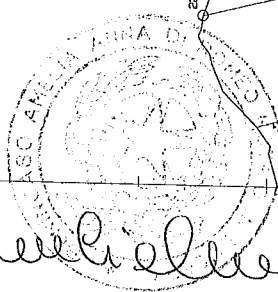
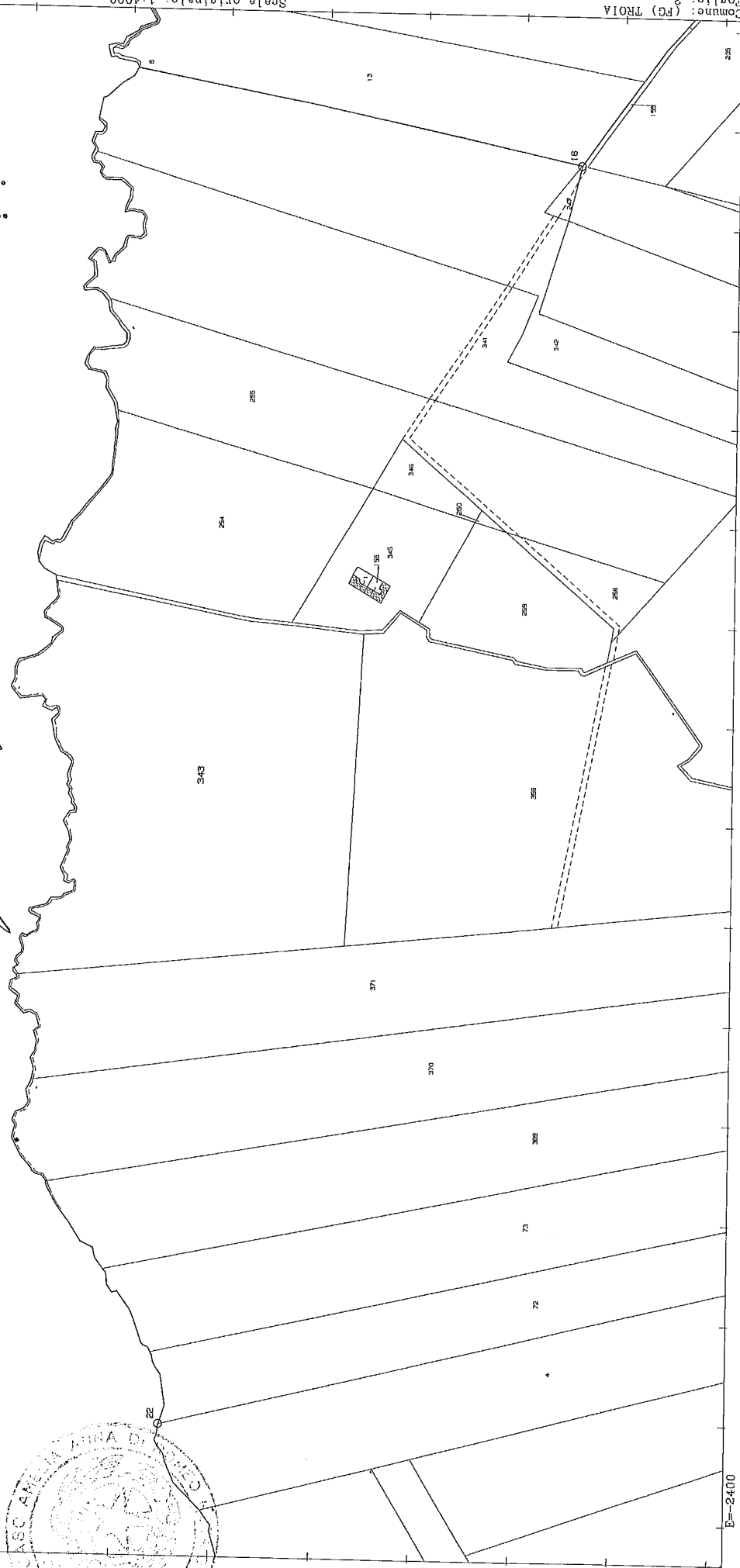
Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera A...
del Repertorio al N. 1103
della Raccolta al N. 4660

*Inte Angelo
Superiore*



Angelo Bernasconi

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 1° agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario acquirente"**,

e

2) **FRATTA GIOVANNA ANNA**, nata a Casavecchio di Puglia (FG) il diciassette luglio millenovecentocinquanteotto (17.07.1958), ivi residente alla Via Fratelli Bandiera civile 98 (novantotto), N.C.F.: FRT GNN 58L57 B917O, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente venditrice"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FRATTA ANGELA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premessi che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada

"Torricella", della superficie catastale complessiva di **ha 10.87.77** (dieci ettari, ottantasette are e settantasette centiare), attraversato da tratturo comodale, il tito confinante con la particella 343 di proprietà di Fratta Angela, con canale, con la particella 151 di proprietà di Buffo Angelo, Buffo Giovanni e Buffo Mario e con terreni siti nel comune di Lucera, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FRATTA Giovanna Anna, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"Foglio 2, particella 359**, ha 10.87.77, seminativo, classe 2, RDE 589,88, RAE 365,16";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il "terreno".

STORIA CATASTALE: La particella 359 deriva dalla p.la 344 in virtù di Frazionamento del 25/10/2017 n. 184671.1/2017, pratica n. FG0184671. A sua volta la p.la 344 deriva dalla originaria particella 3 giusta frazionamento n. 9353.1/2017 del 23/01/2017, pratica n. FG0009353.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva a Fratta Maria Giuseppa, nata a Casalvecchio di Puglia il 6 agosto 1952, per esserle pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

* in parte in virtù di successione legittima del coniuge Antinozzi Emanuele, che era nato a Lucera il 22 febbraio 1945, e deceduto, senza figli, in Troia il 23 dicembre 1981, lasciando a sé superstiti il coniuge Fratta Maria Giuseppa e le due sorelle Antinozzi Maria Antonietta, nata a Troia il 29 agosto 1939, e Antinozzi Valeria Elena, nata a Troia il 23 settembre 1940; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 88, vol. 79 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 luglio 1983 ai nn. 394822 reg. part. 5501 reg. gen.;

* successivo atto di divisione del 16 dicembre 1989 a rogito del notaio Nicola Signore, rep. 77529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 gennaio 1990 ai nn. 41623 reg. part. e 127 reg. gen., con il quale veniva attribuito a Fratta Maria Giuseppa la piena ed esclusiva proprietà del terreno già distinto dalla particella 3 del foglio 2.

In data 7 febbraio 2015 decedeva "ab intestato" la signora Fratta Maria Giuseppa, vedova e senza figli, lasciando a sé superstiti le sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'ufficio del registro di Foggia in data 23/10/2015 al n. 1357, vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 23/08/2016 ai nn. 5694 reg. part. e 7012 reg. gen..

L'eredità relitta da Fratta Maria Giuseppa è stata accettata tacitamente dalle sorelle Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna, ai sensi per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/05/2016 ai nn. 3513 reg. part. e 4378 reg. gen..

Con atto del 18 dicembre 2017 a rogito del notaio Orfina Scrocco di

Lucera, rep. 57474 racc. 27418, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 307 reg. part. e 368 reg. gen., Fratta Angela e Fratta Giovanna Anna procedevano allo scioglimento della comunione tra esse esistente attribuendo a Fratta Giovanna Anna la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale

del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **FRATTA Giovanna Anna** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

La promessa di vendita è fatta con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze e servitù inerenti, nella maniera più ampia e generale, ed in particolare con i diritti sul tratturo comodale già esistente che conduce alla Strada Comunale Serra Traversa; il tutto come risultante dai titoli di provenienza dei danti causa della attuale promittente venditrice e come la stessa espressamente dichiara ed attesta.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.440,00** (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) a titolo di ulteriore

caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga"; le spese dell'atto di proroga sono a carico dello sviluppatore.

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della

Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, fatta eccezione per la seguente formalità:

- trascrizione di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la conservatoria dei RR. II di Lucera in data 16 gennaio 2018 ai nn. 308 reg. part. e 369 reg. gen., a favore di Fratta Angela, contro Fratta Giovanna Anna, nascente da atto a rogito del notaio Orfina

Scrocco di Lucera del 18 dicembre 2017 rep. 57474 racc. 27418, contenente costituzione di servitù di passaggio a carico della particella 359 del foglio 2 ed a favore della particella 343 del foglio 2. Detta servitù, della larghezza costante di metri 3 (tre), è da esercitarsi, sia a piedi che con qualsiasi mezzo meccanico, sul tratto della particella 359 lungo il confine con la particella 151 di proprietà eredi Buffo, in prosecuzione del tratturo comodale già esistente, che attraversa la particella 359 fino a raggiungere la strada comunale Lucera - Troia. In particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la

normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

Articolo 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 7.440,00** (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 7.440,00** (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 402.474,90** (quattrocentoduemilaquattrocentosettantaquattro virgola novanta) (il "corrispettivo").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 7.440,00** (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso il CREDITO EMILIANO Spa (CREDEM), IBAN: IT18Q0303278350010000682399; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", **al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria**, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 7.440,00** (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di

cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria":

- FRATTA Giovanna Anna, Via Fratelli Bandiera, 98 - 71030 Casavecchio di Puglia (FG), indirizzo mail: calzone.attilio@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del

presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora FRATTA Giovanna Anna dichiara di essere vedova.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Fratta Giovanna Anna; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.726

Raccolta n. 4.678

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

FRATTA GIOVANNA ANNA, nata a Casalvecchio di Puglia (FG) il diciassette luglio millenovecentocinquantotto (17.07.1958), qui residente alla Via Fratelli Bandiera civico 98 (novantotto), N.C.F.: FRT GNN 58L57 B917O, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

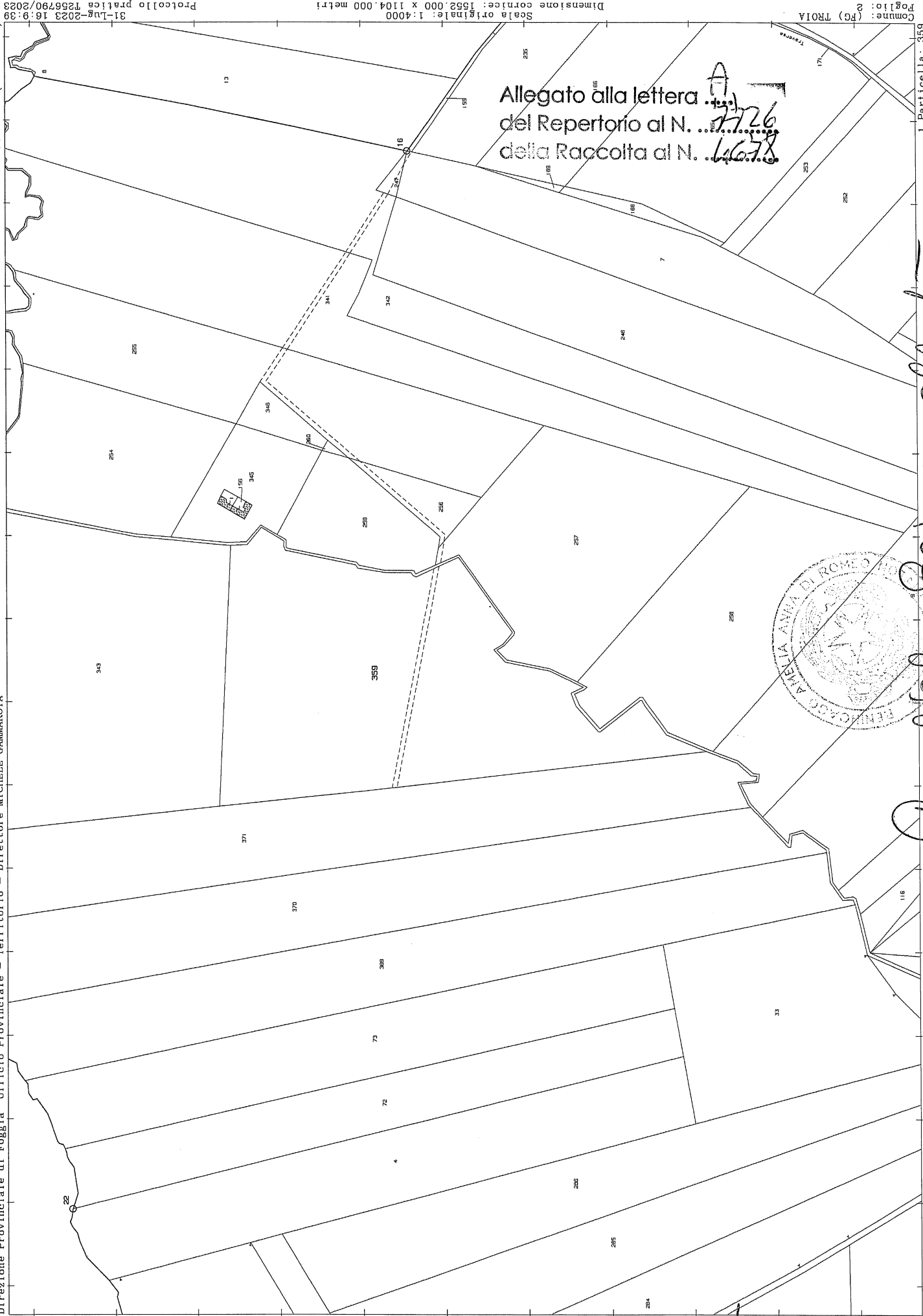
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore ventuno e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Tratto Giovanni Anna Simone Piette Abate

Quadrante del moltiplo

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civile 82 (duecentottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) FESTA MARIA PIA, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il diciotto marzo millenovecentocinquantaquattro (18.03.1954), residente in Foggia (FG) alla Via Vincenzo Acquaviva civile 7 (sette), N.C.F.: FST MRP 54C58 C2021, di seguito chiamata anche "**proprietaria**" o "**promittente venditrice**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FESTA MARIA PIA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**";

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14180 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7203/6081

impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 8.44.04** (otto ettari, quarantaquattro are e quattro centiare), confinante con il Fosso Montesanto, con la p.lla 4 del foglio 151 del Comune di Lucera di proprietà di Festa Carmelina, con le p.lle 38, 158, 159 e 160 del foglio 2 di proprietà Buffo Eleuterio, con la p.lla 39 del foglio 2 di proprietà di Buffo Eleuterio, Buffo Mario e De Felicis Lucietta, con le p.lle 40, 41, 185 e 191 di proprietà di Panella Nicola, con la p.lla 197 di proprietà di Festa Onorina e Petito Agnese Maria, con le p.lle 43 e 196 di proprietà di Lomonaco Lucia e Morelli Pasquale, con la p.lla 44 di proprietà di Festa Maria Rosa e Festa Vincenzo, con la p.lla 45 di proprietà di Campanaro Angela e Campanaro Giuseppina, con la p.lla 192 di proprietà di Coppolella Ida, con la p.lla 46 di proprietà di L'Erario Leonardo, con la p.lla 62 di proprietà di Campanaro Giuseppe e Leone Lorella, con le p.lle 77 e 88 di proprietà degli eredi Festa Antonella e con la p.lla 143 di proprietà di Festa Antonio, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FESTA Maria Pia, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di:

"Foglio 2,

- p.lla 6, Ha 1.44.14, seminativo, classe 4, RDE 26,05, RAE 37,22;
- p.lla 8, Ha 1.89.67, seminativo, classe 3, RDE 73,47, RAE 53,88;
- p.lla 42, Ha 2.48.29, seminativo, classe 3, RDE 96,17, RAE 70,53;
- p.lla 87, Ha 1.71.94, seminativo, classe 3, RDE 66,60, RAE 48,84;
- p.lla 240, Ha 0.45.94, seminativo, classe 4, RDE 8,30, RAE 11,86;
- p.lla 241, Ha 0.44.06, seminativo, classe 3, RDE 17,07, RAE 12,52";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "A"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: Le particelle 6, 8, 42 e 87 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

La particella 240 deriva dalla originaria particella 77 giusta frazionamento n. 583 del 07/10/1985.

La particella 241 deriva dalla originaria particella 88 giusta frazionamento n. 583 del 07/10/1985.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai germani Festa Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore l'11 dicembre 1952, Festa Maria Pia, nata a Castelluccio Valmaggiore il 18 marzo 1954, Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggiore il 14 luglio 1959, e Festa Carmelina, nata a Castelluccio Valmaggiore il 22 febbraio 1966, per la proprietà in parti uguali ed invise tra loro, ed alla comune madre Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, per il diritto di usufrutto uxorio, in virtù di successione legittima del rispettivo padre e coniuge Festa Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggiore il 4 novembre 1928, e deceduto in Castelluccio Valmaggiore l'8 gennaio 1975, lasciando a sé superstiti il citato coniuge Pellegrini Maria Donata e i quattro figli Festa Donato, Maria Pia, Antonella e

Carmelina; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 81, vol. 17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 ottobre 1975 ai nn. 331387 reg. part. 6529 reg. gen..

Con atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen.; i signori Pellegrini Maria Donata, Festa Donato, Festa Maria Pia, Festa Antonella e Festa Carmelina procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Festa Maria Pia, nata a Castelluccio Valmaggiore il 18 marzo 1954, la proprietà gravata dal diritto di usufrutto uxorio di 1/3 (un terzo) in favore della madre Pellegrini Maria Donata, del terreno in oggetto.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Pellegrini Maria Donata si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 29 dicembre 2005;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione,

realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **FESTA Maria Pia** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che

lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 6.225,00** (seimiladuecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di

accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(l) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla

pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne

il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che nell'atto di divisione del 9 aprile 1983 a rogito del notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen., innanzi citato, è stabilito che tutti i condividenti potranno attingere l'acqua dal pozzo ubicato sull'appezzamento di terreno attribuito a Festa Carmelina ed adiacente al tratturo comodale; "la proprietà sarà di Festa Carmelina, ma gli altri dovranno concorrere alla relativa manutenzione".

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di

rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente

pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 6.225,00** (seimiladuecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 6.225,00** (seimiladuecentoventicinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 337.616,00** (trecentotrentasettemilaseicentosedici virgola zero

zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 6.225,00** (seimiladuecentoventicinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, IBAN: IT21H0100515700000000007392; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il **saldo** del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 6.225,00** (seimiladuecentoventicinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun

obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- FESTA Maria Pia, Via Vincenzo Acquaviva, 7 - 71121 Foggia (FG), indirizzo mail ds.anto51@libero.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora FESTA Maria Pia dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Festa Maria Pia; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.657

Raccolta n. 4.628

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O c h e

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **FESTA MARIA PIA**, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il diciotto marzo millenovecentocinquantaquattro (18.03.1954), residente in Foggia (FG) alla Via Vincenzo Acquaviva civico 7 (sette), N.C.F.: FST MRP 54C58 C202I, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesposta scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove e quarantacinque.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario acquirente"**,

e

2) e 3) I coniugi **MORELLI PASQUALE**, nato a Troia (FG) il dieci giugno millenovecentoquarantotto (10.06.1948), e **LOMONACO LUCIA**, nata a Troia (FG) il quindici maggio millenovecentocinquantuno (15.05.1951), entrambi residenti a Troia (FG) alla Via Pasqualicchio civico 30 (trenta), con rispettivi N.C.F.: MRL PQL 48H10 L447S e LMN LCU 51E55 L447Y, di seguito chiamati anche **"proprietari"** o **"promittenti venditori"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", da una parte, ed i coniugi MORELLI PASQUALE e LOMONACO LUCIA, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del

Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 2.43.50** (due ettari, quarantatre are e cinquanta centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi, confinante con la particella 197 di proprietà di Festa Onorina usufruttuaria e Petito Agnese nuda proprietaria, con la particella 143 di proprietà di Festa Antonio, con la particella 44 di proprietà di Festa Maria Rosa e Festa Vincenzo e con la particella 8 di proprietà di Festa Maria Pia, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "Lomonaco Lucia, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, e Morelli Pasquale, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di:

"Foglio 2,

- **particella 43**, ha 1.20.05, seminativo, cl. 3, RDE 46,50, RAE 34,10;

- **particella 196**, ha 1.23.45, seminativo, cl. 3, RDE 47,82, RAE 35,07"; come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Morelli Pasquale e Lomonaco Lucia per acquisto fattone, dal solo Morelli Pasquale all'epoca in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da Cappuccio Antonetta, nata a Grottaminarda il 2 ottobre 1947, giusta atto di compravendita del 15 dicembre 2015 a rogito del notaio Rocco Di Taranto di Troia, rep. 17031, Racc. 8163, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 17 dicembre 2015 al n. 5762 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 dicembre 2015 ai nn. 7305 reg. part. e 9084 reg. gen..

A Cappuccio Antonetta, il medesimo terreno è pervenuto per acquisto fattone, a titolo personale, dai Sigg.ri Martino Giuseppe, Martino Leonardo, Martino Vincenzo, Martino Luisa e Martino Francesco, giusta atto di compravendita del 27 dicembre 1995 a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera rep. 17356 racc. 7503, registrato all'ufficio del registro di Lucera il 15 gennaio 1996 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 19 gennaio 1996 ai nn. 367 reg. part. e 437 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione,

installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori **MORELLI Pasquale e LOMONACO Lucia**, ciascuno per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.220,00** (tremiladuecentoventi virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta

inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie de proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona

fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula

dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e sarà alla data di stipula del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferiscono mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, eleggono domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno,

sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo loro stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, i "proprietari" dichiarano di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a propria conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno"

ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 3.220,00** (tremiladuecentoventi virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.220,00** (tremiladuecentoventi virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 97.400,00** (novantasettemilaquattrocento virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.220,00** (tremiladuecentoventi virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente cointestato ai "proprietari" acceso presso **INTESA SANPAOLO Spa**, IBAN: **IT93Q0306978693006600000215**; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.220,00** (tremiladuecentoventi virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le

modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- MORELLI Pasquale, Via Pasqualicchio, 30 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail danimorelli1@yahoo.it;

- LOMONACO Lucia, Via Pasqualicchio, 30 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail danimorelli1@yahoo.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del presente contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, i signori MORELLI Pasquale e LOMONACO Lucia dichiarano di essere coniugati e di versare in regime di **separazione dei beni**.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del

presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Morelli Pasquale; Lomonaco Lucia; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.723

Raccolta n. 4.675

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

MORELLI PASQUALE, nato a Troia (FG) il dieci giugno millenovecentoquarantotto (10.06.1948), ivi residente alla Via Pasqualicchio civico 30 (trenta), N.C.F.: MRL PQL 48H10 L447S;

LOMONACO LUCIA, nata a Troia (FG) il quindici maggio millenovecentocinquantuno (15.05.1951), ivi residente alla Via Pasqualicchio civico 30 (trenta), N.C.F.: LMN LCU 51E55 L447Y,

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove.

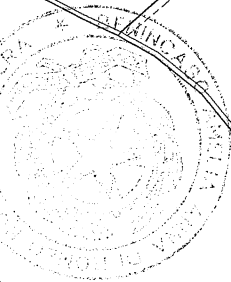
Firmato Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N.
della Raccolta al N.



Luigi Moresca
Moredi Foggia
Simone Moredi
Qualifica del neosoluto



Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario acquirente"**,

e

2) e 3) I coniugi **MORELLI PASQUALE**, nato a Troia (FG) il dieci giugno millenovecentoquarantotto (10.06.1948), e **LOMONACO LUCIA**, nata a Troia (FG) il quindici maggio millenovecentocinquantuno (15.05.1951), entrambi residenti a Troia (FG) alla Via Pasqualicchio civile 30 (trenta), con rispettivi N.C.F.: MRL PQL 48H10 L447S e LMN LCU 51E55 L447Y, di seguito chiamati anche **"proprietari"** o **"promittenti venditori"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", da una parte, ed i coniugi MORELLI PASQUALE e LOMONACO LUCIA, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del

Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 5.20.45 (cinque ettari, venti are e quarantacinque centiare), confinante con la particella 68 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 69 di proprietà di Festa Onorina usufruttuaria e Petito Agnese nuda proprietaria, con la particella 71 di proprietà di Cirelli Grazia e Marchese Lino Marcello Luciano, con la particella 143 del foglio 2 di proprietà di Festa Antonio, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "Lomonaco Lucia, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, e Morelli Pasquale, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni", con la consistenza di:

"Foglio 3, particella 70, ha 5.20.45, seminativo, classe 3, RDE 201,59 RAE 147,83";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto ai coniugi Morelli Pasquale e Lomonaco Lucia per acquisto fattone, dal solo Morelli Pasquale all'epoca in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da Cappuccio Antonetta, nata a Grottaminarda (AV) il 2 ottobre 1947, giusta atto di compravendita del 15 dicembre 2015 a rogito del notaio Rocco Di Taranto di Troia, rep. 17031, Racc. 8163, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 17 dicembre 2015 al n. 5762 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 dicembre 2015 ai nn. 7305 reg. part. e 9084 reg. gen..

A Cappuccio Antonetta, il medesimo terreno è pervenuto per acquisto fattone, a titolo personale, dai Sigg.ri Martino Giuseppe, Martino Leonardo, Martino Vincenzo, Martino Luisa e Martino Francesco, giusta atto di compravendita del 27 dicembre 1995 a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera rep. 17356 racc. 7503, registrato all'ufficio del registro di Lucera il 15 gennaio 1996 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 19 gennaio 1996 ai nn. 367 reg. part. e 437 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio,

mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giurisdizionali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori **MORELLI Pasquale e LOMONACO Lucia**, ciascuno per

la quota ideale di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, gale dei beni, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la **"proroga"**) dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 4.605,00** (quattromilaseicentocinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della

sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti

degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente

al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e sarà alla data di stipula del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferiscono mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, eleggono domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo loro stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, i "proprietari" dichiarano di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a propria conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 4.605,00** (quattromilaseicentocinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 4.605,00** (quattromilaseicentocinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227).giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo

svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 208.180,00** (duecentottomilacentottanta virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 4.605,00** (quattromilaseicentocinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente cointestato ai "proprietari" acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT93Q0306978693006600000215; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 4.605,00** (quattromilaseicentocinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna

decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- MORELLI Pasquale, Via Pasqualicchio, 30 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail danimorelli1@yahoo.it;

- LOMONACO Lucia, Via Pasqualicchio, 30 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail danimorelli1@yahoo.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del presente contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, i signori MORELLI Pasquale e LOMONACO Lucia dichiarano di essere coniugati e di versare in regime di separazione dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una

preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Morelli Pasquale; Lomonaco Lucia; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.722

Raccolta n. 4.674

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

MORELLI PASQUALE, nato a Troia (FG) il dieci giugno millenovecentoquarantotto (10.06.1948), ivi residente alla Via Pasqualicchio civico 30 (trenta), N.C.F.: MRL PQL 48H10 L447S;

LOMONACO LUCIA, nata a Troia (FG) il quindici maggio millenovecentocinquantuno (15.05.1951), ivi residente alla Via Pasqualicchio civico 30 (trenta), N.C.F.: LMN LCU 51E55 L447Y, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciotto e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

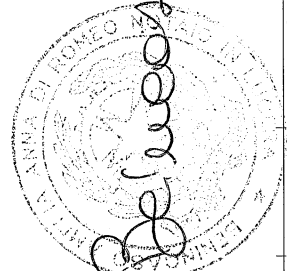
Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7722
della Raccolta al N. 4676

Marchi Parpalle

Laureo & Lise

Yvette Abbe



Amelia De Vecchietto



Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civile 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario acquirente".

e

2) FESTA MICHELE, nato a Troia (FG) il sette febbraio millenovecentosessantasei (07.02.1966), ivi residente al Viale Kennedy civile 40 (quaranta), N.C.F.: FST MHL 66B07 L447I, di seguito chiamato anche "**proprietario**" o "**promittente venditore**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FESTA MICHELE in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**";

premesso che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14178 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7202/6080

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 2.48.21 (due ettari, quarantotto are e ventuno centiare), attraversato da strada comunale che lo divide in due corpi, le cui p.lle 53 e 65 confinano con proprietà Navarra Antonio, con proprietà Sereno Gennaro e Caruso Lucia, con restante proprietà di Festa Michele e con proprietà Festa Giuseppe, o loro eredi e/o aventi causa, mentre le p.lle 181 e 183 confinano con altra proprietà di Festa Michele, con proprietà Sereno Gennaro e Caruso Lucia, con proprietà Fenuta Rocchina e con proprietà Festa Giuseppe, o loro eredi e/o aventi causa.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FESTA Michele, proprietario per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di:

"Foglio 2,

- **particella 53**, ha 0.86.30, seminativo, classe 3, RDE 33,43, RAE 24,51;

- **particella 65**, ha 0.37.80, seminativo, classe 2, RDE 20,50, RAE 12,69;

- **particella 181**, ha 0.37.34, seminativo, classe 2, RDE 20,25, RAE 12,53;

- **particella 183**, ha 0.86.77, seminativo, classe 3, RDE 33,61, RAE 24,65";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

PROVENIENZA: Le **p.lle 53 e 65 del foglio 2** sono pervenute a FESTA Michele per acquisto fattone, a titolo personale, dai genitori FESTA Giovanni, nato a Troia (FG) il primo ottobre 1933, e ROSETO Maria Leonardina, nata a Troia (FG) il 19 settembre 1933, giusta atto di Compravendita a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia del 10 giugno 2003, rep. 6.900, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 16 giugno 2003 ai nn. 4897 reg. part. e 5894 reg. gen..

Ai coniugi Festa Giovanni e Roseto Maria Leonardina il suddetto terreno è pervenuto per acquisto fattone, dal solo Festa Giovanni in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da Fenuta Lucia, nata a Castelluccio Valmaggiore il 15 gennaio 1929, giusta atto di Compravendita del 31 agosto 1989 a rogito del Notaio Luciano Mattia Follieri di Apricena, rep. 17.806, racc. 4.541, registrato all'Ufficio del Registro di San Severo l'11 settembre 1989 al n. 2355 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 21 settembre 1989 ai nn. 39044 reg. part. e 7141 reg. gen..

Le **p.lle 181 e 183 del foglio 2** sono pervenute a FESTA Michele per acquisto fattone, a titolo personale, dal padre FESTA Giovanni, nato a Troia (FG) il primo ottobre 1933, e ROSETO Maria Leonardina, nata a Troia (FG) il 19 settembre 1933, giusta atto di Compravendita a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia del 10 giugno 2003, rep. 6.900, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 16 giugno 2003 ai nn. 4898 reg. part. e 5895 reg. gen..

A FESTA Giovanni il medesimo terreno è pervenuto per acquisto fattone dalla signora FENUTA Giuseppa, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 7 settembre 1938, giusta atto di Compravendita del 21 febbraio 1974 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi Giuliani di Troia, rep. 9.826, racc. 6.332, registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 7 marzo 1974 al n. 878 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 6 marzo 1974 ai nn. 320266 reg. part. e 2098 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro

trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **FESTA Michele** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.245,00** (tremiladuecentoquarantacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di

Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno",

previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che

dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente venditore" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto del "proprietario" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, il "proprietario" con la sottoscrizione del presente "contratto

preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al "proprietario".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dal "proprietario" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 3.245,00** (tremiladuecentoquarantacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.245,00** (tremiladuecentoquarantacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 99.284,00** (novantanovemiladuecentottantaquattro virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.245,00** (tremiladuecentoquarantacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la banca Intesa SanPaolo Spa, IBAN: IT17C0306978693100000002812; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il **saldo** del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.245,00** (tremiladuecentoquarantacinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, il "proprietario" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto gli consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo al "proprietario" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario",

- FESTA Michele, Viale Kennedy, 40 - 71029 Troia (FG).

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del

presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor FESTA Michele dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Festa Michele; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.656

Raccolta n. 4.627

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGLIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **FESTA MICHELE**, nato a Troia (FG) il sette febbraio millenovecentosessantasei (07.02.1966), qui residente al Viale Kennedy civico 40 (ventinove), N.C.F.: FST MHL 66B07 L447I, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove e venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. 1° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), residente in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civile, N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale di:

- **NAUAUI MASSIMILIANO**, nato a Napoli (NA) il venti maggio millenovecentosettantaquattro (20.05.1974), residente in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma civile 28 (ventotto) scala B interno 18 (diciotto), N.C.F.: NAU MSM 74E20 F839X, giusta Procura Speciale autenticata dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 4 ottobre 2023, rep. 7849, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**".

Registrato a FOGGIA

il 13 novembre 2023

al n. 20500 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 14 novembre 2023

ai nn 10703/9032

Nauau Massimiliano di seguito sarà chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente venditore"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e NAUAUI MASSIMILIANO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

Il sottoscritto MARIETTA SIMONE ODDONE dichiara che la procura speciale allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

premesse che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)** alla contrada "Montesanto", esteso complessivamente **Ha 3.06.89** (ettari tre, are sei e centiare ottantanove), attraversato da tratturo comunale e dal canale Fiorenzo che lo dividono in tre corpi, confinante con le p.lle 91 e 67 di proprietà di comproprietà dei coniugi Marchese Lino Marcello Luciano e Cirelli Grazia e di Marchese Sonia Maria Gabriella, con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera, con le p.lle 68 e 92 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la p.lla 37 di proprietà di De Palma Giuseppe, con la p.lla 118 di comproprietà di De Palma Mariagrazia e Longo Maria Costanza, con la p.lla 36 di comproprietà di Marchese Luca, Longo Maria Costanza e De Palma Mariagrazia, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, ancora in ditta a "FESTA Onorina, proprietà, e FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4/11/1892, Usufrutto 1/1", con la consistenza di: **"foglio 3,**

p.lla 119, ha 2.93.21, seminativo, classe 3, RDE 113,57, RAE 83,29;

p.lla 120, ha 0.13.68, seminativo, classe 4, RDE 2,47, RAE 3,53";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"B"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE : Le particelle 119 e 120 del foglio 3 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: La nuda proprietà del fondo rustico della superficie catastale complessiva di Ha 3.06.89 è pervenuta a FESTA Onorina (tra maggior consistenza delle particelle 67 e 91) dal padre FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4 novembre 1892, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vitalizio e dopo di sé in favore del coniuge MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, giusta l'atto di Donazioni del 15 settembre 1967 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi - Giuliani di Troia, Rep. 5076, Racc. 3743, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 5 ottobre 1967 al n. 301, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 1967 ai nn. 168993 reg.

part. e 26032 reg. gen.

Nella donazione sono ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune (e spazi annessi compreso il pozzo) della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2, particelle 139 e 28; nonché sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso ai fondi della masseria "Montesanto", in particolare sul tratturo distinto dalla particella 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo con corte annessa censito al foglio 3, particella 8.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Festa Donato, ancora risultante catastalmente, si è trasferito in capo al coniuge MARCHESE Giovanna in seguito del decesso dello stesso avvenuto in data 13 giugno 1979, e si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della medesima Marchese Giovanna.

In data 5 marzo 2023 decedeva "ab intestato", già vedova, la signora FESTA Onorina, lasciando a sé superstite l'unico figlio NAUAUI Massimiliano, nato a Napoli (NA) il 20 maggio 1974.

La dichiarazione di successione in morte di FESTA Onorina è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Napoli I in data 20 ottobre 2023 al n. 458796 volume 88888, in corso di trascrizione;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti,

elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor NAUAUI Massimiliano si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

In relazione al terreno de quo, il "proprietario" si obbliga, entro la data di stipula del "contratto definitivo" e a propria cura e spese, ad adempiere alla trascrizione della accettazione tacita di eredità in morte di FESTA Onorina, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Resta inteso che nella vendita saranno ricompresi i proporzionali diritti sulla campana comune (e spazi annessi compreso il pozzo) della masseria "Montesanto" riportati in Catasto al foglio 2 p.lle 139 e 28; nonché sul tratturo comodale che va dalla masseria "Montesanto" al tratturo di Lucera, come pure su tutti gli altri tratturi di accesso ai

fondi della masseria "Montesanto", in particolare sul tratturo distinto dalla p.lla 87 del foglio 3; ed infine sul pozzo con corte annessa censito al foglio 3 p.lla 80.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.535,00** (tremilacinquecentotrentacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro

trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del

"contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché

(III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno **10** (dieci) **giorni**, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà

iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione fatta eccezione per:

- trascrizione di **domanda giudiziale** per divisione ereditaria eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 10 giugno 1989 ai nn. 37034 reg. part. e 4706 reg. gen., a favore di MARCHESE Giovanna, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 13 novembre 1902, nascente da atto di citazione notificato il 22, 24, 27 e 28 dicembre 1988 a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, tendente ad ottenere, previa riduzione e divisione ereditaria, il riconoscimento del diritto di coerede legittimaria del de cuius FESTA Leonardo, deceduto il 13 giugno 1979.

La suddetta domanda giudiziale, non rinnovata nel ventennio, ha perso efficacia giuridica ai sensi dell'art. 2668 bis C.C.;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente venditore" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto del "proprietario" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, il "proprietario" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al "proprietario".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dal "proprietario" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di

prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel **Piano particellare di esproprio** del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Il "proprietario" dichiara altresì di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico";

(V) ad eseguire entro la data di stipula del "contratto definitivo", a propria cura e spese, alla trascrizione della accettazione di eredità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C., in morte di FESTA Onorina.

3.6 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque

modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 3.535,00** (tremilacinquecentotrentacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.535,00** (tremilacinquecentotrentacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 122.756,00** (centoventiduemilasettecentocinquantasei virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo,

dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.535,00** (tremilacinquecentotrentacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna in favore di conto corrente postale acceso presso Banco Posta Spa, intestato a Nauai Massimiliano, IBAN: IT53H0760103400001065256859; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.535,00** (tremilacinquecentotrentacinque virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, il "proprietario" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto gli consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo al "proprietario" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una

comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- NAUAUI Massimiliano, Via Roma, 28 Sc. B int. 18 - 80017 Melito di Napoli (NA).

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e

pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor Marchese Lino Marcello Luciano dichiara che NAUAUI Massimiliano è celibe.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla

parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 24 ottobre 2023

Firmato: Marchese Lino Marcello Luciano; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.920

Raccolta n. 4.799

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), residente in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civico, N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventiquattro ottobre duemilaventitré (24.10.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove e cinquanta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera *A.*
del Repertorio al N. *7920*
della Raccolta al N. *6799*

PROCURA SPECIALE

Con la presente privata scrittura il sottoscritto:

- **NAUAI MASSIMILIANO**, nato a Napoli (NA) il venti maggio millenovecentosettantaquattro (20.05.1974), residente in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma civico 28 (ventotto) scala B interno 18 (diciotto), N.C.F.: NAU MSM 74E20 F839X,

conferisce procura speciale a

- **MARCHESE LINO MARCELLO LUCIANO**, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il sette gennaio millenovecentosessantaquattro (07.01.1964), N.C.F.: MRC LMR 64A07 C202F, residente in Lucera (FG) alla Località Pavoni (Borgo San Giusto) senza numero civico; affinché in suo nome, vece, conto e rappresentanza, intervenga nel "Contratto Preliminare di Compravendita per lo sviluppo e la realizzazione di impianti fotovoltaici", a favore della società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912,

perchè prometta in vendita alla citata società "IREN GREEN GENERATION TECH SRL" la piena ed esclusiva proprietà del **TERRENO** agricolo sito in agro di TROIA (FG) alla contrada "Montesanto", esteso complessivamente **Ha 3.06.89** (ettari tre, are sei e centiare ottantanove), attraversato da tratturo comunale e dal canale Fiorenzo che lo dividono in tre corpi, confinante con le p.lle **91 e 67** di proprietà di comproprietà dei coniugi Marchese Lino Marcello Luciano e Cirelli Grazia e di Marchese Sonia Maria Gabriella, con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera, con le p.lle **68 e 92** di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, con la p.lla **37** di proprietà di De Palma Giuseppe, con la p.lla **118** di comproprietà di De Palma Mariagrazia e Longo Maria Costanza, con la p.lla **36** di comproprietà di Marchese Luca, Longo Maria Costanza e De Palma Mariagrazia, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, ancora in ditta a "FESTA Onorina, proprietà, e FESTA Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 4/11/1892 Usufrutto 1/1", con la consistenza di:

"Foglio 3,

- p.lla **119**, ha 2.93.21, seminativo, classe 3, RDE 113,57, RAE 83,29;
- p.lla **120**, ha 0.13.68, seminativo, classe 4, RDE 2,47, RAE 3,53";

A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in specie quelle di meglio descrivere il fondo promesso in vendita nei dati catastali, nei confini e nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra riportati; convenire il corrispettivo e le modalità di pagamento; fare precisazioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del suddetto fondo; convenire obblighi in ordine alla presentazione di successioni integrative e/o accettazioni tacite di eredità; convenire l'apposizione di condizioni sospensive; definire il



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*



termine di stipula del contratto definitivo e sue eventuali proroghe; accettare clausole di recesso a favore della società promissaria; accettare la cessione del contratto definitivo in favore di terzi; definire somme a titolo di caparra; rilasciare quietanza liberatoria per le somme ricevute in sede di contratto preliminare; rinunciare ad ogni ipoteca legale; dare le garanzie di legge; convenire obblighi e pattuizione in ordine all'installazione ed esercizio dell'impianto; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche di natura fiscale e di cui al D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006.

Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma e con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in un unico contesto e a titolo gratuito.

La presente scrittura è approvata dalla parte che la dichiara conforme alle sue volontà.

Lucera, 4 ottobre 2023

clauui massimiliano

Repertorio n. *7861*

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritto dott. **AMELIA ANNA BENINCASO**, Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

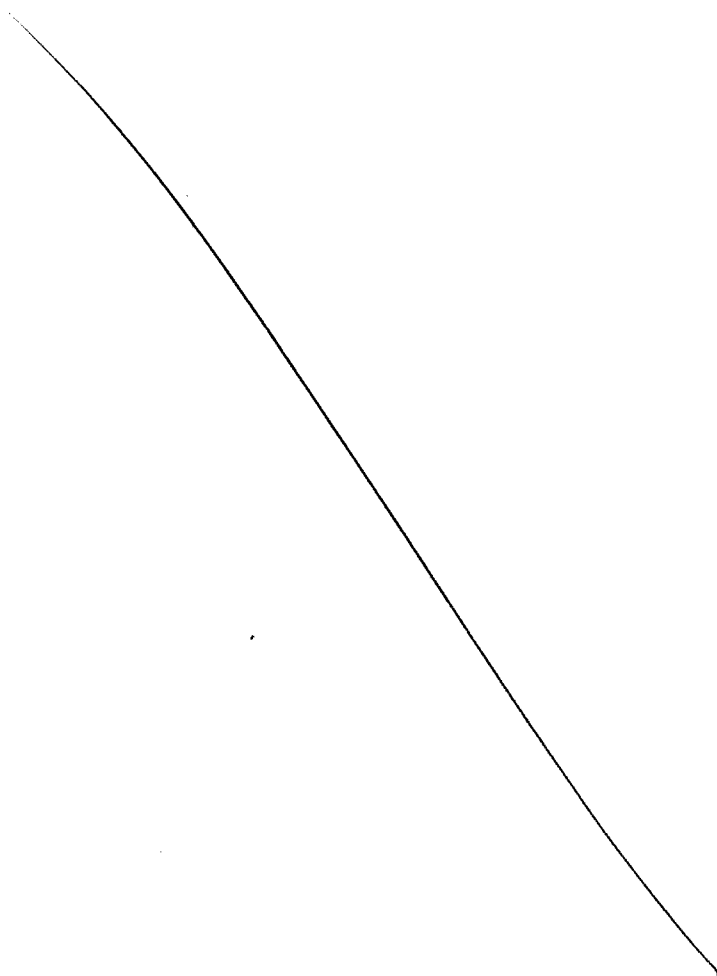
- **NAUAUI MASSIMILIANO**, nato a Napoli (NA) il venti maggio millenovecentosettantaquattro (20.05.1974), residente in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma civico 28 (ventotto) scala B interno 18 (diciotto), N.C.F.: NAU MSM 74E20 F839X, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certa hanno firmato il su esteso atto alla mia presenza.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura alla parte che l'ha approvata e dichiarata conforme all sua volontà.

Lucera, quattro ottobre duemilaventitré (4.10.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Audelia Benincaso







*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. l° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) LA SALANDRA GIUSEPPE, nato a Troia il ventinove dicembre millenovecentoquarantasette (29.12.1947), residente in Foggia alla Via Maria De Prospero civico 105 (centocinque), N.C.F.: LSL GPP 47T29 L447O, di seguito chiamato anche "**proprietario**" o "**promittente venditore**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e LA SALANDRA GIUSEPPE in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "parte" o, congiuntamente, le "parti".

Il sottoscritto PERSOGLIO GIANPAOLO dichiara che la procura speciale allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive

Registrato a FOGGIA

il 4 ottobre 2023

al n. 17778 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 4 ottobre 2023

ai nn 9276/7820

del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

premessato che

A) LA SALANDRA GIUSEPPE ha la proprietà ed il possesso del Terreno con pertinenziali Fabbricati, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

1) piena ed esclusiva proprietà del TERRENO agricolo sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto" o "Montecommarà", della superficie catastale complessiva di **ha 10.52.98** (dieci ettari, cinquantadue are e novantotto centiare), confinante, nell'insieme, con le particelle 27 e 29 di proprietà di La Salandra Michelina, con strada comunale "Monte Santo" e con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", con le particelle 51 e 72 di comproprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, con le particelle 61 e 62 di proprietà di La Salandra Giuseppe, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari, in ditta a "LA SALANDRA Giuseppe, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **'Foglio 39,**

- **p.lla 49 AA**, Ha 6.11.05, seminativo, cl. 3, RDE 252,46, RAE 157,79;

49 AB, Ha 0.04.03, uliveto, classe 3, RDE 2,08, RAE 0,94;

- **p.lla 52 AA**, Ha 2.35.92, seminativo, cl. 3, RDE 97,47, RAE 60,92;

52 AB, Ha 0.05.49, uliveto, classe 3, RDE 2,84, RAE 1,28;

- **p.lla 53**, Ha 1.96.49, seminativo, classe 3, RDE 81,18, RAE 50,74".

STORIA CATASTALE: La particella 49 del foglio 39 deriva dalla originaria particella 14 giusta Frazionamento In atti dal 20/03/1990 (n. 32.1/1979).

La particella 52 deriva dalla originaria particella 27 giusta Frazionamento In atti dal 20/03/1990 (n. 32.2/1979).

La particella 53 deriva dalla originaria particella 29 in virtù di Frazionamento In atti dal 20/03/1990 (n. 32.3/1979).

2) piena ed esclusiva proprietà del TERRENO sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto" o "Montecommarà", della superficie catastale complessiva di **ha 0.27.00** (ventisette are) confinante, nell'insieme, con le particelle 49 e 52 di proprietà dello stesso La Salandra Giuseppe, con la corte annessa al fabbricato distinto con la particella 72 di comproprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, con le particelle 14 e 60 di proprietà di La Salandra Michelina, con le particelle 47 e 51 di comproprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **'Foglio 39,**

- **p.lla 61**, ha 0.16.00, uliveto, classe 3, RDE 8,26, RAE 3,72;

- **p.lla 62 AA**, ha 0.02.08, seminativo, classe 3, RDE 0,86, RAE 0,54;

62 AB, ha 0.08.92, uliveto, classe 3, RDE 4,61, RAE 2,07".

STORIA CATASTALE: La particella 61 del foglio 39 deriva dalla p.lla 49 (già di Ha 6.31.08) giusta Variazione d'Ufficio n. 77.50/1996 del 21.08.1996.

A sua volta la p.lla 49 deriva dalla originaria p.lla 14 giusta Frazionamento n. 32.1/1979 in atti dal 20.03.1990.

La particella 62 del foglio 39 deriva dalla p.lla 52 (già di ha 2.52.41) giusta Variazione d'Ufficio n. 77.51/1996 del 21.08.1996.

A sua volta la p.lla 52 deriva dalla originaria p.lla 27 giusta Frazionamento n. 32.2/1979 in atti dal 20.03.1990.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a LA SALANDRA Giuseppe:

- in parte in virtù della successione in morte del padre LA SALANDRA Antonio, nato a Biccari il 26 settembre 1910, e deceduto in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro in data 24 giugno 1968 al n. 42, volume 147;

- in parte in virtù della successione in morte del fratello LA SALANDRA Domenico che era nato a Troia il 16 gennaio 1940, e deceduto (celibe e senza figli) in Troia il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione n. 36, volume 147 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 43 volume 41;

- attribuitogli in piena ed esclusiva proprietà, salvo l'usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde, nata a Foggia il 19 dicembre 1911 (coniuge di seconde nozze di La Salandra Antonio), in virtù di atto di divisione con La Salandra Michelina, nata a Troia il 24 ottobre 1943, giusta atto Notaio Pepe Antonio del 10 gennaio 1980, Rep. 1330, Racc. 738, registrato a San Severo il 28 gennaio 1980 al n. 670, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 9 febbraio 1980 ai nn. 364751 reg. part. 1356 reg. gen..

Il diritto di usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 23 agosto 1987.

Planimetria: il terreno innanzi descritto ai punti 1) e 2) è meglio individuato ed evidenziato in colore **giallo** nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**, di seguito detto anche il **"terreno"**.

3) diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) del TERRENO sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto" o "Montecommarà", della superficie catastale complessiva di **ha 1.47.62** (un ettaro, quarantasette are e sessantadue centiare) confinante, nell'insieme, con le particelle 52, 61 e 62 di proprietà di La Salandra Giuseppe, con le particelle 27 e 60 di proprietà di La Salandra Michelina, con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, comproprietari", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.lla 9 AA**, ha 0.01.38, seminativo, classe 3, RDE 0,57, RAE 0,36;

- 9 AB**, ha 0.78.01, pascolo, classe 3, RDE 6,45, RAE 3,63;

- **p.lla 47**, ha 0.39.10, pascolo, classe 3, RDE 3,23, RAE 1,82;

- **p.lla 50 AA**, ha 0.00.78, seminativo, classe 3, RDE 0,32, RAE 0,20;

- 50 AB**, ha 0.07.16, pascolo, classe 3, RDE 0,59, RAE 0,33;

- **p.lla 51 AA**, ha 0.01.62, uliveto, classe 3, RDE 0,84, RAE 0,38;

- 51 AB**, ha 0.19.57, pascolo, classe 3, RDE 1,62, RAE 0,91".

STORIA CATASTALE: La particella 9 del foglio 39 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 19 giugno 1976.

La particella 47 deriva dalla originaria particella 14, già di ha 7.65.12, giusta Frazionamento in atti dal 20/03/1990 (n. 32.1/1979).

Le particelle 50 e 51 derivano dalla originaria particella 24, già di Ha 3.43.14, giusta Frazionamento in atti dal 20/03/1990 (n. 32.2/1979).

4) diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) sui FABBRICATI RURALI con annessa corte e stradina di accesso, siti in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Airili", costituiti da:

- * un locale ad uso deposito composto da un locale in piano terra e da un locale al sovrastante primo piano; piani tra loro collegati a mezzo di scalinata interna, il tutto della consistenza catastale di mq. 82 (ottantadue);

- * un locale ad uso deposito dislocato al solo piano terra, composto da un solo vano della consistenza catastale di mq. 52 (cinquantadue);

- * corte comune di pertinenza.

Confini: I suddetti fabbricati confinano nell'insieme con aia comune dalla quale ricevono l'accesso.

DATI CATASTALI: I suddetti fabbricati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, proprietà per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: "**Foglio 39,**

- **p.lla 72, sub 2**, Contrada Airili, snc, p. T-1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 82, sup. cat. totale mq. 114, RCE 152,46;

- **p.lla 72, sub 3**, Contrada Airili, snc, p. 1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 52, sup. cat. totale mq. 68, RCE 96,68";

nonché alla Partita A in ditta ai "Beni Comuni non Censibili" con la consistenza di: "**Foglio 39, p.lla 72, sub 1**, Contrada Airili, snc, p. T.".

STORIA CATASTALE: Il suolo sul quale insistono i suddetti fabbricati rurali è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune alla Partita 1, in ditta a "Area di Enti Urbani e promiscui", con la consistenza di: "Foglio 39, particella 72, Ente Urbano are 16.36".

La particella 72 del foglio 39 deriva dalla particella 48 giusta Tipo Mappale del 23/11/2012 Pratica n. FG0285869 in atti dal 23/11/2012 presentato il 23/11/2012 (n. 28586).

A sua volta la particella 48 deriva dalla originaria particella 14, già di ha 7.65.12 in virtù di Frazionamento In atti dal 20/03/1990 (n. 32.1/1979).

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a LA SALANDRA Giuseppe, in comproprietà con LA SALANDRA Michelina, in parti uguali ed indivise tra essi, salvo l'usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde, nata a Foggia (FG) il 19 dicembre 1911 (coniuge di seconde nozze di La Salandra Antonio):

- in parte in virtù della successione in morte del padre LA SALANDRA Antonio, nato a Biccari il 26 settembre 1910, e deceduto in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro in data 24 giugno 1968 al n. 42, volume 147;

- in parte in virtù della successione in morte del fratello LA SALANDRA Domenico che era nato a Troia il 16 gennaio 1940, e

deceduto (celibe e senza figli) in Troia il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione n. 36, volume 147 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 43 volume 41;

Il diritto di usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 23 agosto 1987.

Planimetria: il terreno ed i pertinenti fabbricati rurali innanzi descritti sono meglio individuati ed evidenziati in colore **rosa** nella planimetria innanzi allegata sotto la lettera "A".

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o

giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", punti 1) e 2), nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", punti 3) e 4) (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **LA SALANDRA Giuseppe** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", punti "1)" e "2)"; nonché i diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", punto "3)"; ed infine i diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", punto "4)", che qui si richiamano integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12**

(dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.265,00** (settemiladuecentosessantacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario",

essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 PRECISAZIONI IMMOBILIARI: La promessa di vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attiva e passiva.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE: LA SALANDRA Giuseppe, consapevole sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dichiara che la costruzione dei fabbricati rurali oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Dichiara, altresì, che successivamente a tale data non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio e/o la presentazione di ulteriori titoli abilitativi.

DICHIARAZIONI SU "ALLINEAMENTO CATASTALE": Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis Legge 27.02.1985 n. 52, come introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. 31.05.2010 n. 78, convertito nella Legge 30.07.2010 n. 122:

* i locali deposito in oggetto, i cui dati catastali sopra riportati si intendono qui integralmente ripetuti, risultano graficamente rappresentati nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Foggia a corredo delle denunce di accatastamento del 7 febbraio 2013, che, previa esame, vidimazione e sottoscrizione delle Parti si allegano alla presente scrittura sotto le lettere **"B"** (p.lla 72 sub. 2) e **"C"** (p.lla 72 sub. 3);

* la "parte promittente venditrice" dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio di Foggia sono conformi allo stato di fatto delle suddette unità immobiliari, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

PRESTAZIONE ENERGETICA: Con riferimento all'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, le parti si danno reciprocamente atto che non si applica la normativa in materia di "Prestazione Energetica", stante l'attuale destinazione di uso.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi

frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il

perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(l) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- trascrizione di **Locazione ultranovennale** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 11 agosto 2006 ai nn. 4834 reg. part. e 6754 reg. gen., a favore della società FORTORE ENERGIA Spa e contro LA SALANDRA Giuseppe, nascente da atto autentificato dal Notaio Francesco Di Bitonto di Lucera in data 19 luglio 2006, rep. 60211, racc. 26650, registrato a Lucera il 10 agosto 2006 al n. 1179 Serie 1T e successivo atto costitutivo di società a responsabilità limitata a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 27 marzo 2009, rep. 6178, racc. 3108, registrato a Manfredonia il 24 aprile 2009 al n. 1669 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29 aprile 2009 ai nn. 2843 reg. part. e 4309 reg. gen., con il quale la società Fortore Energia Spa conferiva nella costituenda società BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL, con sede in Lucera, Cf. 03657970715, tra gli altri, il contratto nascente dall'atto per Notaio Di Bitonto del 19 luglio 2006, innanzi citato, contenente la locazione per la durata di anni 30 (trenta), tra gli altri, del terreno distinto dalle particelle **49, 52 e 53 del foglio 39;**

- trascrizione di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 11 agosto 2006 ai nn. 4835 reg. part. e 6755 reg. gen., nascente da atto del 19 luglio 2006 a rogito del Notaio Francesco Di Bitonto di Lucera, rep. 60211, racc. 26650, registrato il 10 agosto 2006 al n. 1179 Serie 1T, contenente costituzione del diritto di superficie a carico di porzione del terreno ricompreso tra la maggior superficie del foglio 39, particelle 49, 52 e 53, e successiva trascrizione eseguita in data 29 aprile 2009 ai nn. 2844 reg. part. e 4310 reg. gen., giusta atto del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo, rep. 6178, racc. 3108, registrato a Manfredonia il 24 aprile 2009 al n. 1669 Serie 1T, contenente cessione del citato contratto dalla società "FORTORE ENERGIA SRL" in favore della Società "BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL".

Con atto del 31 maggio 2011 a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia, rep. 14280, racc. 6105, la società BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL ed il signor LA SALANDRA Giuseppe hanno proceduto alla esatta individuazione catastale dell'area oggetto di diritto di superficie escludendo dal suddetto diritto i terreni in oggetto.

- trascrizione di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 25 gennaio 2008 ai nn. 580 reg. part. e 754 reg. gen., a favore della società FORTORE ENERGIA Spa e contro LA SALANDRA Giuseppe, nascente da atto autenticato dal Notaio Francesco Di Bitonto di Lucera in data 19 luglio 2006, rep. 60211, racc. 26650, registrato a Lucera il 10 agosto 2006 al n. 1179 Serie 1T e successivo atto costitutivo di società a responsabilità limitata a rogito del Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 27 marzo 2009, rep. 6178, racc. 3108, registrato a Manfredonia il 24 aprile 2009 al n. 1669 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29 aprile 2009 ai nn. 2845 reg. part. e 4311 reg. gen., con il quale la società Fortore Energia Spa conferiva nella costituenda società BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL, con sede in Lucera, Cf. 03657970715, tra gli altri, il contratto nascente dall'atto per Notaio Di Bitonto del 19 luglio 2006, innanzi citato, contenente la costituzione per la durata di anni 30 (trenta) della servitù di passaggio, elettrodotto e cavidotto a carico, tra gli altri, del terreno distinto dalle particelle **49, 52 e 53 del foglio 39**;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente venditore" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto del "proprietario" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, il "proprietario" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle

comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al "proprietario".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dal "proprietario" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno" e al "fabbricato", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 7.265,00** (settemiladuecentosessantacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 7.265,00** (settemiladuecentosessantacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data 14 luglio 2023 n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della compravendita è convenuto in **Euro 426.192,00** (quattrocentoventiseimilacentonovantadue virgola zero zero) (il corrispettivo), e precisamente:

(I) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA GIUSEPPE relativa alla piena ed esclusiva proprietà delle particelle 49, 52 e 53 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 396.111,00** (trecentonovantaseimilacentoundici virgola novantasei);

(II) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA GIUSEPPE relativa alla piena ed esclusiva proprietà delle particelle 61 e 62 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 2.700,00** (duemilasettecento virgola zero zero);

(III) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA GIUSEPPE relativa ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno distinto dalle particelle 9, 47, 50 e 51 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 7.381,00** (settemilatrecentottantuno virgola zero zero);

(IV) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA GIUSEPPE relativa ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) dei fabbricati rurali con annessa corte distinti dalle p.lle 72/2 - 72/3 e 72/1, tutte del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 20.000,00** (ventimila virgola zero zero).

Il "corrispettivo" complessivo verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto

di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- Euro 7.265,00 (settemiladuecentosessantacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso Intesa San Paolo Spa, IBAN n. IT54S0306978693002700000437; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 7.265,00** (settemiladuecentosessantacinque virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, il "proprietario" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto gli consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", punti "1)" e "2)"; nonché dei diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", punto "3)"; ed infine dei diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto "A", punto "4)".

Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" meglio descritto nelle

premesse sotto "A", punti "1)" e "2)", o dei suddetti diritti costituenti quote ideali del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", punto "3)" e/o dei "fabbricati" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", punto "4)", in capo al "proprietario" non sussisterà alcun obbligo di stipula del "contratto definitivo".

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno

essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- LA SALANDRA Giuseppe, Via Maria De Prospero, 105 - 71122 Foggia (FG).

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A" punti 1) e 2), nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A" punti 3) e 4), con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", punti 1) e 2), nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", punti 3) e 4).

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor LA SALANDRA Giuseppe dichiara di essere coniugato e di versare in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal "contratto definitivo", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 28 settembre 2023

Firmato: Giuseppe La Salandra; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.820

Raccolta n.

4.741

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

LA SALANDRA GIUSEPPE, nato a Troia il ventinove dicembre millenovecentoquarantasette (29.12.1947), residente in Foggia alla Via Maria De Prospero civico 105 (centocinque), N.C.F.: LSL GPP 47T29 L447O, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali

cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventotto settembre duemilaventitre (28.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

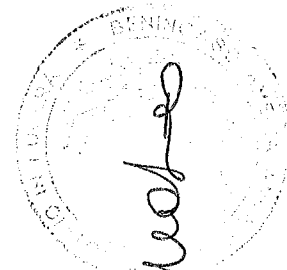
Sottoscritto alle ore diciotto e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera
del Repertorio al N. *582*
della Raccolta al N. *1761*



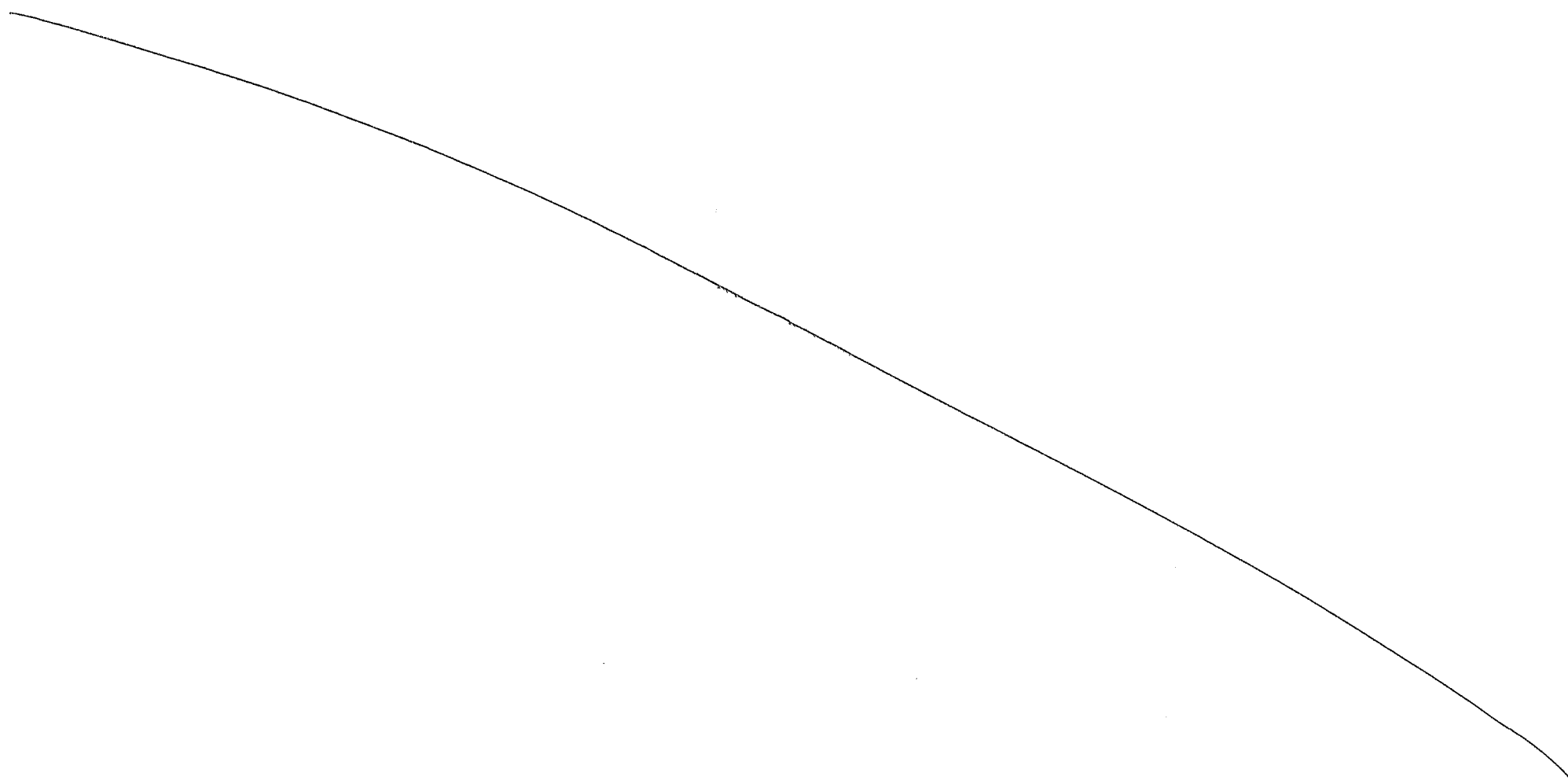
Quadrato dei vesuviani

Pinco La Palanca
Luigi Vito

27-Set-2023 14:11:23
Protocollo pratica T214605/2023

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (FG) BICCARI
Foglio: 39



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0026390 del 07/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Biccari
Contrada Montesanto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 72
Subalterno: 2

Compilata da:
La Salandra Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

N. 1076

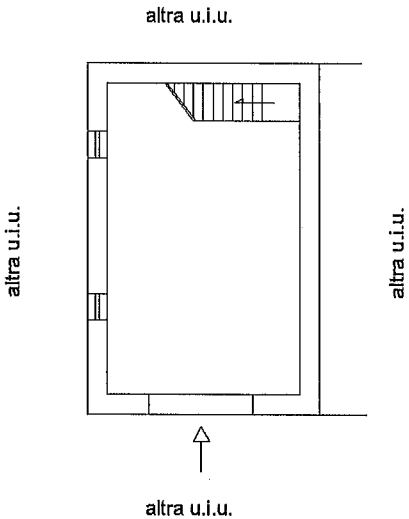
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

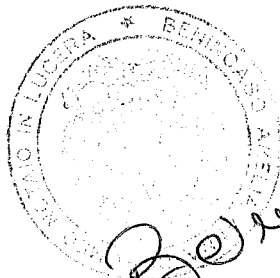
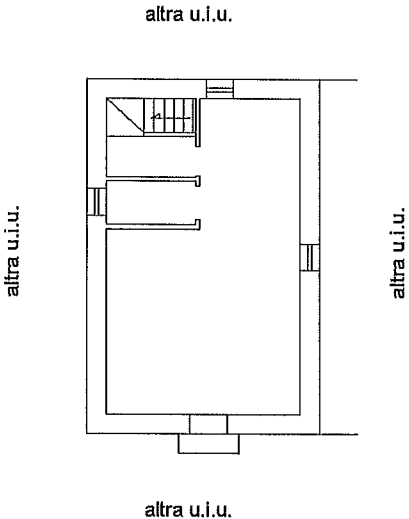
H=mt. 3,70

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7820
della Raccolta al N. 6761



PIANTA PIANO PRIMO

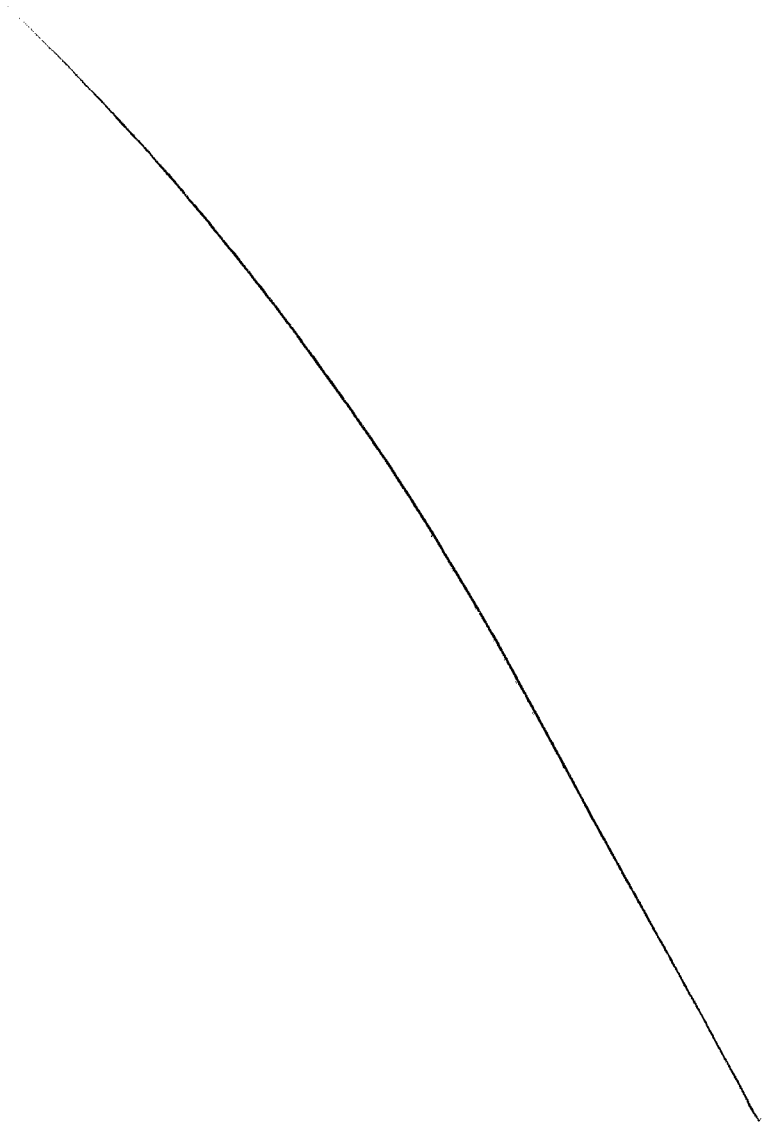
H= mt. 2.75



Autografo
La Salandra Domenico
Giuseppe
La Salandra
Giuseppe



Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0026390 del 07/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Biccari

Contrada Montesanto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 72

Subalterno: 3

Compilata da:

La Salandra Domenico

Isoritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 1076

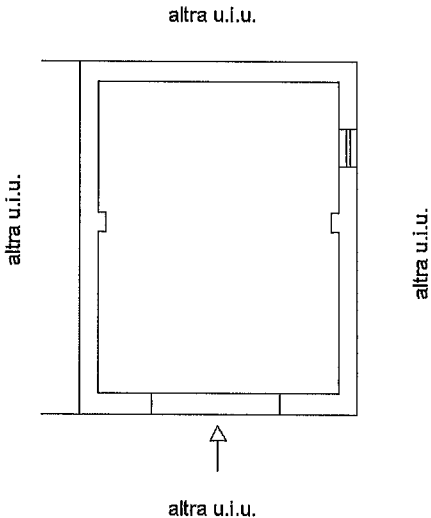
Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 582
della Raccolta al N. 1711

PIANTA PIANO TERRA

H=mt. 4,00

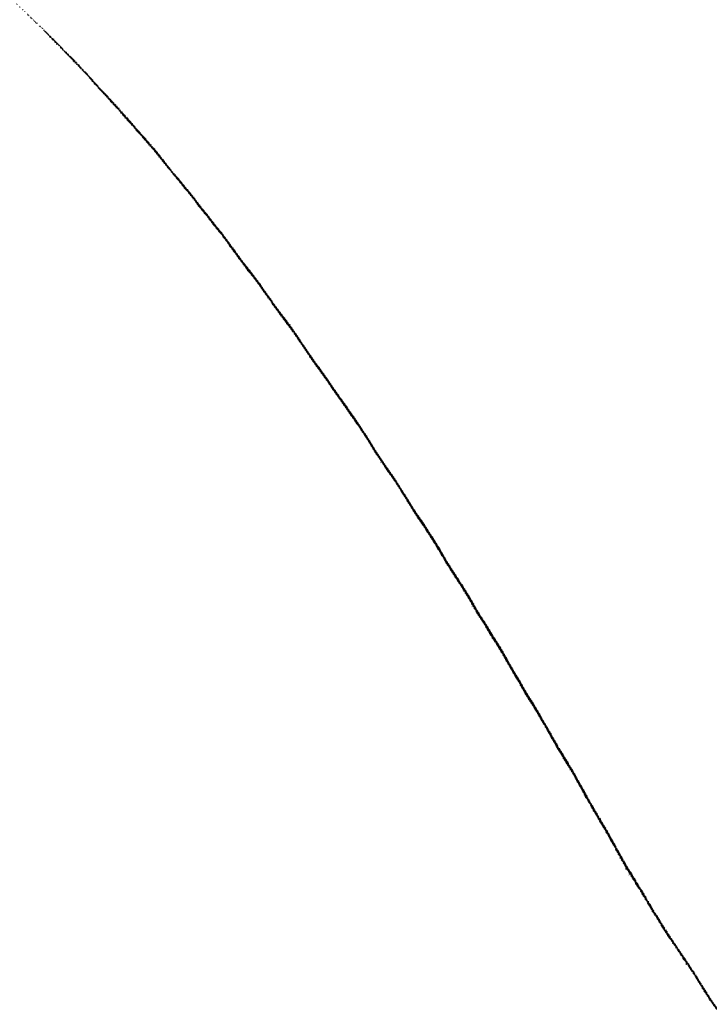


Giuseppe La Polanica
Luigi Puglisi

Antonio Benincasa



Ultima planimetria in atti





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civile 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) LA SALANDRA MICHELINA, nata a Troia (FG) il ventiquattro ottobre millenovecentoquarantatre (24.10.1943), qui residente al Corso Umberto I civile 29 (ventinove), N.C.F.: LSL MHL 43R64 L447M, la quale dichiara di intervenire al presente contratto sia in proprio che nella qualità di procuratrice speciale di:

- **MILONE MAURO**, nato a Foggia (FG) il ventisei ottobre millenovecentosettantuno (26.10.1971), residente in Troia (FG) al Corso Umberto I civile 29 (ventinove), N.C.F.: MLN MRA 71R26 D643L; giusta procura speciale autenticata dal Notaio Daniela De Simone di Cormano in data 26 settembre 2023, Rep. 29.969.

La suddetta procura, in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 28 settembre 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera alla copia autentica contenuta su supporto

Registrato a FOGGIA

il 4 ottobre 2023

al n. 17776 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 4 ottobre 2023

ai nn 9274/7818

Trascritto a LUCERA

il 4 ottobre 2023

ai nn 9275/7819

informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Daniela De Simone di Cormano in data 27 settembre 2023, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**; nonchè di:

- **MILONE ROSA MARIA**, nata a Foggia (FG) il sei agosto millenovecentosettantatre (06.08.1973), residente in Pesaro (PU) alla Via E. Curiel civico 25 (venticinque), N.C.F.: MLN RMR 73M46 D643F; giusta procura speciale autenticata dal Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro in data 26 settembre 2023, Rep. 18.047.

La suddetta procura, in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 28 settembre 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro in data 27 settembre 2023, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

LA SALANDRA Michelina, MILONE Mauro e MILONE Rosa Maria di seguito saranno congiuntamente chiamati anche **"proprietari"** o **"promittenti venditori"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." da una parte, e LA SALANDRA MICHELINA, MILONE MAURO e MILONE ROSA MARIA dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

Il sottoscritto PERSOGLIO GIANPAOLO dichiara che la procura speciale allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

premesse che

A) la signora **LA SALANDRA MICHELINA** ha piena ed esclusiva proprietà e possesso dei Terreni sui quali il "promissario acquirente" intende realizzare complessivamente un impianto fotovoltaico, e precisamente:

1) piena ed esclusiva proprietà del TERRENO sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto" o "Montecommarà", della superficie catastale complessiva di **ha 4.82.36** (quattro ettari, ottantadue are e trentasei centiare); confinante, nell'insieme, con la particella 28 in seguito descritta, con le particelle 9, 50 e 51 di comproprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, con le particelle 52 e 53 di proprietà di La Salandra Giuseppe, con strada comunale "Monte Santo" e con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggione - Lucera", salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **'Foglio 39,**

- **p.la 27**, ha 0.61.60, seminativo, cl. 3, RDE 25,45, RAE 15,91;

- **p.la 29**, ha 4.20.76, seminativo, cl. 3, RDE 173,84, RAE 108,65".

STORIA CATASTALE: Le particelle 27 e 29 del foglio 39 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dal 19 giugno 1976.

2) piena ed esclusiva proprietà del TERRENO sito in agro di

BICCARI (FG), alla Contrada "Montesanto" o "Montecommarà", della superficie catastale complessiva di **ha 0.78.58** (settantotto are e cinquantotto centiare) confinante, nell'insieme, con la corte annessa al fabbricato distinto dalla particella 72 del foglio 60 di proprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", con la particella 47 di proprietà di La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, con la particella 61 di proprietà di La Salandra Giuseppe, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **Foglio 39**,

- **p.la 14**, ha 0.52.05, seminativo, classe 3, RDE 21,51, RAE 13,44;

- **p.la 60 AA**, ha 0.25.45, seminativo, classe 3, RDE 10,52, RAE 6,57;
60 AB, ha 0.01.08, pascolo, classe 3, RDE 0,09, RAE 0,05".

STORIA CATASTALE: La particella 14 del foglio 39 (salvo i frazionamenti di superficie) risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dal 19 giugno 1976.

La particella 60 del foglio 39 deriva dalla originaria particella 14, già di are 78.58, giusta Variazione d'Ufficio del 21/08/1996 in atti dal 24/08/1996 VRO/94 (n. 77.49/1996).

PROVENIENZA: Il terreno distinto dalle particelle **27, 29** e dalla originaria particella 14 di are 78.58 (oggi particelle **14** e **60**) del foglio 39 è pervenuto a LA SALANDRA Michelina,

- in parte in virtù della successione in morte del padre LA SALANDRA Antonio, nato a Biccari il 26 settembre 1910, e deceduto in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro in data 24 giugno 1968 al n. 42, volume 147;

- in parte in virtù della successione in morte del fratello LA SALANDRA Domenico, nato a Troia (FG) il 16 gennaio 1940, e deceduto (celibe e senza figli) in Troia (FG) il 24 febbraio 1968; giusta dichiarazione di successione n. 36, volume 147 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 43 volume 41;

- attribuite in piena ed esclusiva proprietà, salvo l'usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde, nata a Foggia il 19 dicembre 1911 (coniuge di seconde nozze di La Salandra Antonio), in virtù di atto di divisione con La Salandra Giuseppe, nato a Troia (FG) il 29 dicembre 1947, giusta atto a rogito del Notaio Pepe Antonio di San Severo del 10 gennaio 1980, Rep. 1330, Racc. 738, registrato a San Severo il 28 gennaio 1980 al n. 670, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 9 febbraio 1980 ai nn. 364750 reg. part. 1355 reg. gen.. Il diritto di usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 23 agosto 1987.

Planimetria: il terreno innanzi descritto è meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"C"**.

3) diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) del **TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 1.47.62** (un ettaro, quarantasette are e

sessantadue centiare) confinante, nell'insieme, con le particelle 52, 61 e 62 di proprietà di La Salandra Giuseppe, con le particelle 27 e 60 di proprietà di La Salandra Michelina, con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggione - Lucera", salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, comproprietari", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.lla 9 AA**, ha 0.01.38, seminativo, classe 3, RDE 0,57, RAE 0,36;

9 AB, ha 0.78.01, pascolo, classe 3, RDE 6,45, RAE 3,63;

- **p.lla 47**, ha 0.39.10, pascolo, classe 3, RDE 3,23, RAE 1,82;

- **p.lla 50 AA**, ha 0.00.78, seminativo, classe 3, RDE 0,32, RAE 0,20;

50 AB, ha 0.07.16, pascolo, classe 3, RDE 0,59, RAE 0,33;

- **p.lla 51 AA**, ha 0.01.62, uliveto, classe 3, RDE 0,84, RAE 0,38;

51 AB, ha 0.19.57, pascolo, classe 3, RDE 1,62, RAE 0,91".

STORIA CATASTALE : La particella 9 del foglio 39 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 19 giugno 1976.

La particella 47 deriva dalla originaria particella 14, già di ha 7.65.12, giusta Frazionamento in atti dal 20/03/1990 (n. 32.1/1979).

Le particelle 50 e 51 derivano dalla originaria particella 24, già di Ha 3.43.14, giusta Frazionamento in atti dal 20/03/1990 (n. 32.2/1979).

4) diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) sui FABBRICATI RURALI con annessa corte e stradina di accesso, siti in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Airili", costituiti da:

* un locale ad uso deposito composto da un locale in piano terra e da un locale al sovrastante primo piano; piani tra loro collegati a mezzo di scalinata interna, il tutto della consistenza catastale di mq. 82 (ottantadue);

* un locale ad uso deposito dislocato al solo piano terra, composto da un solo vano della consistenza catastale di mq. 52 (cinquantadue);

* corte comune di pertinenza.

Confini: I suddetti fabbricati confinano nell'insieme con aia comune dalla quale ricevono l'accesso.

DATI CATASTALI: I suddetti fabbricati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, proprietà per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.lla 72, sub 2**, Contrada Airili, snc, p. T-1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 82, sup. cat. totale mq. 114, RCE 152,46;

- **p.lla 72, sub 3**, Contrada Airili, snc, p. 1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 52, sup. cat. totale mq. 68, RCE 96,68";

nonché alla Partita A in ditta ai "Beni Comuni non Censibili" con la consistenza di: **"Foglio 39, p.lla 72, sub 1**, Contrada Airili, snc, p. T".

STORIA CATASTALE: Il suolo sul quale insistono i suddetti fabbricati rurali è riportato nel Catasto Terreni del detto Comune alla Partita 1, in ditta a "Area di Enti Urbani e promiscui", con la consistenza di: "Foglio 39, particella 72, Ente Urbano are 16.36".

La particella 72 del foglio 39 deriva dalla particella 48 giusta Tipo Mappale del 23/11/2012 Pratica n. FG0285869 in atti dal 23/11/2012

presentato il 23/11/2012 (n. 28586).

A sua volta la particella 48 deriva dalla originaria particella 14, già di ha 7.65.12 in virtù di Frazionamento In atti dal 20/03/1990 (n. 32.1/1979).

PROVENIENZA: I diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) sul suddetto terreno nonché sui pertinenziali fabbricati rurali sono pervenuti a LA SALANDRA Michelina, in comproprietà con il fratello LA SALANDRA Giuseppe, nato a Troia (FG) il 29 dicembre 1947, per la restante quota ideale di 1/2 (un mezzo), salvo l'usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde, nata a Foggia (FG) il 19 dicembre 1911 (coniuge in seconde nozze di La Salandra Antonio):

- in parte in virtù della successione in morte del padre LA SALANDRA Antonio, deceduto in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione n. 42, volume 147, innanzi citata,

- in parte in virtù della successione in morte del fratello LA SALANDRA Domenico, nato a Troia (FG) il 16 gennaio 1940, e deceduto (celibe e senza figli) in Troia (FG) il 24 febbraio 1968; giusta dichiarazione di successione n. 36, volume 147 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 43 volume 41.

Il diritto di usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 23 agosto 1987.

Planimetria: il terreno ed i pertinenziali fabbricati rurali innanzi descritti sono meglio individuati ed evidenziati in colore **rosa** nella planimetria innanzi allegata sotto la lettera "C".

A1) la signora **LA SALANDRA MICHELINA**, per la quota ideale dei 4/6 (quattro sesti), **MILONE MAURO**, per la quota ideale di 1/6 (un sesto) quale bene personale, e **MILONE ROSA MARIA**, per la quota ideale di 1/6 (un sesto) quale bene personale, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare complessivamente un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto" o "Montecommara", della superficie catastale complessiva di **ha 1.19.34** (un ettaro, diciannove are e trentaquattro centiare); confinante con la particella 65 di proprietà di La Salandra Teresa, con la particella 31 di proprietà di Stasulli Claudia Leonarda, con le particelle 26 e 46 di proprietà La Salandra - Stasulli, con la particella 29 innanzi descritta, con strada comunale "Montesanto" e con strada comunale vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", per due lati, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: "**Foglio 39, particella 28**, ha 1.19.34, seminativo, cl. 3, RDE 49,31, RAE 30,82."

STORIA CATASTALE: La particella 28 del foglio 39 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 19 giugno 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto ai coniugi LA

SALANDRA Michelina e MILONE Giovannino, per acquisto fattone, dalla sola LA SALANDRA Michelina in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, da RIZZI Leonilde, nata a Foggia il 19 dicembre 1911, giusta atto di Compravendita del 2 settembre 1976 a rogito del Notaio Talani Giovanni Battista di Lucera, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 15 settembre 1976 al n. 904 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 22 settembre 1976 ai nn. 338320 reg. part. e 6546 reg. gen..

In data 31 gennaio 2019 decedeva "ab intestato" il signor MILONE Giovannino, lasciando a sé superstiti il coniuge LA SALANDRA Michelina ed i figli MILONE Mauro, nato a Foggia il 26 ottobre 1971, e MILONE Rosa Maria, nata a Foggia il 6 agosto 1973. La dichiarazione di successione in morte di MILONE Giovannino è stata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA di Foggia in data 29 gennaio 2020 al n. 32526, volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 11 febbraio 2020 ai nn. 946 reg. part. e 1165 reg. gen., ma tuttavia dalla sopra citata nota di trascrizione non risultano dichiarati i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) sul citato terreno di cui al Foglio 39, p.la 28.

Planimetria: il terreno innanzi descritto è meglio individuato ed evidenziato in **tratteggio nero** nella planimetria innanzi allegata sotto la lettera "C", di seguito detto anche, unitamente ai terreni meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", punti "1)" e "2)", il **"terreno"**;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in:

linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto le lettere "A" e "A1", nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A" (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **LA SALANDRA Michelina** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i seguenti beni immobili e diritti su beni immobili, e precisamente:

* **piena ed esclusiva proprietà del TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)** alla Contrada "Montesanto" della superficie catastale complessiva di **Ha 4.82.36**, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1000/1000",

con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.IIa 27**, ha 0.61.60, seminativo, cl. 3, RDE 25,45, RAE 15,91;

- **p.IIa 29**, ha 4.20.76, seminativo, cl. 3, RDE 173,84, RAE 108,65";

* **piena ed esclusiva proprietà del TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 0.78.58**, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.IIa 14**, ha 0.52.05, seminativo, classe 3, RDE 21,51, RAE 13,44;

- **p.IIa 60 AA**, ha 0.25.45, seminativo, classe 3, RDE 10,52, RAE 6,57;

60 AB, ha 0.01.08, pascolo, classe 3, RDE 0,09, RAE 0,05";

* **diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) del TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 1.47.62**, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, comproprietari", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.IIa 9 AA**, ha 0.01.38, seminativo, classe 3, RDE 0,57, RAE 0,36;

9 AB, ha 0.78.01, pascolo, classe 3, RDE 6,45, RAE 3,63;

- **p.IIa 47**, ha 0.39.10, pascolo, classe 3, RDE 3,23, RAE 1,82;

- **p.IIa 50 AA**, ha 0.00.78, seminativo, classe 3, RDE 0,32, RAE 0,20;

50 AB, ha 0.07.16, pascolo, classe 3, RDE 0,59, RAE 0,33;

- **p.IIa 51 AA**, ha 0.01.62, uliveto, classe 3, RDE 0,84, RAE 0,38;

51 AB, ha 0.19.57, pascolo, classe 3, RDE 1,62, RAE 0,91";

* **diritti pari alla quota ideale di 1/2 (un mezzo) sui FABBRICATI RURALI** con annessa corte e stradina di accesso, siti in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Airili" riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Giuseppe e La Salandra Michelina, proprietà per 1/2 ciascuno", con la consistenza di: **"Foglio 39,**

- **p.IIa 72, sub 2**, Contrada Airili, snc, p. T-1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 82, sup. cat. totale mq. 114, RCE 152,46;

- **p.IIa 72, sub 3**, Contrada Airili, snc, p. 1, categ. C/2, cl. 1, cons. mq. 52, sup. cat. totale mq. 68, RCE 96,68";

nonché alla Partita A in ditta ai "Beni Comuni non Censibili" con la consistenza di: **"Foglio 39, p.IIa 72, sub 1**, Contrada Airili, snc, p. T.".

Con il medesimo contratto la signora **LA SALANDRA Michelina**, in proprio per la quota ideale dei 4/6 (quattro sestì), nonché quale procuratrice speciale dei figli **MILONE MAURO**, titolare della quota ideale di 1/6 (un sesto) quale bene personale, e di **MILONE ROSA MARIA**, titolare della quota ideale di 1/6 (un sesto) quale bene personale, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, il seguente bene immobile, e precisamente:

* **piena ed esclusiva proprietà del TERRENO** sito in agro di **BICCARI (FG)** alla Contrada "Montesanto" della superficie catastale complessiva di **Ha 1.19.34** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra Michelina, proprietà per 1000/1000",

con la consistenza di: **"Foglio 39, p.IIIa 28**, ha 1.19.34, seminativo, cl. 3, RDE 49,31, RAE 30,82".

il tutto come meglio descritto nelle premesse sotto le lettere "A", punti "1)", "2)", "3)" e "4)" e lettera A1; che qui si richiamano integralmente. In relazione al terreno de quo, i "proprietari" si obbligano, entro la data di stipula del "contratto definitivo", a presentare, a propria cura e spese, all'Agenzia delle Entrate e a trascrivere nei RR.II. la dichiarazione di successione integrativa in morte di MILONE Giovannino e ad adempiere alla trascrizione della relativa accettazione di eredità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula del "contratto preliminare" (il "termine"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a 12 (dodici) mesi (la "proroga") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 5.010,00** (cinquemiladieci virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in

favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 PRECISAZIONI IMMOBILIARI: La promessa di vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attiva e passiva.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE: LA SALANDRA Michelina, consapevole sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dichiara che la costruzione dei fabbricati rurali oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Dichiara, altresì, che successivamente a tale data non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio e/o la presentazione di ulteriori titoli abilitativi.

DICHIARAZIONI SU "ALLINEAMENTO CATASTALE": Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis Legge 27.02.1985 n. 52, come introdotto dall'art. 19 comma 14 D.L. 31.05.2010 n. 78, convertito nella Legge 30.07.2010 n. 122:

* i locali deposito in oggetto, i cui dati catastali sopra riportati si intendono qui integralmente ripetuti, risultano graficamente rappresentati nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Foggia a corredo delle denunce di accatastamento del 7

febbraio 2013, che, previa esame, vidimazione e sottoscrizione delle Parti si allegano alla presente scrittura sotto le lettere **"D"** (p.lla 72 sub. 2) e **"E"** (p.lla 72 sub. 3);

* la "parte promittente venditrice" dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio di Foggia sono conformi allo stato di fatto delle suddette unità immobiliari, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

PRESTAZIONE ENERGETICA: Con riferimento all'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, le parti si danno reciprocamente atto che non si applica la normativa in materia di "Prestazione Energetica", stante l'attuale destinazione di uso.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto

notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno"

oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- trascrizione di **Costituzione di servitù coattiva** eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 12 agosto 2011 ai nn. 5279 reg. part. e 7112 reg. gen., a favore della società "BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL", con sede in Lucera, Cf. 03657970715, contro LA SALANDRA Michelina, nascente da atto del Dirigente del Settore Servizi Tecnici della Provincia di Foggia del 12 luglio 2011, Rep. 273, contenente costituzione di servitù carrabile per una superficie di mq. 101 (centouno) a carico della **particella 28 del foglio 39;**

- trascrizione di **Costituzione di servitù coattiva** eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 8 luglio 2013 ai nn. 4454 reg. part. e 5524 reg. gen., a favore della società "BICCARI 2 ENERGIE RINNOVABILI SRL", con sede in Lucera, Cf. 03657970715, contro LA SALANDRA Michelina, nascente da atto della Provincia di Foggia del 10 aprile 2013, Rep. 285, contenente costituzione di servitù di strada e cavidotto per una superficie complessiva di mq. 2350 (duemilatrecentocinquanta) a carico delle particelle **27, 28 e 29 del foglio 39;**

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti venditori" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della prelazione agraria, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto dei "proprietari" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, i "proprietari" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferiscono mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, eleggono domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto ai "proprietari".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dai "proprietari" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, i "proprietari" dichiarano di aver appreso aliunde che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei Comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere

siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";
(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

(V) a presentare entro la data di stipula del "contratto definitivo", a propria cura e spese, la dichiarazione di successione integrativa in morte di MILONE Giovannino e ad adempiere alla trascrizione della relativa accettazione di eredità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.

3.6 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno" ed al "fabbricato", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

Articolo 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 5.010,00** (cinquemiladieci virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di Euro 5.010,00 (cinquemiladieci virgola zero zero) da corrispondere a titolo

di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data 14 luglio 2023 n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo delle compravendite è convenuto in **Euro 245.680,00** (duecentoquarantacinquemilaseicentottanta virgola zero zero) (il corrispettivo), e precisamente:

(I) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA MICHELINA relativa alla piena ed esclusiva proprietà delle particelle 27 e 29 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 168.702,54** (centosessantottomilasettecentodue virgola cinquantaquattro);

(II) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA MICHELINA relativa alla piena ed esclusiva proprietà delle particelle 14 e 60 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 7.858,00** (settemilaottocentocinquantotto virgola zero zero);

(III) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA MICHELINA relativa ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno distinto dalle particelle 9, 47, 50 e 51 del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 7.381,00** (settemilatrecentottantuno virgola zero zero);

(IV) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA MICHELINA relativa ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) dei fabbricati rurali con annessa corte distinti dalle p.lle 72/2 - 72/3 e 72/1, tutte del foglio 39 è convenuto in complessivi **Euro 20.000,00** (ventimila virgola zero zero).

(V) Il prezzo complessivo della vendita promessa da LA SALANDRA MICHELINA, MILONE MAURO e MILONE MARIA ROSA, relativa alla piena proprietà della particella 28 del foglio 39, è convenuto in complessivi **Euro 41.738,46** (quarantunomilasettecentotrentotto virgola quarantasei).

I "corrispettivi" verranno versati in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto

definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegni circolari) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" delle vendite, convenuto in **Euro 245.680,00** (duecentoquarantacinquemilaseicentottanta virgola zero zero), viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 5.010,00** (cinquemiladieci virgola zero zero) verranno versati, per espressa indicazione della parte promittente venditrice ai sensi dell'art. 1188 c.c., a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna su conto corrente intestato a LA SALANDRA MICHELINA presso POSTE ITALIANE Spa, IBAN: IT83J0760115700001054710312; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di Euro 5.010,00 (cinquemiladieci virgola zero zero).

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, i "proprietari" dichiarano espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto consenta loro di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto le lettere "A" e "A1", nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A".

Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A" e "A1", o porzione dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurale" meglio descritti nelle premesse

sotto la lettera "A", in capo ai "proprietari" non sussisterà alcun obbligo di stipula del "contratto definitivo".

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di

seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- LA SALANDRA Michelina, Corso Umberto I, 29 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail rosa.milone@libero.it;

- MILONE Mauro, Corso Umberto I, 29 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail rosa.milone@libero.it;

- MILONE Rosa Maria, Via Curiel, 25 - 61121 Pesaro (PU), indirizzo mail rosa.milone@libero.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto le lettere "A" e "A1", nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo dell'intero "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto le lettere "A" e "A1", nonché dei diritti costituenti quote ideali del "terreno" e/o dei "fabbricati rurali" meglio descritti nelle premesse sotto la lettera "A".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora LA SALANDRA Michelina dichiara di essere vedova, dichiara inoltre che MILONE Mauro e MILONE Rosa Maria sono di stato civile libero.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal "contratto definitivo", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 28 settembre 2023

Firmato: Michelina La Salandra; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.819

Raccolta n.

4.740

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

LA SALANDRA MICHELINA, nata a Troia (FG) il ventiquattro ottobre millenovecentoquarantatre (24.10.1943), ivi residente al Corso Umberto I civico 29 (ventinove), N.C.F.: LSL MHL 43R64 L447M, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

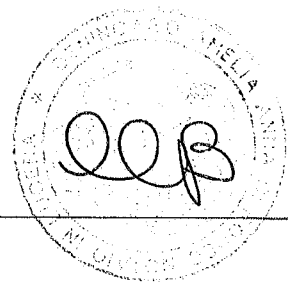
Lucera, ventotto settembre duemilaventitre (28.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 5819
della Raccolta al N. 1749



Repertorio n. 29969

PROCURA SPECIALE

Con la presente privata scrittura il sottoscritto: _____

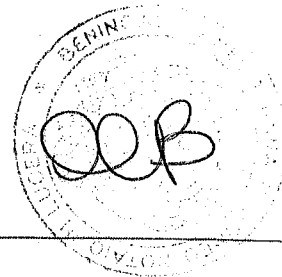
- Mauro MILONE, nato a Foggia il ventisei ottobre millenovecentosettantuno (26.10.1971), residente in Troia (FG), al Corso Umberto I civico n. 29 (ventinove), cittadino italiano, codice fiscale: MLN MRA 71R26 D643L, munito di documento d'identità valido rilasciato dal Ministero dell'Interno in data 9.8.2022 n. CA18502MQ, che dichiara di essere di stato civile libero, _____

_____ conferisce procura speciale _____

a Micheline LA SALANDRA, nata a Troia (FG) il ventiquattro ottobre millenovecentoquarantatre (24.10.1943), ivi residente al Corso Umberto I civico n. 29 (ventinove), codice fiscale: LSL MHL 43R64 L447M, affinché in suo nome, vece, conto e rappresentanza, intervenga, anche in concorso con esso mandatario, nel "Contratto Preliminare di Compravendita per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico", a favore della società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", perché prometta in vendita alla citata società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." tutti i diritti di sua spettanza, sul TERRENO agricolo sito in agro di BICCARI (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di Ha 01.19.34 (un ettaro, diciannove are e trentaquattro centiare); confinante con la particella 65 di proprietà di La Salandra Teresa, con la



	particella 31 di proprietà di Stasulli Claudia Leonarda, con	
	le particelle 26 e 46 di proprietà La Salandra - Stasulli, con	
	la particella 29 di proprietà di La Salandra Michelina, con	
	strada comunale "Montesanto" e con strada comunale vecchia	
	"Castelluccio Valmaggiore - Lucera", per due lati, salvi se	
	altri più recenti e precisi confini. _____	
	DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Ca-	
	tasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a "La Salandra	
	Michelina, proprietà per 1/1", con la consistenza di: _____	
	"Foglio 39, particella 28, ha 1.19.34, seminativo, classe 3,	
	RDE 49,31, RAE 30,82". _____	
	A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà op-	
	portuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico,	
	quali in ispecie quelle di meglio descrivere il fondo promesso	
	in vendita nei dati catastali, nei confini e nella consisten-	
	za, integrando o rettificando quelli sopra riportati; conveni-	
	re il corrispettivo e le modalità di pagamento; fare precisa-	
	zioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del suddetto	
	fondo; convenire obblighi in ordine alla presentazione di suc-	
	cessioni integrative e/o accettazioni tacite di eredità; con-	
	venire l'apposizione di condizioni sospensive; definire il	
	termine di stipula del contratto definitivo e sue eventuali	
	proroghe; accettare clausole di recesso a favore della società	
	promissaria; accettare la cessione del contratto definitivo in	
	favore di terzi; definire somme a titolo di caparra; rilascia-	



re quietanza liberatoria per le somme ricevute in sede di contratto preliminare; rinunciare ad ogni ipoteca legale; dare le garanzie di legge; convenire obblighi e pattuizioni in ordine all'installazione ed esercizio dell'impianto; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche di natura fiscale e di cui al D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006.

Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma e con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in un unico contesto e a titolo gratuito. _____

La presente scrittura è approvata dalla parte che la dichiara conforme alle sue volontà. _____

Milano, ventisei settembre duemilaventitre. _____

Mauro Agnelli _____

Repertorio n. 29969

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

_____ Autentica di firma _____

Il ventisei settembre duemilaventitre, in Milano e nello studio alla via San Vittore n. 45 _____

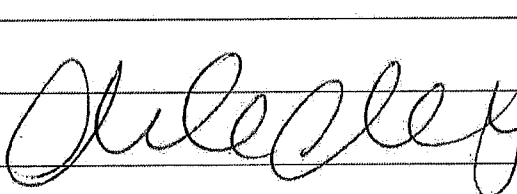
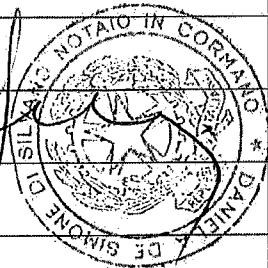
_____ [26.IX.2023] _____

Io sottoscritta DANIELA DE SIMONE, notaio iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, residente in Cormano, con studio alla Via Antonio Gramsci n.6, _____

_____ *certifico* _____

che, previa lettura dell'atto da me notaio data alla parte, è
stata apposta in mia presenza in calce all'atto che precede
la firma di Mauro MILONE, nato a Foggia il ventisei ottobre
millenovecentosettantuno (26.10.1971), residente in Troia
(FG), al Corso Umberto I civico n. 29 (ventinove), cittadino
italiano. _____

Della identità personale del firmatario io notaio sono cer-
to. _____

Certifico io sottoscritta Dott. Daniela De Simone, Notaio in Cormanò, iscritta al Collegio Notarile di Milano, ai sensi dell'art. 22 comma 2 D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che la presente copia, contenuta su supporto informatico, è conforme all'originale analogico da me autenticato in data 26 (ventisei) settembre 2023 (duemilaventitre) Rep.29969.

Copia da me digitalmente firmata, in data odierna, utilizzando la mia smart card rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Ai sensi dell'art. 22 comma 1 del C.A.D., la produzione della presente sostituisce quella dell'originale.

Cormanò, il 27 (vebtisette) settembre 2023 (duemilaventitre).

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

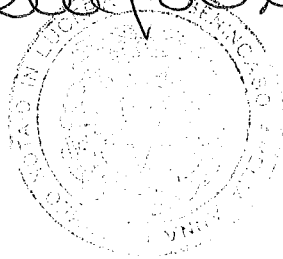
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero cinque
facciate su numero tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Daniela De Simone di Cormano
conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47
ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis,
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, ventotto settembre duemilaventitree (28.09.2023)





Allegato alla lettera ^B
del Repertorio al N. ⁷³¹⁹
della Raccolta al N. ⁶⁷⁴²



-----PROCURA SPECIALE-----

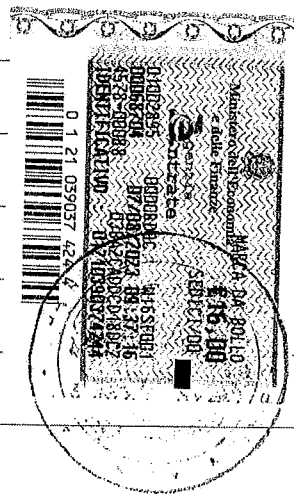
-----Pesaro, 26 settembre 2023-----

Con la presente privata scrittura la sottoscritta:-----

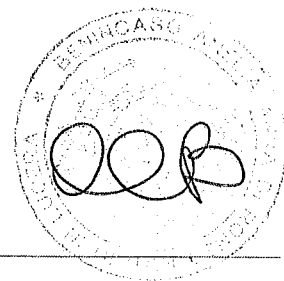
- **MILONE Rosa Maria**, nata a Foggia (FG) il sei agosto
millenovecentosettantatre (06.08.1973), residente in
Pesaro (PU), Via E. Curiel civico 25 (venticinque), co-
dice fiscale MLN RMR 73M46 D643F, la quale dichiara di
essere nubile;-----

-----CONFERISCE PROCURA SPECIALE-----

a **LA SALANDRA Michelina**, nata a Troia (FG) il venti-
quattro ottobre millenovecentoquarantatre (24.10.1943),
ivi residente al Corso Umberto I civico 29 (ventinove),
codice fiscale LSL MHL 43R64 L447M; affinché in suo no-
me, vece, conto e rappresentanza, intervenga, anche in
concorso con essa mandataria, nel "Contratto Prelimina-
re di Compravendita per lo sviluppo e la realizzazione
di un impianto fotovoltaico", a favore della società
IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., perché prometta in
vendita alla citata società IREN GREEN GENERATION TECH
S.R.L. tutti i diritti di sua spettanza, sul **TERRENO**
agricolo sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada
"Montesanto", della superficie catastale complessiva di
Ha **1.19.34** (un ettaro, diciannove are e trentaquattro
centiare); confinante con la particella 65 di proprietà
di La Salandra Teresa, con la particella 31 di proprie-



	tà di Stasulli Claudia Leonarda, con le particelle 26 e	
	46 di proprietà La Salandra - Stasulli, con la parti-	
	cella 29 di proprietà di La Salandra Michelina, con	
	strada comunale "Montesanto" e con strada comunale vec-	
	chia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", per due lati,	
	salvi se altri più recenti e precisi confini.-----	
	DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato	
	nel Catasto Terreni del Comune di Biccari in ditta a	
	"La Salandra Michelina, proprietà per 1/1", con la con-	
	sistenza di:-----	
	"Foglio 39, particella 28, ha 1.19.34, seminativo,	
	classe 3, RDE 49,31, RAE 30,82".-----	
	A tal uopo conferisce alla nominata procuratrice ogni	
	facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del	
	presente incarico, quali in ispecie quelle di meglio	
	descrivere il fondo promesso in vendita nei dati cata-	
	stali, nei confini e nella consistenza, integrando o	
	rettificando quelli sopra riportati; convenire il cor-	
	rispettivo e le modalità di pagamento; fare precisazio-	
	ni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del sud-	
	detto fondo; convenire obblighi in ordine alla presen-	
	tazione di successioni integrative e/o accettazioni ta-	
	cite di eredità; convenire l'apposizione di condizioni	
	sospensive; definire il termine di stipula del contrat-	
	to definitivo e sue eventuali proroghe; accettare clau-	
	2	



sole di recesso a favore della società promissaria; accettare la cessione del contratto definitivo in favore di terzi; definire somme a titolo di caparra; incassare (anche a mezzo assegni bancari, postali o circolari, vaglia postali o bonifici intestati direttamente alla procuratrice) caparre ed acconti; rilasciare quietanza liberatoria per le somme ricevute in sede di contratto preliminare; rinunciare ad ogni ipoteca legale; dare le garanzie di legge; convenire obblighi e pattuizioni in ordine all'installazione ed esercizio dell'impianto; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche di natura fiscale e di cui al D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006.-----

Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma e con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in un unico contesto e a titolo gratuito.-----

La presente scrittura è approvata dalla parte che la dichiara conforme alle sue volontà.-----

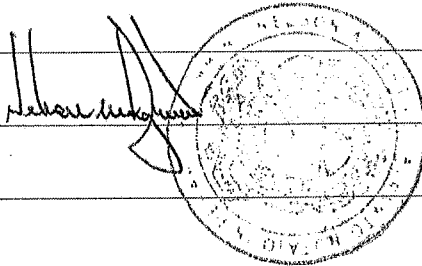
Rosa Maria Milone

Repertorio n. **18.047**.-----

-----**AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA**-----

Certifico io sottoscritto Dott. **NELSON ALBERTO CIMMINO**,
Notaio residente in Pesaro iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino
che la signora:-----

- MILONE Rosa Maria, nata a Foggia (FG) il sei agosto millenovecentosettantatre (06.08.1973), residente in Pesaro (PU), Via E. Curiel civico 25 (venticinque), codice fiscale MLN RMR 73M46 D643F;-----
della cui identità personale io Notaio sono certo, previa lettura da me Notaio datane alla medesima, ha apposto la propria firma autografa in calce all'atto che precede alla mia presenza, alle ore sedici e minuti venticinque (ore 16:25).-----
In Pesaro, nel mio studio in Via Almerici n. 6, addì ventisei settembre duemilaventitre (26 settembre 2023).

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO" at the top and "PESARO" at the bottom, with a central emblem.

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

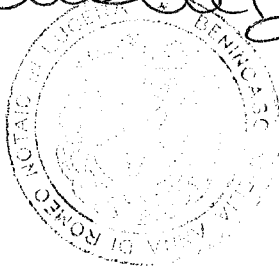
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero cinque
facciate su numero tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro
conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47
ter comma III della Legge 89/1913, nonché ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis,
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, ventotto settembre duemilaventitre (28.09.2023)

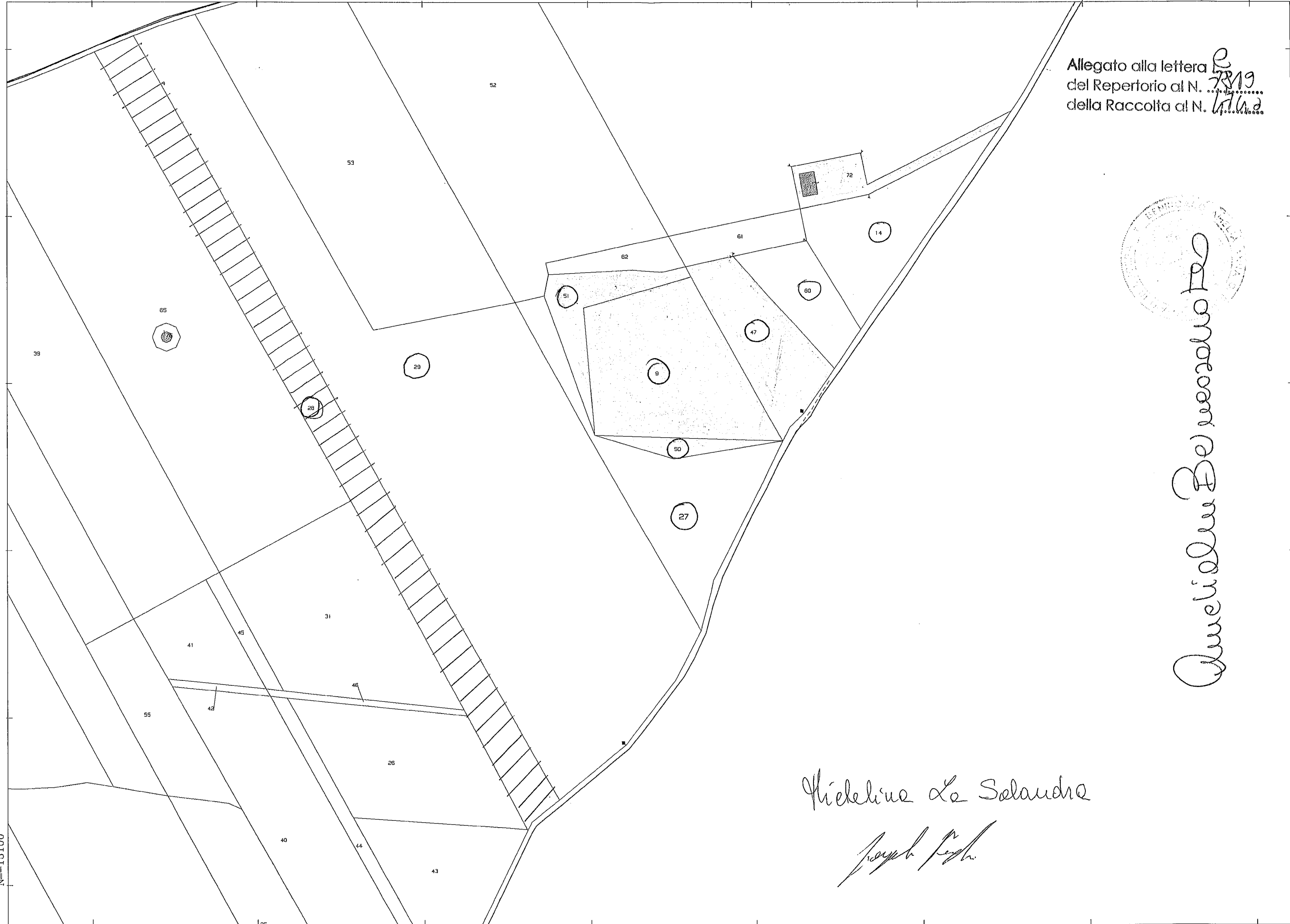
Amelia Anna Benincaso



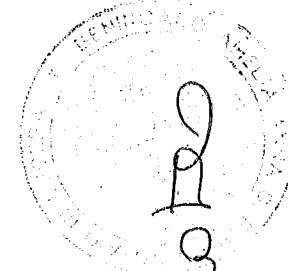
**Certificazione di conformità di copia informatica
a originale analogico**
(art. 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art. 73, legge 16
febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto Dottor **NELSON ALBERTO CIMMINO**, Notaio
residente in Pesaro iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino, mediante apposizione al
presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di
vigenza fino al **21 (ventuno) luglio 2026 (duemilaventisei)**,
rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification
Authority), che la presente copia composta di numero quattro
facciate, e redatta su supporto informatico, è conforme al documento
originale analogico da me Notaio autenticato in data 26 settembre
2023, Rep. n. 18.047, firmato a norma di legge. Ai sensi del citato
d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia esonera dalla
produzione e dalla esibizione dell'originale formata su supporto
cartaceo quando richiesto ad ogni effetto di legge.
Pesaro, ventisette settembre duemilaventitre (27 settembre 2023),
nel mio studio in Pesaro, Via Almerici n. 6.
File firmato digitalmente dal notaio Nelson Alberto CIMMINO
sigillo
Pesaro, li 27 settembre 2023.





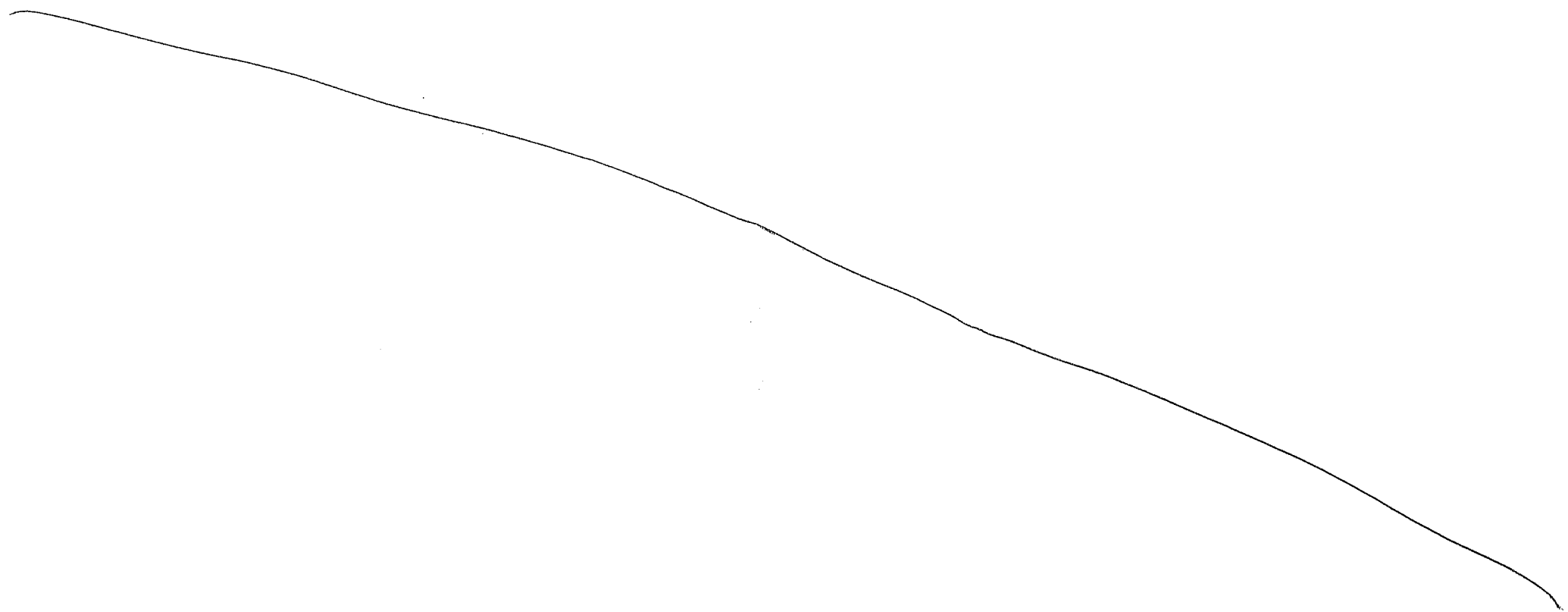
Allegato alla lettera
del Repertorio al N. *7319*
della Raccolta al N. *1742*



Quelindu De mazzotto

Michele De Salandra
prop. Foggia

27-Set-2023 10:51:33
Protocollo pratica T99526/2023
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (FG) BICCARI
Foglio: 39



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0026390 del 07/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Biccari

Contrada Montesanto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 72

Subalterno: 2

Compilata da:

La Salandra Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 1076

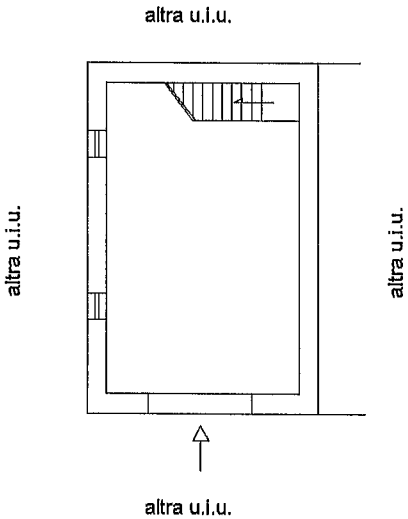
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

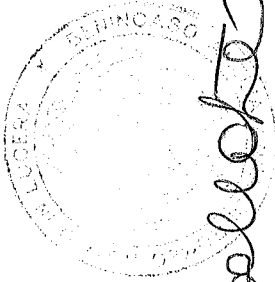
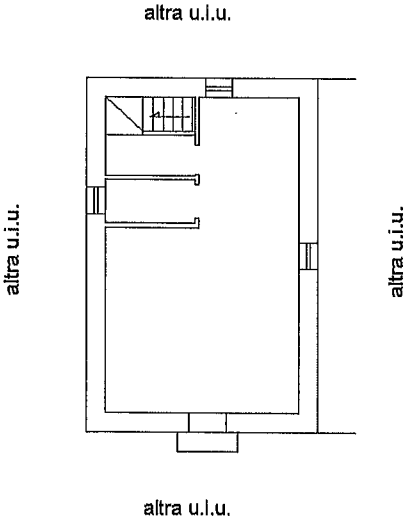
H=mt. 3,70

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 9819
della Raccolta al N. 17169



PIANTA PIANO PRIMO

H= mt. 2.75

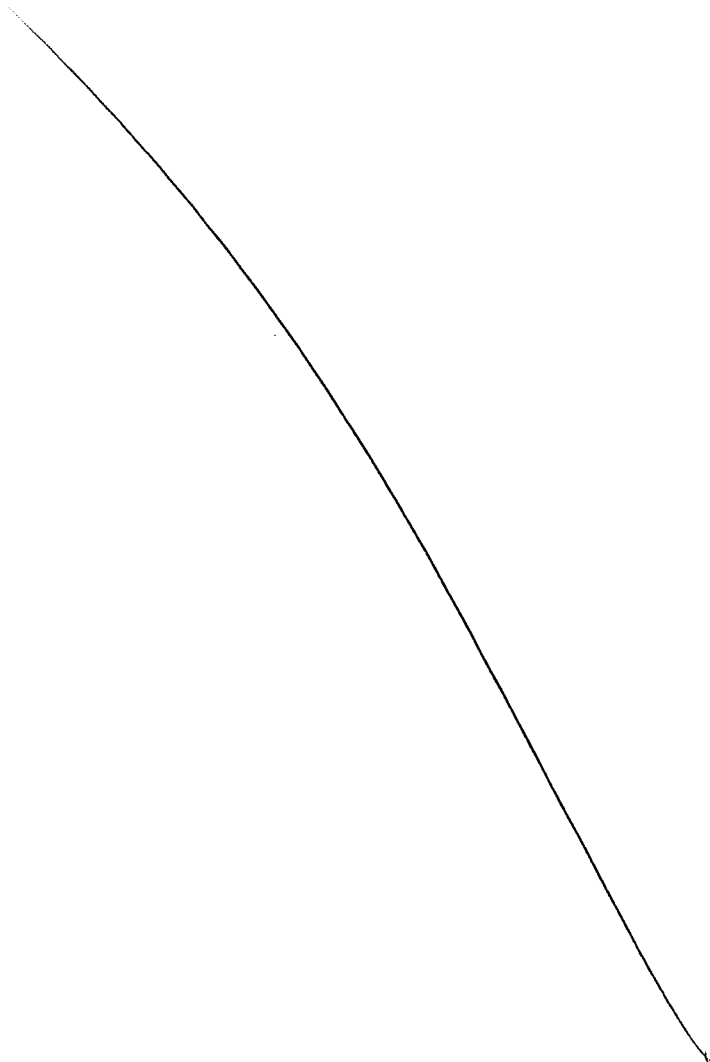


La Salandra Domenico
Geometra

Quelile De Benedicetti



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0026390 del 07/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Biccari

Contrada Montesanto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 72

Subalterno: 3

Compilata da:

La Salandra Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Foggia

N. 1076

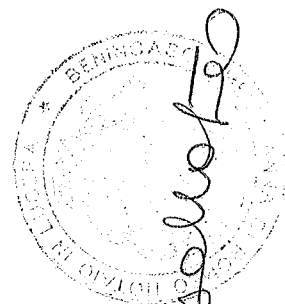
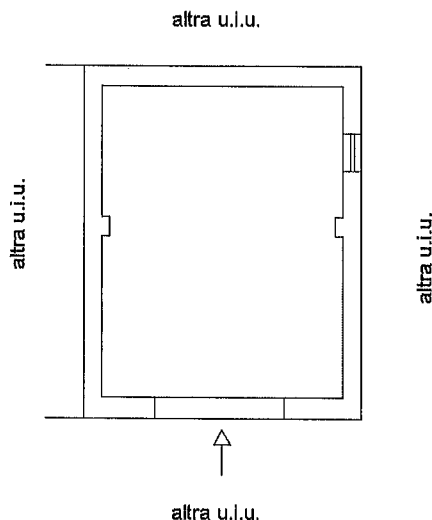
Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato alla lettera ^E
del Repertorio al N. ³⁸¹⁹
della Raccolta al N. ⁶⁷⁶

PIANTA PIANO TERRA

H=mt. 4,00



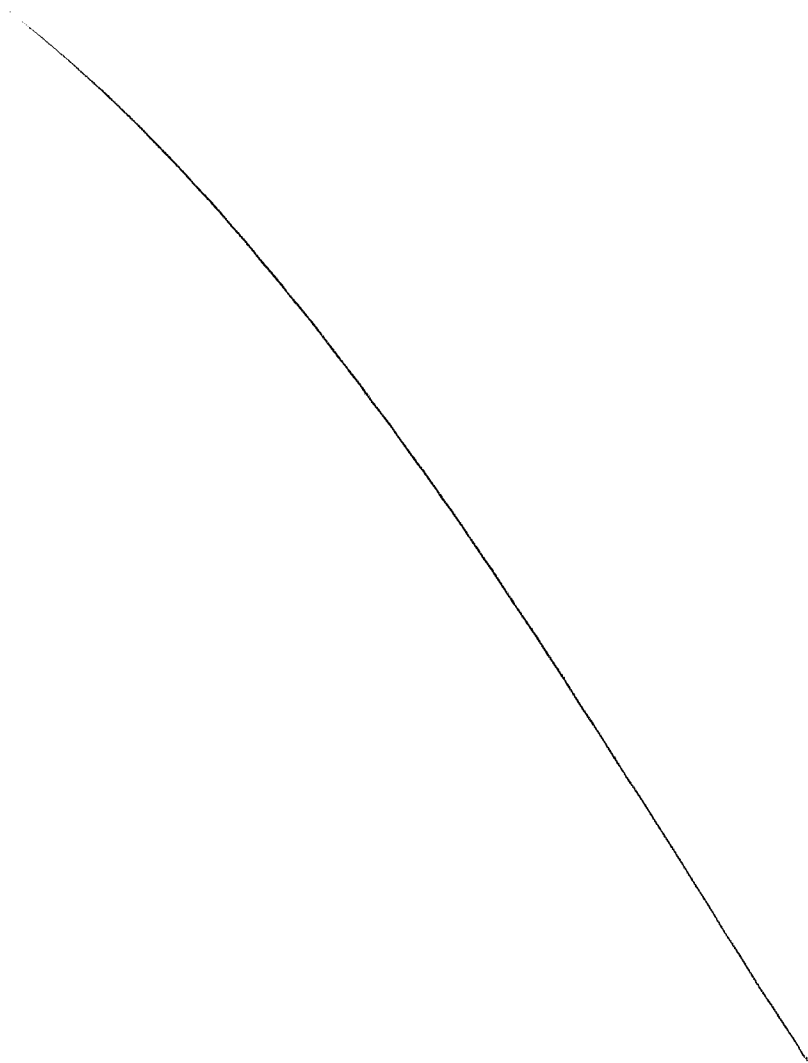
La Salandra Domenico
Fogge 27/9/23



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2023 - n. T98567 - Richiedente: BNNMNN79S65E716Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. l° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

Il sottoscritto PERSOGLIO GIANPAOLO dichiara che la procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) DI CARLO MARIA, nata a Deliceto (FG) il trenta agosto millenovecentocinquantanove (30.08.1959), residente in Lucera (FG) alla Via Monte San Gabriele civico 14 (quattordici), N.C.F.: DCR MRA 59M70 D269Q, di seguito chiamata anche "**proprietaria**" o "**promittente venditrice**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e DI CARLO MARIA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**";

Registrato a FOGGIA

il 31 agosto 2023

al n. 16041 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 31 agosto 2023

ai nn 8246/6971

premessso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 3.44.55** (tre ettari, quarantaquattro are e cinquantacinque centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi. Il suddetto terreno confina con le particelle 52, 64 e 190 di proprietà di Festa Maria Rosa e Festa Vincenzo, con le particelle 90 e 109 di proprietà di Marchese Sonia Maria Gabriella, con la particella 91 di proprietà di Spera Giuseppe, con la particella 98 di proprietà di Sereno Maria, con le particelle 372 e 374 di proprietà di Navarra Amelia, con la particella 142 di proprietà di Ricchetti Luca, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "DI CARLO Maria, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: "**Foglio 2,**

p.IIa 186, ha 2.54.48, seminativo, classe 3, RDE 98,57, RAE 72,29;

p.IIa 188, ha 0.90.07, seminativo, classe 2, RDE 48,84, RAE 30,24", come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: Le particelle 186 e 188 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a DI CARLO Maria, nata a Deliceto il 30 agosto 1959, per acquisto fattone, quale bene personale, da Coppolella Giovanni, nato a Castelluccio Valmaggiore il 10 febbraio 1923, giusta atto di compravendita del 2 luglio 1988 a rogito del notaio Grasso Vincenzo, rep. 26357, registrato a Lucera il 6 luglio 1988 al n. 740 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 8 luglio 1988 ai nn. 28862 reg. part. 5524 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto

legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora DI CARLO Maria si obbliga a **vendere** in favore della società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da

nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.725,00** (tremilasettecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella

forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia

comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere

la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindicesimo (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti

nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei Comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che,

laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 3.725,00** (tremilasettecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.725,00** (tremilasettecentoventicinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà

imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 155.047,50** (centocinquantacinquemilaquarantasette virgola cinquanta) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.725,00** (tremilasettecentoventicinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso il CREDITO EMILIANO Spa, IBAN: IT73J0303278440010000001479; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.725,00** (tremilasettecentoventicinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del

"terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e

condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria":

- DI CARLO Maria, Via Monte San Gabriele, 14 - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail pasqualegrasso2.0@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora DI CARLO Maria dichiara di essere coniugata e di versare in regime di separazione dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare", della sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 9 agosto 2023

Firmato: Di Carlo Maria; Giampaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.747

Raccolta n.

4.693

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

DI CARLO MARIA, nata a Deliceto (FG) il trenta agosto millenovecentocinquantanove (30.08.1959), residente in Lucera (FG) alla Via Monte San Gabriele civico 14 (quattordici), N.C.F.: DCR MRA 59M70 D269Q, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di

me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, nove agosto duemilaventitré (9.08.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore dieci.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

N=2700

E=3900

Allegato alla lettera
del Repertorio al N.
cata Raccolta al N.

A
3767
1633

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMAROTA

Vis. tel. (0.90 euro)

Di Carlo Loris

Di Carlo Loris

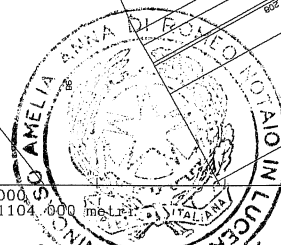
I Particella: 186

Comune: (FG) TROIA
Foglio: 2

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 m.L.

8-Ago-2023 10:35:50
Protocollo pratica T58246/2023

Di Carlo Loris





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario acquirente"**,

e

2) **DE GIROLAMO CARLA**, nata a Foggia il tre giugno millenovecentosettantasette (03.06.1977), residente in Lucera alla Via Rovereto civile 2 (due), N.C.F.: DGR CRL 77H43 D643T, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente venditrice"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e DE GIROLAMO CARLA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, su porzione del quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **LUCERA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 15.44.64**

(quindici ettari, quarantaquattro are e sessantaquattro centiare), confinante con la particella 98 del foglio 150 di proprietà della Provincia di Foggia (catastralmente ancora in ditta a De Benedittis Grazia per l'usufrutto e Petitti Michele Giuseppe per la nuda proprietà), con le particelle 99 e 100 del foglio 150 di proprietà della Provincia di Foggia (catastralmente ancora in ditta a De Benedittis Grazia per l'usufrutto e Petitti Rosa per la nuda proprietà), con la particella 139 del foglio 150 di proprietà di Panella Nicola e Panella Vittorio, con la particella 8 del foglio 151 di proprietà di La Salandra Angelo Antonio Nicola, La Salandra Lidia e La Salandra Maria Giuseppa, con la particella 41 del foglio 151 e con le particelle 91, 137, 43 e 50 del foglio 150 di proprietà della stessa De Girolamo Carla, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "DE GIROLAMO Carla, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di:

"Foglio 150,

- **p.IIa 51 AA**, ha 0.67.89, seminativo, cl. 2, RDE 29,80, RAE 21,04;
51 AB, ha 0.30.68, uliveto, classe U, RDE 19,01, RAE 10,30;
- **p.IIa 92 AA**, ha 3.86.55, seminativo, cl. 2, RDE 169,69, RAE 119,78;
92 AB, ha 0.04.67, uliveto, classe U, RDE 2,89, RAE 1,57;
- **p.IIa 93**, ha 4.08.35, seminativo, classe 2, RDE 179,26, RAE 126,54;
- **p.IIa 94**, ha 0.69.00, seminativo, classe 3, RDE 21,38, RAE 17,82;

Foglio 151,

- **p.IIa 42**, ha 3.62.24, seminativo, classe 2, RDE 159,02, RAE 112,25;
- **p.IIa 43**, ha 2.15.26, seminativo, classe 2, RDE 94,50, RAE 66,70;"

con precisazione che oggetto del presente contratto è soltanto la porzione del suddetto terreno estesa dieci ettari, ottantatre are e sessantatre centiare (**ha 10.83.63**), come meglio individuata ed evidenziata in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "A"; di seguito detta anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: La particella 51 del foglio 150 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977, salvo i frazionamenti di superficie in virtù dei quali sono state generate le p.IIe 98 (non oggetto del presente contratto) e 94 (in seguito descritta).

Le particelle 92 e 93 del foglio 150 derivano dall'originaria particella **42** del foglio 150 giusta frazionamento n. 67.1 del 30 novembre 1987.

La particella 94 del foglio 150 deriva dall'originaria particella **51** giusta frazionamento n. 29.5 del 25 maggio 1987.

Le particelle 42 e 43 del foglio 151 derivano dall'originaria particella **28** giusta frazionamento n. 67.5 del 30 novembre 1987.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a DE GIROLAMO CARLA in virtù di successione del padre De Girolamo Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 31 luglio 1947, e deceduto il 6 giugno 2019, il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblicato con Verbale del notaio Anna Maria Lembo di Lucera in data 27 maggio 2020, registrato il primo giugno 2020 serie 1t, con il quale ha attribuito la piena proprietà del suddetto terreno in

favore della figlia De Girolamo Carla. Con il medesimo atto gli eredi legittimari hanno prestato piena adesione ed acquiescenza alle succitate disposizioni testamentarie.

La dichiarazione di successione in morte di De Girolamo Giuseppe è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 16 giugno 2020 al n. 164825, vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 giugno 2020 ai nn. 2901 reg. part. 3651 reg. gen..

L'eredità relitta da De Girolamo Giuseppe è stata accettata tacitamente giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 29 marzo 2023 ai nn. 2366 reg. part. 2868 reg. gen..

A De Girolamo Giuseppe il medesimo terreno è pervenuto per acquisto fattone, quale bene personale:

*** quanto alle particelle 51 e 92 del foglio 150 ed alla particella 42 del foglio 151** dal signor PETITTI MICHELE GIUSEPPE LUIGI, nato a Lucera (FG) il 29 marzo 1952, titolare della quota ideale di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà e della quota ideale di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà, e dalla signora DE BENEDITTIS GRAZIA, nata a Lucera (FG) il 25 settembre 1921, titolare della quota ideale di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Anna Maria Lembo di Lucera del 9 maggio 2014, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Lucera in data 19 maggio 2014 ai nn. 3579 reg. part. 4352 reg. gen.;

*** quanto alle particelle 93 e 94 del foglio 150 ed alla particella 43 del foglio 151** dalla signora PETITTI ROSA, nata a Lucera (FG) il 2 luglio 1950, titolare della quota ideale di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà e della quota ideale di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà, e dalla signora DE BENEDITTIS GRAZIA, nata a Lucera (FG) il 25 settembre 1921, titolare della quota ideale di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Anna Maria Lembo di Lucera del 9 maggio 2014, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Lucera in data 19 maggio 2014 ai nn. 3580 reg. part. 4353 reg. gen..

Ai sigg. Petitti Michele Giuseppe Luigi e Petitti Rosa la nuda proprietà del citato terreno è pervenuta dai genitori Petitti Italo Ubaldo, nato a Faeto il 10 giugno 1920, e De Benedittis Grazia, nata a Lucera il 25 settembre 1921, i quali si riservano il diritto di usufrutto in parti uguali ed indivise tra loro e vita loro natural durante, in virtù di atto di donazioni a rogito del notaio Vincenzo Grasso di Lucera del 12 dicembre 1987, registrato a Lucera il 29 dicembre 1987, trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 9 gennaio 1988 ai nn. 23724 reg. part. 239 reg. gen. (relativamente a quanto donato a Petitti Michele Giuseppe Luigi), ed ai nn. 23723 reg. part. 238 reg. gen. (relativamente a quanto donato a Petitti Rosa).

Il diritto di usufrutto di spettanza di Petitti Italo Ubaldo, nato a Faeto il 10 giugno 1920, si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dello stesso avvenuto in data primo ottobre 2009;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo

sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione del "terreno" oggetto del presente contratto preliminare, pari a dieci ettari, ottantatre are e sessantatre centiare (**ha 10.83.63**) (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a

stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **DE GIROLAMO Carla** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" della superficie concordata di ha. 10.83.63, meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A" ed individuato in colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "A", che qui si richiama integralmente.

Il frazionamento del "terreno" in oggetto, costituente porzione di dieci ettari, ottantatre are e sessantatre centiare (**ha 10.83.63**) della più ampia consistenza delle particelle 51, 92, 93 e 94 del foglio 150 nonché delle particelle 42 e 43 del foglio 151, sarà eseguito prima della stipula del "contratto definitivo", a cura e spese dello "sviluppatore", il quale si impegna a fornire copia del frazionamento alla "proprietaria".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.420,00** (settemilaquattrocentoventi virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di

Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a carico della Società.

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della intervenuta inefficacia definitiva del presente contratto per effetto della mancata stipula definitiva, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con sè stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare".

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento e ai conseguenti adempimenti pubblicitari, saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi, mentre tutti i costi per la eventuale proroga del presente contratto sono a carico della Società.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire

almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di

Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

La "proprietaria" dichiara di aver consegnato i titoli di provenienza del terreno in oggetto alla Società.

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- trascrizione di **costituzione di servitù coattiva** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 8 giugno 1974 ai nn. 322183 reg. part. e 4575 reg. gen., a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, contro Petitti Italo Ubaldo, nascente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Battista Talani in data 30 maggio 1974, contenente costituzione di servitù di elettrodotto a carico del terreno distinto al foglio 150, particelle 42 (**oggi 92 e 93**), 50 e 51

(oggi 51 e 94);

- trascrizione di **costituzione di servitù** coattiva eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 20 novembre 1987 ai nn. 22704 reg. part. e 9264 reg. gen., a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, contro Petitti Italo Ubaldo, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, nascente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Battista Talani in data 4 dicembre 1986, contenente costituzione di servitù di elettrodotto a carico del terreno distinto al foglio 150, particelle 50 e 51 **(oggi 51 e 94)**.

In particolare, la "promittente venditrice" dichiara inoltre che il "terreno" è affittato alla "Società Semplice Azienda Agricola De Girolamo"; a tal uopo la stessa si impegna, entro la data di stipula definitiva, a risolvere tale contratto di fitto sussistente sul terreno in oggetto.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189,

in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e

garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 7.420,00** (settemilaquattrocentoventi virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 7.420,00** (settemilaquattrocentoventi virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 433.452,00** (quattrocentotrentatremilaquattrocentocinquantadue virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul

conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 7.420,00** (settemilaquattrocentoventi virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso la BANCA MEDIOLANUM Spa, IBAN: IT93H0306234210000002626253; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 7.420,00** (settemilaquattrocentoventi virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", esteso dieci ettari, ottantatre are e sessantatre centiare (**ha 10.83.63**). Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire, tramite il "contratto definitivo", la proprietà soltanto di porzione del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula del "contratto definitivo".

Articolo 5 Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 -
10143 Torino (TO), indirizzo PEC

irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria":

- DE GIROLAMO Carla, Via Rovereto, 2 - 71036 Lucera (FG), indirizzo mail carlamdegirolamo@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora DE GIROLAMO Carla dichiara di essere di stato civile libero.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto

definitivo" e dell'eventuale proroga, resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Carla De Girolamo; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.724

Raccolta n. 4.676

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

DE GIROLAMO CARLA, nata a Foggia il tre giugno millenovecentosettantasette (03.06.1977), residente in Lucera alla Via Rovereto civico 2 (due), N.C.F.: DGR CRL 77H43 D643T, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore venti.

Firmato: Amelia Anna Benincaso.

Segue impronta del sigillo

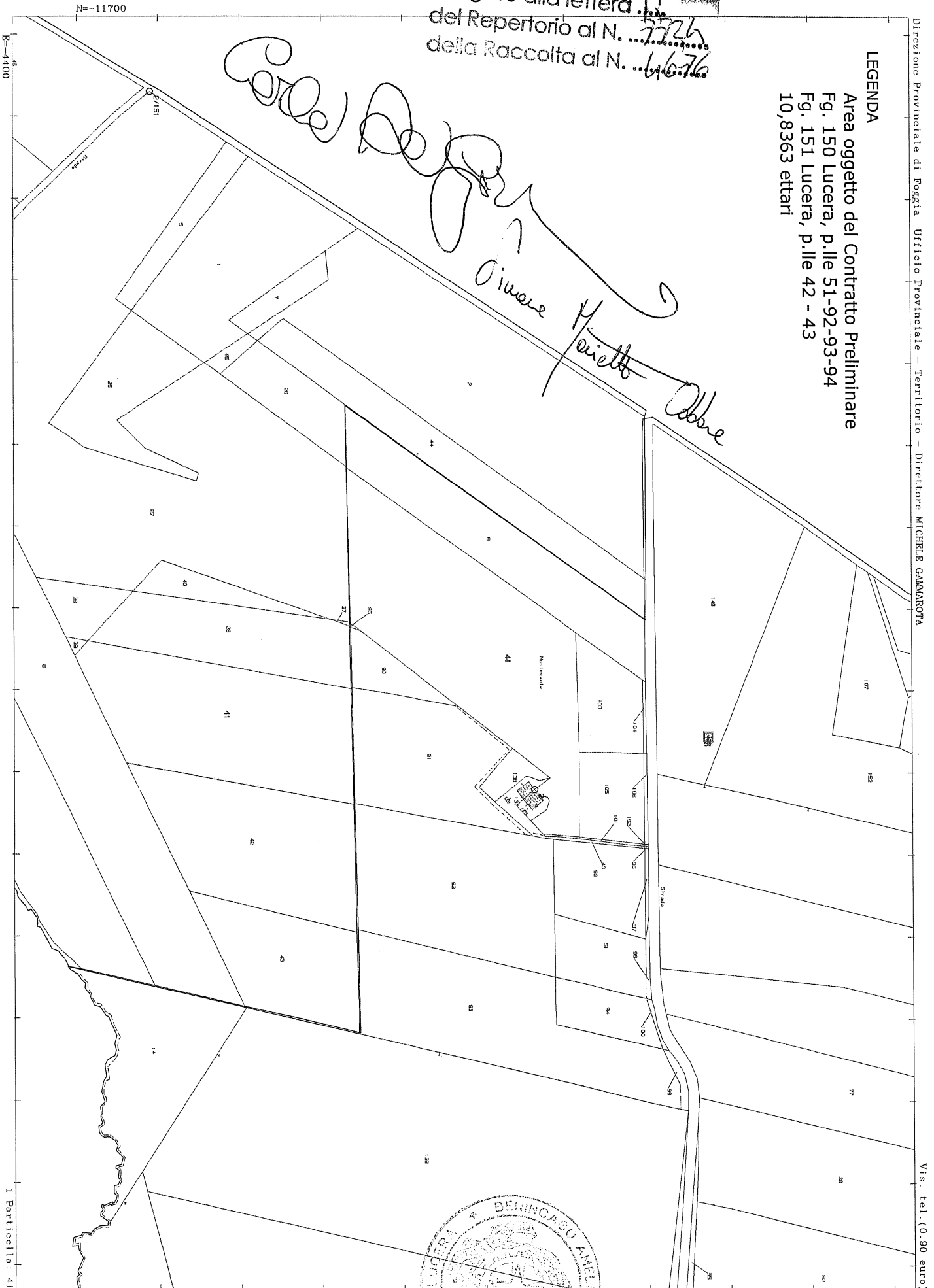
Allegato alla lettera *A*
del Repertorio al N. *3726*
della Raccolta al N. *6676*

LEGENDA

Area oggetto del Contratto Preliminare
Fg. 150 Lucera, p.lle 51-92-93-94
Fg. 151 Lucera, p.lle 42 - 43
10,8363 ettari

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE CAMAROTA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (FG) LUCERA
Foglio: 150

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

29-Lug-2023 19:26:31
Protocollo pratica T55260/2023

Giuseppe Benincaso

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 si allega alla presente scrittura privata sotto la lettera **"A"**.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi allegata sotto la lettera "A", è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario acquirente",

e

2) RICCHETTI ANTONIO, nato a Foggia (FG) l'undici marzo millenovecentosessantotto (11.03.1968), ivi residente alla Via Vittorio Tamalio civico 6 (sei), N.C.F.: RCC NTN 68C11 D643J, di seguito chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente venditore"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e RICCHETTI ANTONIO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14174 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7199/6077

"Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 6.13.77** (sei ettari, tredici are e settantasette centiare), confinante a nord con strada Comunale Castelluccio Valmaggiore - Lucera, a est con Festa Venero, a sud con proprietà Pepe e Picaro, con Cocco Benincaso, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "RICCHETTI Antonio, proprietario per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di:

"Foglio 3,

- **particella 1**, ha 4.71.30, seminativo, classe 3, RDE 182,55, RAE 133,87;

- **particella 30**, ha 1.42.47, seminativo, classe 4, RDE 25,75, RAE 36,79";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"B"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: Le particelle 1 e 30 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto "terreno" è pervenuto a Ricchetti Antonio, nato a Foggia l'11 marzo 1968, per averlo ricevuto dalla madre Festa Palma Onorina, nata a Troia il 10 novembre 1938, giusta atto di donazione del 23 luglio 2013 a rogito del notaio Di Taranto Rocco, rep. 15606, racc. 7079, registrato a Foggia il 5 agosto 2013 al n. 3995 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 agosto 2013 ai nn. 5298 reg. part. e 6558 reg. gen..

Alla signora Festa Palma Onorina il medesimo terreno è pervenuto dal padre Festa Vincenzo, nato a Castelluccio Valmaggiore il 16 aprile 1902, giusta atto di donazione del 29 maggio 1975 a rogito del notaio Sabuzi Giuliani, rep. 10374, racc. 6693, registrato a Foggia il 12 giugno 1975 al n. 1522, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 21 giugno 1975 ai nn. 329374 reg. part. e 4021 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto

legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **RICCHETTI Antonio** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da

nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto **"B"**, che qui si richiama integralmente.

Resta inteso che nella vendita saranno compresi i proporzionali diritti sui tratturi di accesso e sulle campane comuni delle masserie "Montesanto" e "Santissimo", nonché sui due pozzi ubicati rispettivamente sulla campana della masseria "Montesanto" e sul tratturo di accesso alla stessa, proveniente dalla strada comunale vecchia Castelluccio Valmaggiore - Lucera.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la **"proroga"**) dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 5.070,00** (cinquemilasettanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario (la "proroga"). In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta

inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o

per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente venditore" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto del "proprietario" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, il "proprietario" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto al "proprietario".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dal "proprietario" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno,

sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Il "proprietario" dichiara altresì di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'impianto

fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, ovvero a far addivenire i proprietari alla stipula di apposito atto di acquiescenza, sussistendone i presupposti di legge, costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 5.070,00** (cinquemilasettanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 5.070,00** (cinquemilasettanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 245.508,00** (duecentoquarantacinquemilacinquecentootto virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

- a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 5.070,00** (cinquemilasettanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data

odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, IBAN: IT97N0100515700000000008784; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il **saldo** del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 5.070,00** (cinquemilasettanta virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, il "proprietario" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto gli consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo al "proprietario" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del

precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario",

- RICCHETTI Antonio, Via Vittorio Tamalio, 6 - 71122 Foggia (FG), indirizzo mail a.ricchetti2016@libero.it o antonioricchetti68@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor RICCHETTI Antonio dichiara di essere coniugato e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Ricchetti Antonio; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.651
4.623

Raccolta n.

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **GIANOGLIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **RICCHETTI ANTONIO**, nato a Foggia (FG) l'undici marzo millenovecentosessantotto (11.03.1968), ivi residente alla Via Vittorio Tamalio civico 6 (sei), N.C.F.: RCC NTN 68C11 D643J, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

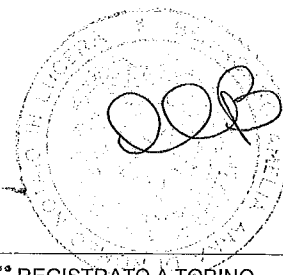
Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciassette.

Firmato Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

STUDIO NOTARILE
STEFANO DE GIOVANNI - ROBERTO GRASSI REVERDINI
Corso Giacomo Matteotti, 29 - 10121 Torino (TO) / Tel. 011.531180 - Fax 011.547059
Via Roma n. 39 - 10043 Orbassano (TO) / Tel. 011.9063277 - Fax 011.9063607
Via Vittorio Veneto n. 21/c - 10020 Riva Presso Chieri (TO) / Tel. 011.2457157



Allegato alla lettera
PROCURA del Repertorio al N. 1651
della Raccolta al N. 1673

REGISTRATO A TORINO
il 17/01/2023

IL sottoscritto:

al n° 1735 serie 1T
con €. 200,00

= MEZZERA Paolo, nato a Ivrea (TO) il 18 ottobre 1980, domiciliato presso la sede della infra indicata società,

il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società, costituita in Italia:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.",

con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale Euro 80.200,00 (ottantamila duecento) interamente versato,

con numero di iscrizione al Registro delle Imprese di TORINO e codice fiscale: 10576731003, - REA n. 1306912, Gruppo i.v.a. 02863660359 (in seguito denominata anche "Società mandante" o "Società"),

con i poteri per quanto infra come dichiara e garantisce e come risulta anche dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Torino;

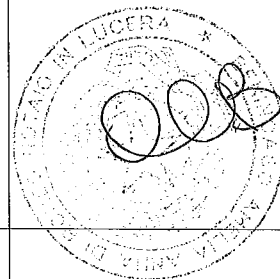
con il presente atto, agendo nella sua predetta qualità,

nomina e costituisce

quale procuratore speciale della Società mandante, a tempo indeterminato salvo revoca, il dott.

Roberto GIANOGGIO, nato a Moncalieri (TO) il 2 ottobre 1977, domiciliato per l'incarico presso la sede della Società (c.f. GNG RRT 77R02 F335W),

	affinché il medesimo abbia a rappresentare la Società mandan-	
	te, con un limite di spesa di euro due milioni	
	(2.000.000/00), nella stipula dei seguenti atti:	
	(i) contratti, e relativi negozi preparatori e preliminari,	
	di acquisto o vendita di beni immobili, nonché di acquisto	
	in sede di cessioni volontarie conseguenti ad avviate proce-	
	dure espropriative;	
	(ii) contratti di permuta di beni immobili con qualsivoglia	
	soggetto pubblico o privato, sia in Italia che all'estero,	
	relativi a beni immobili, nonché atti di scioglimento o re-	
	cesso da detti contratti;	
	(iii) contratti di locazione;	
	(iv) contratti di comodato;	
	(v) contratti di costituzione, modificazione, estinzione di	
	servitù attive e passive di qualsiasi specie;	
	(vi) contratti di costituzione, modificazione ed estinzione	
	di altri diritti reali di godimento quali superficie, usu-	
	frutto, uso, abitazione ed enfiteusi nonché atti di rinuncia	
	ai diritti medesimi;	
	(vii) atti unilaterali d'obbligo e stipula di convenzioni ur-	
	banistiche.	
	Il nominato Procuratore potrà intervenire ai relativi atti	
	(sia preliminari sia definitivi) e sottoscriverli, con fa-	
	coltà di:	
	a) meglio individuare gli immobili nei loro dati catastali,	



consistenza e confini, riconoscere e sottoscrivere planimetrie;

b) convenire il prezzo ed incassarlo o versarlo rendendo, anche nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le dichiarazioni di cui alla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 in ordine alle modalità analitiche di pagamento ed alla eventuale intermediazione di agenzie immobiliari;

c) rendere, ove ne ricorrano i presupposti oggettivi e soggettivi, la dichiarazione di cui alla citata Legge n. 248/2006 in ordine all'eventuale opzione per l'assoggettamento ad i.v.a. dell'atto in oggetto;

d) convenire eventuali dilazioni di pagamento, anche cambiarie, garantite o meno ipotecariamente, rilasciandone quietanza;

e) immettere o immettersi nel possesso del cespite;

f) rinunciare, se del caso, all'ipoteca legale;

g) prestare e ricevere le garanzie di legge;

h) convenire ogni patto o modalità di esercizio delle servitù.

Al nominato Procuratore viene altresì conferita la facoltà di:

1) sottoscrivere in nome e per conto della Società denunce, certificazioni, dichiarazioni ed ogni altra documentazione prevista dalla normativa tecnica, amministrativa e fiscale;

2) espletare qualsivoglia pratica di contenuto urbanistico -

edilizio avanti le competenti Autorità, firmando, tra l'altro, dichiarazioni ed istanze;

3) firmare la corrispondenza e compilare ogni atto inerente e conseguente l'attività svolta nell'esercizio delle proprie funzioni, nonché necessario e/o opportuno per il pieno svolgimento del mandato conferito, con ogni più ampia facoltà al riguardo;

4) fare in genere quanto altro necessario per l'espletamento del presente incarico.

Il Procuratore è quindi, ai fini del presente mandato, investito di ogni più ampio potere, in modo che in nessun caso e per qualsiasi atto, anche se qui non specificato, gli si possa opporre difetto o indeterminatezza di poteri, con promessa di averne l'operato per valido e fin d'ora pienamente ratificato sotto gli obblighi di legge.

La presente scrittura sarà conservata a raccolta dal notaio autenticante.

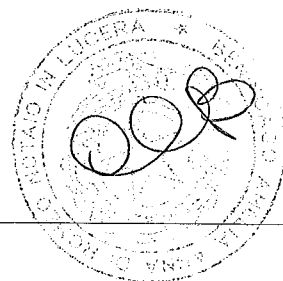
Torino, 13 gennaio 2023.

In originale firmato

PAOLO MEZZERA

REPERTORIO N. 12879

RACCOLTA N. 8264



AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dottor ROBERTO GRASSI REVERDINI Notaio in Torino iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, dichiaro e certifico che il signor **MEZZERA Paolo**, nato a Ivrea (TO) il 18 ottobre 1980, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

"IREN GENERATION TECH S.R.L."

con sede legale in Torino, Corso Svizzera n. 95, capitale sociale Euro 80.200,00 (ottantamila duecento/00) interamente versato, con iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 10576731003, R.E.A. n. TO-1306912, società con Unico Socio, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato in mia presenza alle ore nove e trenta.

Torino, corso Matteotti n.29,

li, tredici gennaio duemilaventitrè.

In originale firmato

ROBERTO GRASSI REVERDINI

Certificazione
di conformità di copia digitale a originale analogico

Certifico io sottoscritto dottor ROBERTO GRASSI REVERDINI, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia contenuta in un supporto informatico è conforme al documento originale analogico da me autenticato in data 13 gennaio 2023 rep. n. 12879/8264, registrato a Torino DD.PP. 2 il 17 gennaio 2023 al n. 1735 serie 1T.

Imposta di bollo assolta mediante contrassegno con identificativo: 01211360213907 e 01211360213895 del 16 dicembre 2022.

Ai sensi dell'articolo 23, comma 6, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto "esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quando richieste ad ogni effetto di legge".

Torino, diciassette gennaio duemilaventitré.

File firmato digitalmente dal Notaio
Roberto Grassi Reverdini

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO

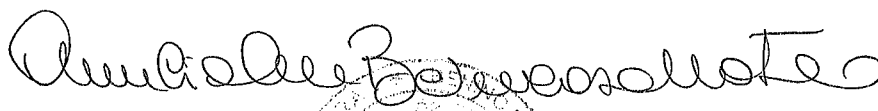
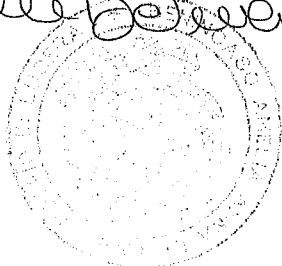
A DOCUMENTO INFORMATICO

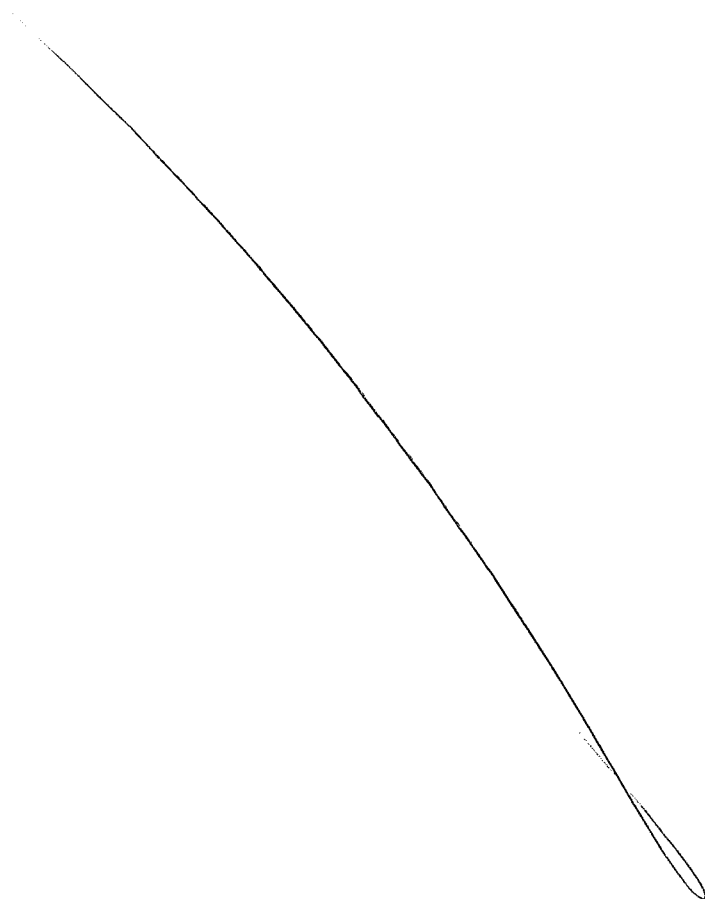
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

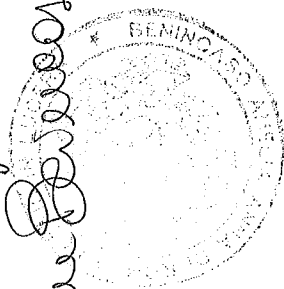
che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero sei
facciate su tre fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto
informatico e certificata dal Notaio Roberto Grassi Reverdini di Torino
conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e
47 ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2
bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitre (17.07.2023)



Roberto Ambrosio
Roberto Ambrosio
Audizione Permessi



Allegato alla lettera
del Repertorio al N. *7631*
della Raccolta al N. *1623*

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
Protocollo pratica T114527/2023

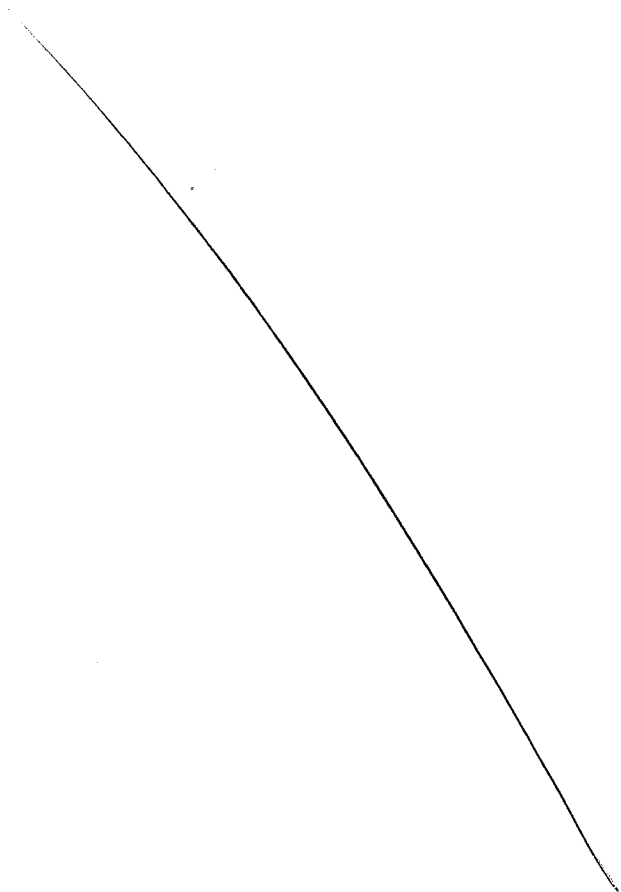
Comune: (FG) TROIA
Foglio: 3

1 Particella: 1

E=-4900

N=2600







*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario acquirente",

e

2) RICCHETTI MARIA ROSARIA, nata a Foggia (FG) il ventuno aprile millenovecentosettantadue (21.04.1972), residente in Troia (FG) alla Contrada San Paolo civico 16 (sedici), N.C.F.: RCC MRS 72D61 D643K, di seguito chiamata anche "proprietaria" o "promittente venditrice".

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** e **RICCHETTI MARIA ROSARIA** in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "parte" o, congiuntamente, le "parti".

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14175 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7200/6078

impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 2.60.17 (due ettari, sessanta are e diciassette centiare), confinante a nord est con Festa Giuseppe e con Festa Clemente, a sud est ancora con Festa Clemente, a sud ovest con proprietà Festa e Coppolella, a nord ovest ancora con Festa Giuseppe, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "RICCHETTI Maria Rosaria, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"foglio 3, particella 121**, ha 2.60.17, seminativo, classe 3, RDE 100,77, RAE 73,90"; come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 121 del foglio 3 deriva dall'originaria particella 73 giusta frazionamento n. 83881 del 09 marzo 1979 in atti dal 21 dicembre 1981.

PROVENIENZA: Il suddetto "terreno" è pervenuto a RICCHETTI Maria Rosaria, nata a Foggia il 21 aprile 1972, per averlo ricevuto dalla madre Festa Palma Onorina, nata a Troia il 10 novembre 1938, giusta atto di donazione del 23 luglio 2013 a rogito del notaio Di Taranto Rocco, rep. 15606, racc. 7079, registrato a Foggia il 5 agosto 2013 al n. 3995 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 agosto 2013 ai nn. 5299 reg. part. e 6559 reg. gen..

Alla signora FESTA Palma Onorina il suddetto "terreno" è pervenuto dal padre Festa Vincenzo, nato a Castelluccio Valmaggiore il 16 aprile 1902, giusta atto di donazione del 9 marzo 1979 a rogito del notaio Umberto Sabuzi Giuliani, rep. 12178, racc. 7937, registrato a Foggia il 23 marzo 1979 al n. 1420, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 29 marzo 1979 ai nn. 257153 reg. part. e 2523 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto

ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **RICCHETTI Maria Rosaria** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto

definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Resta inteso che nella vendita sarà ricompresa la quota ideale di 1/2 (un mezzo) dei proporzionali diritti sui tratturi di accesso e sulle campane comuni delle masserie "Montesanto" e "Santissimo", nonché sui due pozzi ubicati rispettivamente sulla campana della masseria "Montesanto" e sul tratturo di accesso alla stessa, proveniente dalla strada comunale vecchia Castelluccio Valmaggioro - Lucera.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.305,00** (tremilatrecentocinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare

con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma

2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola

comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della **prelazione agraria**, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti

petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che,

laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, ovvero a far addivenire i proprietari alla stipula di apposito atto di acquiescenza, sussistendone i presupposti di legge, i relativi costi resteranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 3.305,00** (tremilatrecentocinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.305,00** (tremilatrecentocinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 104.068,00** (centoquattromilasessantotto virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.305,00** (tremilatrecentocinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso **POSTEITALIANE** Spa, **IBAN:** IT42Z0760115700000062255344; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il **saldo** del "corrispettivo", al netto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.305,00** (tremilatrecentocinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna

decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- RICCHETTI Maria Rosaria, Contrada San Paolo, 16 - 71029 Troia (FG), indirizzo PEC mariarosaria.ricchetti@pec.agritel.it, indirizzo mail ricchettimariarosaria@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora RICCHETTI Maria Rosaria dichiara di essere coniugata e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia

necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Maria Rosaria Ricchetti; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.652

Raccolta n.

4.624

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **RICCHETTI MARIA ROSARIA**, nata a Foggia (FG) il ventuno aprile millenovecentosettantadue (21.04.1972), residente in Troia (FG) alla Contrada San Paolo civico 16 (sedici), N.C.F.: RCC MRS 72D61 D643K, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me

Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciassette e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7652
della Raccolta al N. 1624

*Nome
Rosario
Pisano*



Anna Maria Belvedere



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civile 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario acquirente**",

e

2) RICCHETTI MARIA ROSARIA, nata a Foggia (FG) il ventuno aprile millenovecentosettantadue (21.04.1972), residente in Troia (FG) alla Contrada San Paolo civile 16 (sedici), N.C.F.: RCC MRS 72D61 D643K, di seguito chiamata anche "proprietaria" o "promittente venditrice".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e RICCHETTI MARIA ROSARIA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**".

premesso che:

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario acquirente" intende realizzare un

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14176 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7201/6079

impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 2.69.17 (due ettari, sessantanove are e diciassette centiare), confinante a nord con la campana della masseria "Montesanto", a est con proprietà Festa e Marchese, a sud con canale e con proprietà Forchione e Serena, a ovest con Festa Clemente, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "RICCHETTI Maria Rosaria, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di:

"Foglio 2,

- **particella 138**, ha 0.12.40, seminativo, classe 2, RDE 6,72, RAE 4,16";

"Foglio 3,

- **particella 75**, ha 2.56.77, seminativo, classe 3, RDE 99,46, RAE 72,94";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il "terreno".

STORIA CATASTALE: La particella 138 del foglio 2 e la particella 75 del foglio 3 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto "terreno" è pervenuto a RICCHETTI Maria Rosaria, nata a Foggia il 21 aprile 1972, per averlo ricevuto dalla madre Festa Palma Onorina, nata a Troia il 10 novembre 1938, giusta atto di donazione del 23 luglio 2013 a rogito del notaio Di Taranto Rocco, rep. 15606, racc. 7079, registrato a Foggia il 5 agosto 2013 al n. 3995 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 5 agosto 2013 ai nn. 5299 reg. part. e 6559 reg. gen..

Alla signora FESTA Palma Onorina il suddetto "terreno" è pervenuto dal padre Festa Vincenzo, nato a Castelluccio Valmaggiore il 16 aprile 1902, giusta atto di donazione del 29 maggio 1975 a rogito del notaio Umberto Sabuzi Giuliani, rep. 10374, racc. 6693, registrato a Foggia il 12 giugno 1975 al n. 1522, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 21 giugno 1975 ai nn. 329394 reg. part. e 4081 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione,

installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'intera estensione catastale del "terreno" (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **RICCHETTI Maria Rosaria** si obbliga a vendere in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, la piena ed esclusiva proprietà del "terreno" meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Resta inteso che nella vendita saranno ricompresi i proporzionali diritti sui tratturi di accesso e sulle campagne comuni delle masserie "Montesanto" e "Santissimo", nonché sui due pozzi ubicati rispettivamente sulla campana della masseria "Montesanto" e sul tratturo di accesso alla stessa, proveniente dalla strada comunale vecchia Castelluccio Valmaggiore - Lucera.

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla stipula del "contratto preliminare" (il "termine"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a 12 (dodici) mesi (la "proroga") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di Euro 3.350,00 (tremilatrecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del

prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo" entro il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile. Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", nelle forme previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi convenuti, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che nessuna delle "parti" possa avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

3.3 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non

seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.4 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto della compravendita è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente venditrice" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Ai fini della prelazione agraria, le "parti" aggiungono che il presente "contratto preliminare" potrà essere comunicato dallo "sviluppatore" in nome e per conto della "proprietaria" a mezzo raccomandata a/r o PEC ai confinanti. Le "parti" precisano che tale comunicazione, se eseguita, non implica in alcun modo il riconoscimento della qualifica in capo ai destinatari, che dovranno dimostrarla nelle forme di legge.

All'uopo, la "proprietaria" con la sottoscrizione del presente "contratto preliminare" conferisce mandato allo "sviluppatore" per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge e, esclusivamente per detto fine, elegge domicilio presso lo "sviluppatore". Le eventuali notificazioni ricevute dai destinatari andranno comunicate per iscritto alla "proprietaria".

Qualora tale diritto dovesse essere esercitato, le "parti" dichiarano sin d'ora che la caparra versata alla sottoscrizione del presente "contratto preliminare" sarà restituita dalla "proprietaria" allo "sviluppatore", senza la corresponsione di interessi di alcun tipo né l'applicazione di alcuna maggiorazione e il presente contratto resterà inefficace.

La restituzione dovrà avere luogo entro i trenta (30) giorni successivi alla ricezione della nuova caparra da parte dell'avente diritto di prelazione, salvo che nello stesso termine non sia instaurato giudizio

volto alla verifica della sussistenza del diritto in capo al confinante;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.5 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno"

ed all'"impianto fotovoltaico".

3.6 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, ovvero a far addivenire i proprietari alla stipula di apposito atto di acquiescenza, sussistendone i presupposti di legge, i relativi costi saranno a suo esclusivo carico.

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di compravendita – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.8 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 3.350,00** (tremilatrecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di Euro 3.350,00 (tremilatrecentocinquanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il saldo del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo complessivo della vendita del "terreno" viene pattuito in **Euro 53.834,00** (cinquantatremilaottocentotrentaquattro virgola zero zero) (il "**corrispettivo**").

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della vendita viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.350,00** (tremilatrecentocinquanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso **POSTEITALIANE** Spa, **IBAN: IT42Z0760115700000062255344**; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il **saldo** del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi

costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.350,00** (tremilatrecentocinquanta virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

4.4 Il prezzo della vendita non potrà essere soggetto ad alcuna decurtazione correlata all'ottenimento delle "autorizzazioni" all'installazione dell'"impianto fotovoltaico" soltanto su porzione del "terreno", ovvero alla realizzazione dello stesso solo su parte del "terreno" per qualsivoglia altro motivo. All'uopo, la "proprietaria" dichiara espressamente di avere interesse alla conclusione del "contratto definitivo" purché detto contratto le consenta di acquisire incondizionatamente il "corrispettivo", nella misura pattuita al precedente comma 4.2, a fronte della cessione integrale del "terreno". Pertanto, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di acquisire la proprietà soltanto di porzione del "terreno" tramite il "contratto definitivo", in capo alla "proprietaria" non sussisterà alcun obbligo di stipula dello stesso.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, la caparra di cui all'articolo 4, comma 4.1 verrà trattenuta dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente contratto e/o i diritti ed obblighi da esso derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società

IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento, e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- RICCHETTI Maria Rosaria, Contrada San Paolo, 16 - 71029 Troia (FG), indirizzo PEC mariarosaria.ricchetti@pec.agritel.it, indirizzo mail ricchettimariarosaria@gmail.com.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

Articolo 8

Trasferimento della proprietà

Con la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore":

(I) assumerà la titolarità dell'intero "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive, tutti gli impianti fissi e mobili;

(II) sarà immesso nel possesso definitivo del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare".

Articolo 9

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

Articolo 10

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora RICCHETTI Maria Rosaria dichiara di essere coniugata e di versare in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 11

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 12

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di **Foggia**, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

Articolo 13

Spese

13.1 Le spese relative o derivanti dal "contratto preliminare" e dal trasferimento del "terreno" oggetto del "contratto definitivo" allo "sviluppatore", ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del "contratto preliminare" e del "contratto definitivo", resteranno a carico dello "sviluppatore".

13.2 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

Articolo 14

Varie

14.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

14.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Maria Rosaria Ricchetti; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.653

Raccolta n. 4.625

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **RICCHETTI MARIA ROSARIA**, nata a Foggia (FG) il ventuno aprile millenovecentosettantadue (21.04.1972), residente in Troia (FG) alla Contrada San Paolo civico 16 (sedici), N.C.F.: RCC MRS 72D61

D643K, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le "parti" da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito nella Legge 04.08.2006, n. 248.

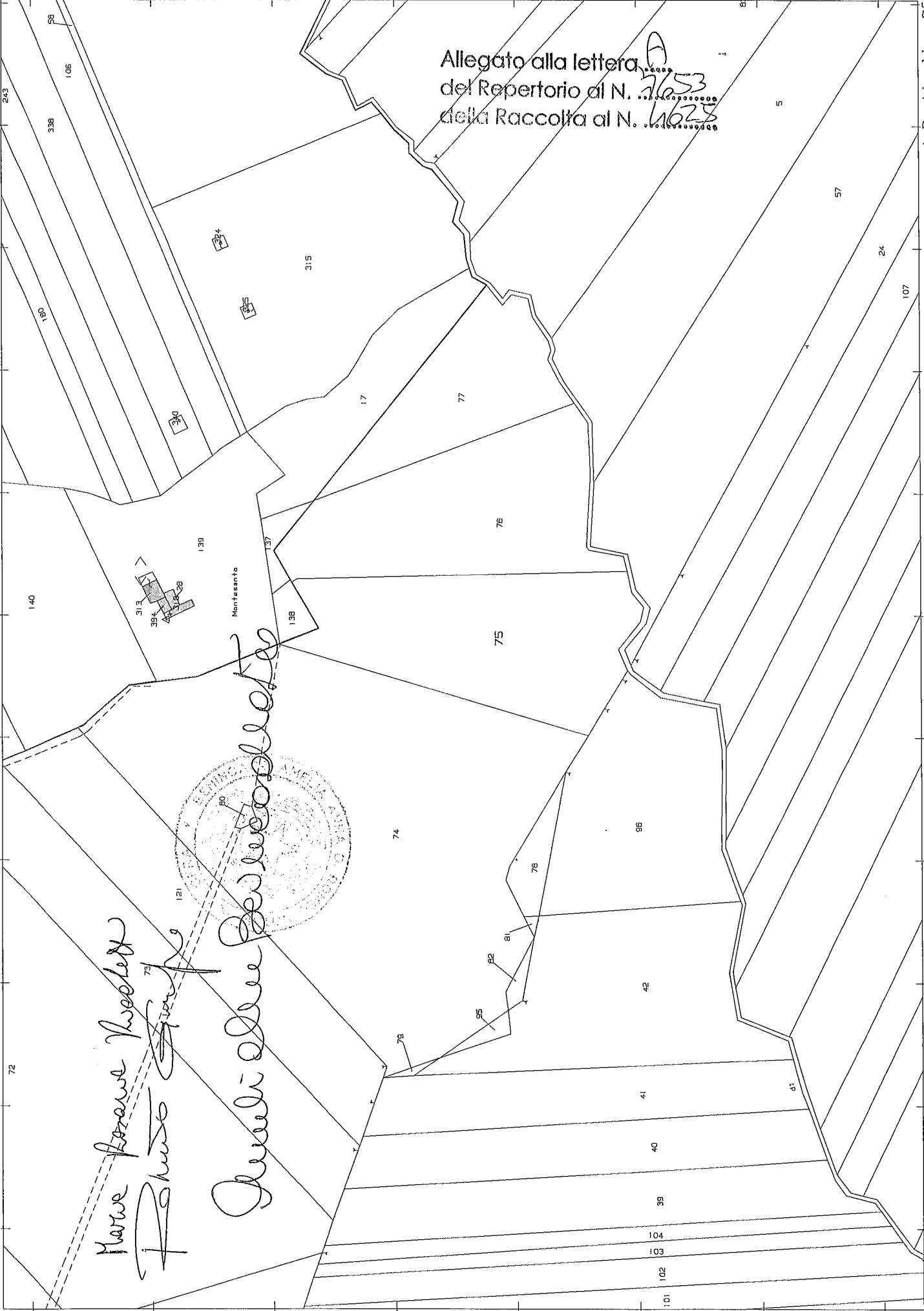
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciotto.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 31653
della Raccolta al N. 1628



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario concessionario**".

e

2) ZICCARDI ROCCO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il quattro novembre millenovecentocinquantaquattro (04.11.1954), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC RCC 54S04 C202A.

3) ZICCARDI DONATELLA, nata a Foggia (FG) il sette settembre millenovecentottantatre (07.09.1983), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC DTL 83P47 D643D.

4) ZICCARDI ILARIA, nata a Foggia (FG) il dodici gennaio

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14182 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7204/6082

millenovecentottantasette (12.01.1987) residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC LRI 87A52 D643T;

di seguito chiamati anche congiuntamente **"proprietari"** o **"promittenti concedenti"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e ZICCARDI DONATELLA, ZICCARDI ILARIA e ZICCARDI ROCCO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 5.49.93** (cinque ettari, quarantanove are e novantatre centiare), confinante con il Fosso Montesanto, con Marchese Luca, con Festa Gabriele (eredi), con Campanaro Arcangelo Leonardo e con Festa Maria Pia, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "ZICCARDI DONATELLA, proprietà per 2/6 bene personale; ZICCARDI ILARIA, proprietà per 2/6 bene personale; ZICCARDI ROCCO, proprietà per 1/3 bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 2,**

- **particella 77**, ha 1.30.41, seminativo, classe 4, RDE 23,57, RAE 33,68;

- **particella 78**, ha 1.50.72, seminativo, classe 4, RDE 27,24, RAE 38,92;

- **particella 88**, ha 1.20.49, seminativo, classe 3, RDE 46,67, RAE 34,23;

- **particella 89**, ha 1.48.31, seminativo, classe 3, RDE 57,45, RAE 42,13";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particelle 77, 78, 88 e 89 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai germani Festa Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore l'11 dicembre 1952, Festa Maria Pia, nata a Castelluccio Valmaggiore il 18 marzo 1954, Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggiore il 14 luglio 1959, e Festa Carmelina, nata a Castelluccio Valmaggiore il 22 febbraio 1966, per la proprietà in parti uguali ed invise tra loro, ed alla comune madre Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, per il diritto di usufrutto uxorio, per essere loro pervenuto in virtù di successione legittima di rispettivo padre e coniuge Festa Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggiore il 4 novembre 1928, e deceduto in Castelluccio Valmaggiore l'8 gennaio 1975.

La dichiarazione di successione in morte di Festa Giuseppe è stata

registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 81, vol. 17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 ottobre 1975 ai nn. 331387 reg. part. 6529 reg. gen..

Con atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen.; i signori Pellegrini Maria Donata, Festa Donato, Festa Maria Pia, Festa Antonella e Festa Carmelina procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggiore il 14 luglio 1959, la proprietà gravata dal diritto di usufrutto uxorio di 1/3 (un terzo) in favore della madre Pellegrini Maria Donata.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 29 dicembre 2005.

In data 9 settembre 2020 decedeva "ab intestato" la signora Festa Antonella, lasciando a sé superstiti il coniuge Ziccardi Rocco e le due figlie Ziccardi Donatella e Ziccardi Ilaria; la dichiarazione di successione in morte di Festa Antonella è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 5 luglio 2021 al n. 314736 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 13 luglio 2021 ai nn. 5332 reg. part. e 6326 reg. gen..

Si precisa che per la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di FESTA ANTONELLA (dante causa dei Promittenti Concedenti), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative

strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori ZICCARDI Donatella, ZICCARDI Ilaria e ZICCARDI Rocco, ciascuno per la quota ideale di 1/3 (un terzo) quale bene

personale e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a cinque ettari, quarantanove are e novantatre centiare (**ha 5.49.93**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 4.750,00** (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le

"parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà i "proprietari" indenni e manlevati da ogni

responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, i "proprietari" estranei all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora i "proprietari" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità dei "proprietari", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a costituire, entro il "termine" come

eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a cinque ettari, quarantanove are e novantatre centiare (**ha 5.49.93**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto ai "proprietari".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato

ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che nell'atto della divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen., è stabilito che "la condividente Festa Antonella per passare dall'appezzamento di terreno in agro di Troia a quello in agro di Lucera, transiterà per breve tratto ma con qualunque mezzo sull'appezzamento che sarà adottato da Festa Carmelina pure in agro di Lucera, lungo il fosso di Montesanto";

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto

Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.8 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto

eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 4.750,00** (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 4.750,00** (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a cinque ettari, quarantanove are e novantatre centiare (**ha 5.49.93**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 16.497,90** (sedicimilaquattrocentonovantasette virgola novanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 593.924,40** (cinquecentonovantatremilanovecentoventiquattro virgola quaranta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato, per espressa richiesta della parte concedente, ai sensi dell'art. 1188 c.c., con le seguenti modalità:

- **Euro 4.750,00** (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente **cointestato** ai signori ZICCARDI Donatella e ZICCARDI Rocco acceso presso POSTE ITALIANE Spa, IBAN: IT06V0760115700001051493326; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà pagato in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente cointestato ai signori ZICCARDI Donatella e ZICCARDI Rocco con IBAN: IT06V0760115700001051493326 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dai "proprietari" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 4.750,00** (quattromilasettecentocinquanta virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà ai "proprietari" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui saranno esclusivi beneficiari i

"proprietari", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza ai "proprietari" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore dei "proprietari", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante

raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari",

- ZICCARDI Donatella, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail zdonatella83@gmail.com;

- ZICCARDI Ilaria, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail z.ilaria87@gmail.com;

- ZICCARDI Rocco, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail ziorocco54@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia:

- la signora ZICCARDI Donatella dichiara di essere di stato libero;
- la signora ZICCARDI Ilaria dichiara di essere di stato libero;
- il signor ZICCARDI Rocco dichiara di essere vedovo.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a

esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Rocco Ziccardi; Ilaria Ziccardi; Donatella Ziccardi; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.658

Raccolta n. 4.629

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGLIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **ZICCARDI DONATELLA**, nata a Foggia (FG) il sette settembre millenovecentottantatre (07.09.1983), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC DTL 83P47 D643D;

- **ZICCARDI ILARIA**, nata a Foggia (FG) il dodici gennaio millenovecentottantasette (12.01.1987), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC LRI 87A52 D643T;

- **ZICCARDI ROCCO**, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il quattro novembre millenovecentocinquantaquattro (04.11.1954), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC RCC 54S04 C202A, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulle planimetrie.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia

presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore venti e trenta.

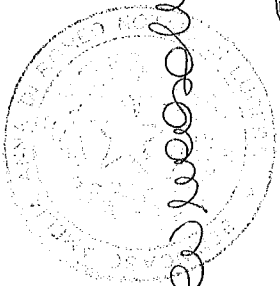
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

hanno
Nave Decadi
Dottella Hauri

Partito Spinti

Amelia Besenchede



Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7658
della Raccolta al N. 1623

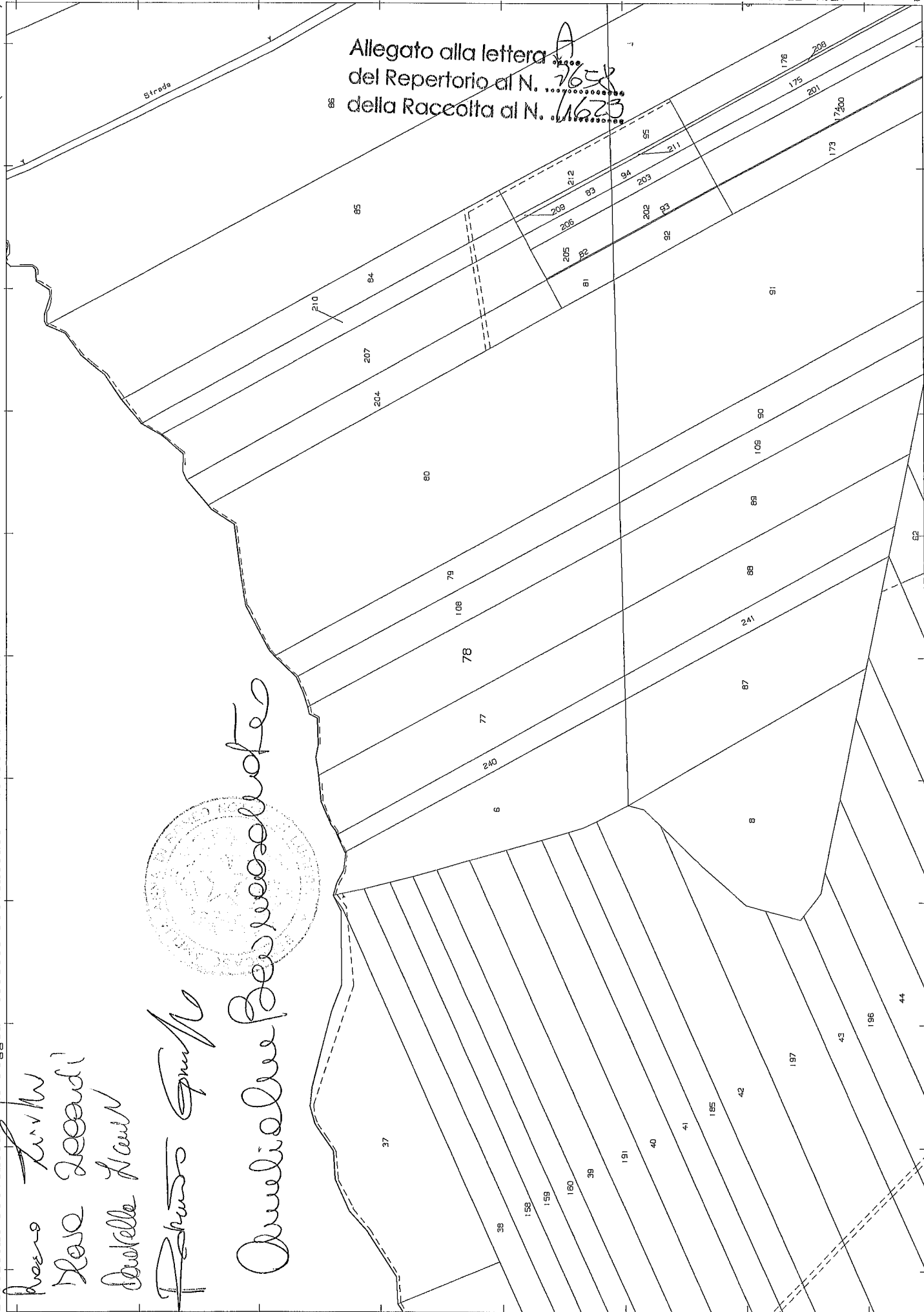
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
17-Lug-2023 17:27:21
pratica T321527/2023

Comune: (FG) TROIA
Foglio: 2

1 Particella: 78

E=-3500

N=3400





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) BONUOMO MARIA, nata a Deliceto (FG) il nove agosto millenovecentotrentanove (09.08.1939), residente in Troia (FG) alla Piazza Monsignor Mario De Santis civico 11 (undici), con N.C.F.: BNM MRA 39M49 D269P.

3) SPERA MARIAROSARIA, nata a Foggia il ventidue ottobre millenovecentosessantasette (22.10.1967), residente in Troia (FG) alla Via Grilli civico 2 (due), con N.C.F.: SPR MRS 67R62 D643N; di seguito chiamate anche **"proprietarie"** o **"promittenti concedenti"**. La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, da una parte, e BONUOMO MARIA e SPERA MARIAROSARIA, dall'altra, in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) le **"proprietarie"** hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del

Registrato a FOGGIA

il 2 agosto 2023

al n. 14930 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 2 agosto 2023

ai nn 7506/6334

Terreno esteso catastalmente nel suo complesso **ha 12.61.12** (dodici ettari, sessantuno are e dodici centiare), sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

* di spettanza di Spera Mariarosaria per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) quale bene personale, e di Bonuomo Maria, per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) quale bene personale:

1) TERRENO agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Serra Traversa" o "Torricella", della superficie catastale di **Ha 10.13.20** (dieci ettari, tredici are e venti centiare), confinante con la particella 286 di proprietà di Catalano Maria Grazia, con piccolo canale, con la particella 72 di proprietà di Spera Giovannino, con particella 33 di proprietà di Catalano, con particelle 74 e 75 di proprietà delle stesse Bonuomo - Spera, con terreno sito nel Comune di Lucera al foglio 151 particella 24 di proprietà di Iannelli Urbano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "Spera Mariarosaria proprietà per 1/2 bene personale e Bonuomo Maria proprietà 1/2" con la consistenza di:

"Foglio 2,

- **particella 4**, Ha 6.47.50, seminativo, cl. 3, RDE 250,80, RAE 183,92;

- **particella 5**, Ha 3.65.70, semin., cl. 3, RDE 141,65, RAE 103,88".

STORIA CATASTALE: Le particelle 4 e 5 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a Spera Mariarosaria e Bonuomo Maria in virtù di successione legittima del rispettivo padre e coniuge Spera Antonio, che era nato a Troia l'11 marzo 1938 e deceduto l'8 gennaio 1996, lasciando a sé superstiti il citato coniuge Bonuomo Maria, nata a Deliceto il 9 agosto 1939, e l'unica figlia Spera Mariarosaria, nata a Foggia il 22 ottobre 1967; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia al n. 90, vol. 269 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 marzo 2004 ai nn. 2437 reg. part. 3032 reg. gen..

Al signor Spera Antonio il suddetto terreno era pervenuto per acquisto fattone dai coniugi Spera Giovannino, nato a Troia il 4 marzo 1907, e Intiso Giovannina, nata a Troia il 3 settembre 1908, giusta atto di compravendita per Notaio Sabuzi Giuliani del 9 ottobre 1970, registrato a Troia il 29 ottobre 1970 al n. 578 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 novembre 1970 ai nn. 243574 reg. part. 24459 reg. gen.;

* di spettanza di Spera Mariarosaria per la quota ideale di 1/4 (un quarto) a titolo personale, e di Bonuomo Maria, per la quota ideale dei 3/4 (tre quarti) quale bene personale:

2) TERRENO agricolo sito in agro di Troia (FG), alla Contrada "Serra Traversa" o "Torricella", della superficie catastale di **Ha 2.47.92** (due ettari, quarantasette are e novantadue centiare), confinante con le particelle 284, 285 e 286 di proprietà di Catalano Maria Grazia, con

piccolo canale, con le particelle 4 e 5 di proprietà delle stesse Bonuomo - Spera, con strada comunale S. Maria e con terreno sito nel Comune di Lucera al foglio 151 particella 24 di proprietà di Iannelli Urbano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "Spera Mariarosaria proprietà per 1/4 bene personale e Bonuomo Maria proprietà 3/4" con la consistenza di: **"Foglio 2,**

- **particella 74**, Ha 1.23.45, seminativo, cl. 3, RDE 47,82, RAE 35,07;

- **particella 75**, Ha 1.24.47, seminativo, cl. 3, RDE 48,21, RAE 35,36";

STORIA CATASTALE: Le particelle 74 e 75 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai coniugi Spera Antonio, nato a Troia l'11 marzo 1938, e Bonuomo Maria, nata a Deliceto il 9 agosto 1939, in parti uguali ed indivise tra loro, per acquisto fattone giusta atto di Compravendita a rogito del Notaio Sabuzi Giuliani del 24 novembre 1979, rep. 12649, racc. 8230, registrato a Foggia il 13 dicembre 1979 al n. 5286 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 22 dicembre 1979 ai nn. 362867 reg. part. 9509 reg. gen..

In data 8 gennaio 1996 decedeva "ab intestato" il signor Spera Antonio, lasciando a sé superstiti il coniuge Bonuomo Maria, nata a Deliceto il 9 agosto 1939 e la figlia Spera Mariarosaria, nata a Foggia il 22 ottobre 1967; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia al n. 90, vol. 269 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 marzo 2004 ai nn. 2437 reg. part. 3032 reg. gen..

I terreni di cui ai precedenti **punti 1) e 2)**, estesi catastalmente nel loro complesso **ha 12.61.12** (dodici ettari, sessantuno are e dodici centiare), sono meglio individuati ed evidenziati in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"B"**; di seguito detti anche congiuntamente il **"terreno"**;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto

legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con le "proprietarie" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) le "proprietarie", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarate disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del

"contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Le signore BONUOMO Maria e SPERA Mariarosaria si obbligano a costituire in favore della società "IREN GREEN GENERATION TECHS.R.L" che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "B", che qui si richiama integralmente, e precisamente:

(i) Bonuomo Maria, per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) a titolo personale, e Spera Mariarosaria per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) a titolo personale, si obbligano a costituire diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno della superficie catastale di **Ha 10.13.20** (dieci ettari, tredici are e venti centiare), riportato in Catasto al "**Foglio 2,**

- **particella 4**, Ha 6.47.50, seminativo, cl. 3, RDE 250,80, RAE 183,92;

- **particella 5**, Ha 3.65.70, semin., cl. 3, RDE 141,65, RAE 103,88";

come meglio descritto, accatastato e confinato nelle premesse.

(ii) Bonuomo Maria, per la quota ideale dei 3/4 (tre quarti) a titolo personale, e Spera Mariarosaria per la quota ideale di 1/4 (un quarto) a titolo personale, si obbligano a costituire diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno della superficie catastale di **Ha 2.47.92** (due ettari, quarantasette are e novantadue centiare), riportato in catasto al: "**Foglio 2,**

- **particella 74**, Ha 1.23.45, seminativo, cl. 3, RDE 47,82, RAE 35,07;

- **particella 75**, Ha 1.24.47, seminativo, cl. 3, RDE 48,21, RAE 35,36";

come meglio descritto, accatastato e confinato nelle premesse.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a dodici ettari, sessantuno are e dodici centiare (**ha 12.61.12**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico delle "proprietarie", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, le "proprietarie" rimangono obbligate fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che

lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alle "proprietarie" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 8.310,00** (ottomilatrecentodieci virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alle "proprietarie", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", le "proprietarie" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalle "proprietarie" nel loro interesse, quest'ultime saranno per espressa pattuizione svincolate da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con le "proprietarie" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalle "proprietarie" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore delle "proprietarie" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesse affinché quest'ultime, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla

stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico delle "proprietarie", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alle "proprietarie" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà le "proprietarie" indenni e manlevate da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, le "proprietarie" estranee all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora le "proprietarie" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità delle "proprietarie", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e

straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;
(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie delle proprietarie

3.1 Le "proprietarie" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, le "proprietarie" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Le "proprietarie" si obbligano a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a dodici ettari, sessantuno are e dodici centiare (**ha 12.61.12**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alle "proprietarie".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula del "contratto definitivo" (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi

(II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alle "proprietarie" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative delle "proprietarie". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alle "proprietarie".

Le "proprietarie" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", le "proprietarie" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che le "proprietarie" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alle "proprietarie" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Le "proprietarie" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, fatta eccezione per la trascrizione di **asservimento** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 15 luglio 1988 ai nn. 29064 reg. part. e 5767 reg.gen., a favore del Comune di Troia, contro Spera Antonio,

nascente da atto del 14 luglio 1988 a rogito del Notaio Luciano Mattia Follieri, rep. 15335/3925, contenente asservimento della superficie di ha 1.60.00 ricompresa tra la maggior superficie della p.lla 4 del foglio 2;

in particolare, le "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza delle "proprietarie", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, le "proprietarie" dichiarano di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Strada Regionale n. 1 - Poggio Imperiale-Candela (FG) Adeguamento del tracciato e delle caratteristiche geometriche funzionali alla normativa tecnica vigente e alla visione di assetto territoriale formulata dal PTCP Lotto 1 e Lotto 2", in relazione al quale il Dirigente del Settore Viabilità della Provincia di Foggia ha presentato in data 14 aprile 2023 al Settore Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi dell'art. 27 *bis* del D.Lgs. 152/2006, istanza per l'avvio del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Le "proprietarie", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere

siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";
(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Le "proprietarie" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Le "proprietarie" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alle "proprietarie" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alle "proprietarie" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alle "proprietarie" una somma pari a **Euro 8.310,00** (ottomilatrecentodieci virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 8.310,00** (ottomilatrecentodieci virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro

somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore delle "proprietarie" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alle "proprietarie" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a dodici ettari, sessantuno are e dodici centiare **(ha 12.61.12)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 37.833,60** (trentasettemilaottocentotrentatré virgola sessanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 1.362.009,60** (unmilionetrecentosessantaduemilanove virgola sessanta) in ragione di **Euro 747.943,20** (settecentoquarantasettemilanovecentoquarantatré virgola venti) di spettanza di Bonuomo Maria, riferiti alla superficie di Ha 6.92..54, e di **Euro 614.066,40** (seicentoquattordicimilasessantasei virgola quaranta) di spettanza di Spera Mariarosaria, riferiti ad una superficie di Ha 5.68.58.

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) I "corrispettivi" della costituzione dei diritti di superficie e dei diritti di servitù, **su espressa richiesta della Parte Promittente Concedente, ai sensi dell'art. 1188 c.c.**, vengono e verranno pagati con le seguenti modalità:

- **Euro 8.310,00** (ottomilatrecentodieci virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato alla signora SPERA

Mariarosaria presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT93G0306978693100000002508; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- i "corrispettivi" verranno pagati in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alle "proprietarie" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla signora SPERA Mariarosaria con IBAN IT93G0306978693100000002508 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalle "proprietarie" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 8.310,00** (ottomilatrecentodieci virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alle "proprietarie" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui saranno esclusive beneficiarie le "proprietarie", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie

dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alle "proprietarie" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore delle "proprietarie", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che le "proprietarie" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alle "proprietarie" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai

sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalle "proprietarie", senza che quest'ultime abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando le "proprietarie" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alle "proprietarie" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alle "proprietarie".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143Torino (TO), indirizzo PEC
irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail:
roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it;
alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per le "proprietarie",

- BONUOMO Maria, Piazza Monsignor Mario De Santis, 11 - 71029 Troia (FG);
- SPERAMariarosaria, Via Grilli, 2 - 71029 Troia (FG).

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto le "proprietarie" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia:

- la signora BONUOMO Maria dichiara di essere vedova;
- la signora SPERA Mariarosaria dichiara di essere coniugata e di versare in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Le "proprietarie", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 26 luglio 2023

Firmato: Mariarosaria Spera; Maria Bonuomo; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.700

Raccolta n.

4.658

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in

Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R,

- **BONUOMO MARIA**, nata a Deliceto (FG) il nove agosto millenovecentotrentanove (09.08.1939), residente in Troia (FG) alla Piazza Monsignor Mario De Santis civico 11 (undici), N.C.F.:BNM MRA 39M49 D269P;

- **SPERA MARIAROSARIA**, nata a Foggia il ventidue ottobre millenovecentosessantasette (22.10.1967), residente in Troia alla Via Grilli civico 2 (due), N.C.F.: SPR MRS 67R62 D643N;

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventisei luglio duemilaventitré (26.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

**GANELLI
INSABELLA - VADALÀ** 1
NOTAI ASSOCIATI

C.so Galileo Ferraris, 73 - 10128 TORINO
Tel. 011.5061611 - Fax 011.5061655

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO
VIRTUALE. AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA
DELL'ENTRATE UFFICIO DI TORINO 1 n.
12/2003 del 10 Giugno 2003
Dott. A. GANELLI

Allegato alla lettera A.

del Repertorio al N. 7700

della Raccolta al N. 4658

Il sottoscritto:

PROCURA "AD NEGOTIA"

= MEZZERA dott. Paolo, nato ad Ivrea (TO) il giorno 18 ottobre 1980,

domiciliato per la carica in Torino, corso Svizzera n. 95,

non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Lega-

le Rappresentante della società costituita in Italia "IREN GREEN GE-

NERATION TECH S.r.l.", società con unico socio, con sede legale in

Torino, corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00 (ottanta-

miladuecento virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Regi-

stro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale e partita

IVA 10576731003 ed R.E.A. presso la Camera di Commercio di Torino

al numero 1306912, Gruppo IVA 02863660359 (in seguito denominata

anche "Società mandante" o "Società"),

con i poteri per quanto infra come dichiara e garantisce e come risulta

anche dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Torino;

con la presente scrittura, nel nome di chi sopra,

nomina e costituisce

a tempo indeterminato, salvo revoca, quali procuratori speciali della

predetta società, con firma fra loro disgiunta, i signori:

- MYLVAGANAM Ajenthana nato a Torino il giorno 30 luglio 1992,

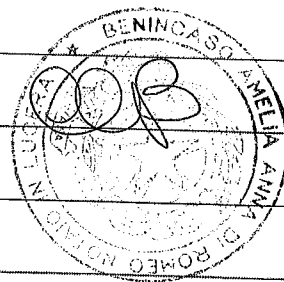
codice fiscale MYLJTH92L30L219P;

- PERSOGLIO Gianpaolo nato a Chieti (CH) il giorno 09/02/1976,

codice fiscale PRSGPL76B09C632R;

- PERIN Francesca nata a Torino il giorno 13 novembre 1984, codice

fiscale PRNFNC84S53L219W;



Registrato presso
l'Ufficio Territoriale
di TORINO - D.P. I°
il 12 luglio 2023
n. 32705 serie 1T
euro 200,00

- **LIBERTINI Giorgio** nato a Lecce il giorno 16 aprile 1978, codice fiscale LBRGRG78D16E506J;

- **MARIETTA Oddone Simone** nato a Torino il giorno 23 febbraio 1998, codice fiscale MRTSMN98B23L219S;

tutti domiciliati per la carica presso la sede della Società (in seguito denominati anche "Procuratori"),

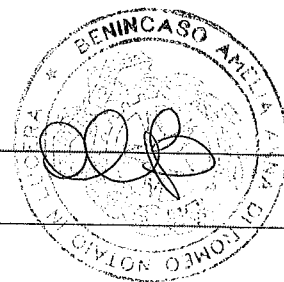
affinchè i medesimi con firma disgiunta possano rappresentare la società mandante negli atti relativi al progetto agrivoltaico denominato "Troia 3", situato nei Comuni di Troia (FG), Lucera (FG) e Biccari (FG).

A tal fine ai nominati procuratori speciali viene conferita, nel rispetto delle procedure aziendali in essere, la facoltà di stipulare, modificare e risolvere, in nome e per conto della Società, con tutte le clausole ritenute opportune, compresa quella compromissoria i seguenti atti:

(i) contratti, e relativi negozi preparatori, di acquisto di beni immobili, fino all'importo di euro 700.000,00 (settecentomila/00) per singolo contratto/atto;

(ii) contratti di costituzione, modificazione, estinzione di servitù attive e passive di qualsiasi specie, con particolare riferimento alle servitù di passaggio e di accesso, di passaggio di elettrodotto e di cavi dotto e di ogni altro contratto di servitù necessario allo svolgimento dell'attività della Società, fino all'importo di euro 3.000.000,00 (tre milioni/00) per singolo contratto/atto;

(iii) contratti di costituzione, modificazione ed estinzione di altri diritti reali di godimento quali superficie, usufrutto, uso, abitazione ed en-



fiteusi nonché atti di rinuncia ai diritti medesimi, fino ad un importo massimo di euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) per singolo contratto/atto;

I nominati Procuratori potranno intervenire ai relativi atti (sia preliminari sia definitivi) e sottoscriverli, con facoltà di:

(iv) meglio individuare gli immobili nei loro dati catastali, consistenza e confini, riconoscere e sottoscrivere planimetrie;

(v) convenire il prezzo e versarlo rendendo, anche nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le dichiarazioni di cui alla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 in ordine alle modalità analitiche di pagamento ed alla eventuale intermediazione di agenzie immobiliari;

(vi) immettere o immettersi nel possesso del cespite;

(vii) rinunciare, se del caso, all'ipoteca legale;

(viii) prestare e ricevere le garanzie di legge;

(ix) convenire ogni patto o modalità di esercizio delle servitù;

(x) intervenire nei redigenti atti notarili e sottoscriverli, precisando ubicazione, superficie, confini e dati catastali dei fondi serventi e dei fondi dominanti;

(xi) determinare il contenuto, la durata, il tracciato e le prestazioni accessorie delle Servitù;

(xii) determinare le indennità per la costituzione delle Servitù, versarle, anche dilazionate, e riceverne quietanza;

(xiii) convenire clausole, condizioni e patti di contenuto obbligatorio o reale originanti dalle Servitù;

(xiv) convenire l'obbligo di procedere alla stipula di eventuali succes-

sivi atti notarili di identificazione catastale dei fondi dominanti e/o

dei fondi serventi delle Servitù;

(xv) approvare planimetrie e frazionamenti catastali;

(xvi) costituire depositi fiduciari aventi ad oggetto i corrispettivi per la costituzione delle Servitù;

(xvii) fare dichiarazioni ai sensi dell'articolo 2659 cod.civ., delle Leggi

28 febbraio 1985 n. 47, 27 febbraio 1985 n. 52, del D.P.R. 28 dicembre

2000 n. 445, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, del Decreto Legge 4 lu-

glio 2006 n. 223, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico

n. 37 del 22 gennaio 2008, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, del D.L. 31

maggio 2010 n. 78 e di ogni altra disposizione di legge in materia;

(xviii) firmare la corrispondenza e compilare ogni atto inerente e conseguente l'attività svolta nell'esercizio delle proprie funzioni,

nonché necessario e/o opportuno per il pieno svolgimento del man-

dato conferito, con ogni più ampia facoltà al riguardo;

(xix) fare in genere quanto altro necessario per l'espletamento del presente incarico.

Le indicazioni sopra riportate non devono ritenersi esaustive, doven-

do in ogni caso i Procuratori assicurare il puntuale rispetto di ogni a-

dempimento di carattere formale ed amministrativo, comunque con-

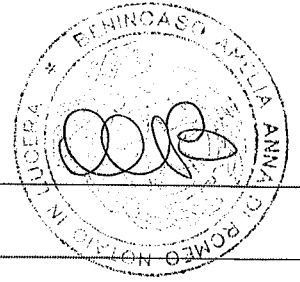
nesso alle materie oggetto della presente delega. Il tutto sotto gli obbli-

ghi di legge.

I Procuratori hanno, comunque, l'obbligo di relazionare e rendiconta-

re trimestralmente al delegante circa l'adempimento delle funzioni og-

getto di delega e le relative spese sostenute.



I Procuratori sono quindi, ai fini del presente mandato, investiti di ogni più ampio potere, in modo che in nessun caso e per qualsiasi atto, anche se qui non specificato, gli si possa opporre difetto o indeterminazione di poteri, con promessa di averne l'operato per valido e fin d'ora pienamente ratificato sotto gli obblighi di legge.

=.=.=

Le spese della presente scrittura, inerenti e conseguenti, sono a carico della Società mandante.

Il sottoscritto:

- dichiara che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria;
- autorizza il notaio autenticante la sottoscrizione al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nella presente scrittura per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio;
- autorizza il notaio autenticante la sottoscrizione a depositare la presente scrittura nei suoi minutari per registrarla, depositarla presso i competente uffici e rilasciarne copie.

Letto, confermato e sottoscritto essendo le ore otto e trenta.

Torino, 12 luglio 2023

F.to: Paolo MEZZERA

ooOoo

REPERTORIO numero 56365

ATTI numero 36075

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dottor ANDREA GANELLI, Notaio alla residenza di
Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pi-
nerolo,
senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza
a' sensi di legge;

dichiaro che il signor:

= MEZZERA dott. Paolo, nato ad Ivrea (TO) il giorno 18 ottobre 1980,
domiciliato per la carica in Torino, corso Svizzera n. 95,
quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società co-
stituita in Italia "IREN GREEN GENERATION TECH S.r.l.", società
con unico socio, con sede legale in Torino, corso Svizzera n. 95, capi-
tale sociale di Euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero)
interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino con
il numero di codice fiscale e partita IVA 10576731003 ed Repertorio E-
conomico Amministrativo presso la Camera di Commercio di Torino
al numero 1306912,

con i poteri per quanto sopra come dichiara e garantisce e come risul-
ta anche dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Tori-
no;

della cui identità personale, qualifiche e poteri su indicati io notaio so-
no certo, ha apposto la propria sottoscrizione in calce ed a margine
della scrittura privata che precede, da me notaio letta allo stesso, in
mia presenza, a Torino, nel mio studio, in corso Galileo Ferraris n. 73,
oggi dodici luglio duemilaventitrè alle ore otto e trenta.

F.to. ANDREA GANELLI

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO
VIRTUALE; AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA
DELL'ENTRATE UFFICIO DI TORINO 1 n.
12/2003 del 10 Giugno 2003
Dott. A. GANELLI

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'
DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO
(Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 * Legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto, dottor Andrea GANELLI, notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 3 agosto 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di numero quattro fogli e redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico a mio rogito in data 12 luglio 2023 repertorio numero 56365, raccolta numero 36075, registrato presso l'Ufficio Territoriale di TORINO - D.P. l'12 luglio 2023 al numero 32705 serie 1T, firmato a norma di legge e conservato nei miei minutari.

Torino, lì tredici luglio duemilaventitre', nel mio studio in corso Galileo Ferraris 73

File firmato digitalmente dal notaio Andrea GANELLI

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

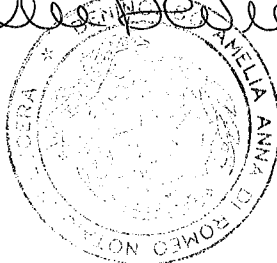
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di sette facciate
su quattro fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto
informatico e certificata dal Notaio Andrea Ganelli di Torino conforme all'originale
con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47 ter comma III della
Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis, d.lgs. 7 marzo 2005,
n. 82.

Lucera, ventisei luglio duemilaventitre (26.07.2023)

Amelia Anna Benincaso



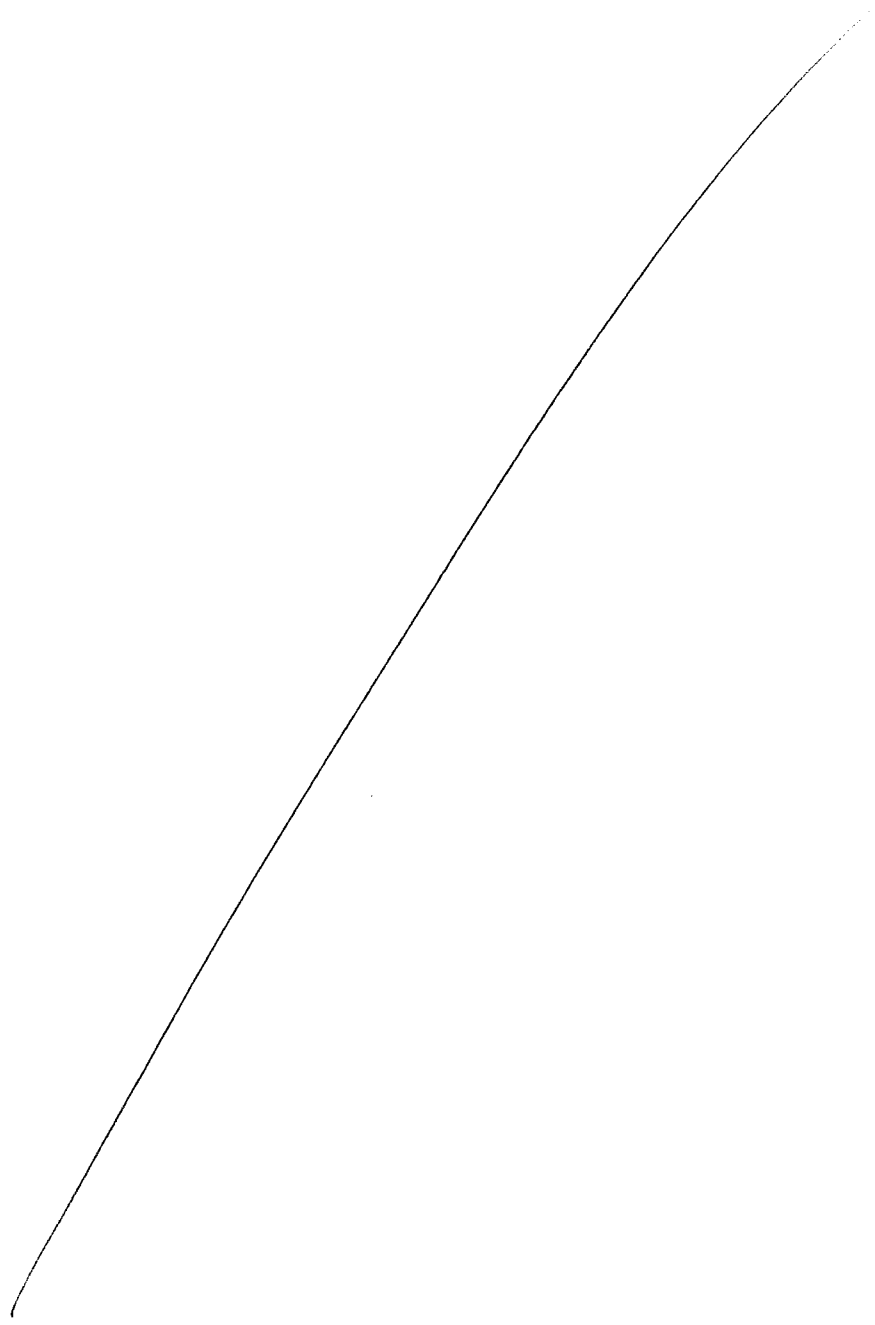
Amelia Perleone



Flaminio Spert
Maire Romano
Suppl. Ing. L. C.

Allegato alla lettera B
del Repertorio al N. 7700
della Raccolta al N. 4658.







*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.grupporen.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civile 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civile 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) **SPERA EMILIO**, nato a Foggia il due dicembre millenovecentosessantacinque (02.12.1965), residente in Sassuolo (MO) alla Via Meucci civile 9 (nove), N.C.F.: SPR MLE 65T02 D643T, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale procuratore speciale del padre:

- **SPERA GIOVANNINO**, nato a Troia (FG) il due dicembre millenovecentotrentasei (02.12.1936), ivi residente al Corso Umberto I civile 86 (ottantasei), N.C.F.: SPR GNN 36T02 L447R; giusta procura speciale autenticata dal Notaio Antonio NICOLINI di Sassuolo in data 25 luglio 2023, Rep. 33.380.

La suddetta procura, in copia redatta su supporto cartaceo e

certificata conforme in data 31 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale del Notaio Antonio Nicolini di Sassuolo in data 25 luglio 2023, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**.

SPERA Giovannino di seguito sarà chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e SPERA GIOVANNINO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Torricella", della superficie catastale complessiva di **ha 4.90.40** (quattro ettari, novanta are e quaranta centiare), confinante con la particella 4 di proprietà di Bonuomo Maria e Spera Maria Rosaria, con Torrente Fiorenzo, con la particella 73 di proprietà di De Santis Angela, De Santis Antonio, De Santis Giovanni, De Santis Rina Stefania e Mecca Maria, con la particella 33 di proprietà Catalano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "SPERA Giovannino, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 2, particella 72, ha 4.90.40, seminativo, cl. 3, RDE 189,95, RAE 139,30"**;

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"B"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 72 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai germani Spera Giovannino, nato a Troia il 2 dicembre 1936, Spera Antonio, nato a Troia il 10 ottobre 1928, Spera Vincenzino, nato a Troia il 18 agosto 1930, Spera Maria Rosaria, nata a Troia il 7 gennaio 1935, Spera Emma, nata a Troia il 2 ottobre 1941, Spera Angiolino, nato a Troia il 31 ottobre 1932, Spera Mario, nato a Troia l'11 agosto 1939, ed a Brigantino Caterina, nata a Biccari il 28 febbraio 1907 per il diritto di usufrutto uxorio, in virtù di successione testamentaria di rispettivo padre e coniuge Spera Emilio, che era nato a Troia il 6 febbraio 1903, e deceduto in Troia il 28 febbraio 1955, il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Lorenzo Toriello di Troia del 29 gennaio 1955, pubblicato con verbale del 14 aprile 1955, registrato il 16 aprile 1955 al n. 421 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 20 aprile 1955 ai nn. 335915 reg. part. e 724 reg.gen., con il quale attribuiva la quota disponibile in favore dei figli Spera Antonio, Spera Vincenzino, Spera Angiolino, Spera Mario e Spera Giovannino, la quota legittima ai sette figli in parti uguali tra loro e l'usufrutto spettante per legge al coniuge

Brigantino Caterina.

La dichiarazione di successione in morte di Spera Emilio è stata registrata all'Ufficio del Registro di Troia il 29 aprile 1955 al n. 57 volume 133, e successive integrative registrate il 21 marzo 1975 al n. 7, vol. 16 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 agosto 1975 ai nn. 330084 reg. part. 4989 reg. gen..

Con "contratto di vitalizio a soddisfazione di diritti ereditari" del 19 settembre 1956 a rogito del Notaio Vincenzo Grasso, già della residenza di Volturino, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 9 ottobre 1956 al n. 389 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Lucera in data 13 ottobre 1965 ai nn. 15459/365801, i germani Spera costituivano un contratto vitalizio in favore della signora Brigantino Caterina la quale, conseguentemente, si dichiarava interamente tacitata e soddisfatta di ogni diritto e ragione ad essa spettante sulla eredità del coniuge Spera Emilio.

Con atto di divisione del 20 aprile 1975 per notaio Vincenzo Buonasorte, rep. 72327, racc. 11805, registrato a Cerignola il 9 maggio 1975 al n. 1015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13 maggio 1975 ai nn. 328593 reg. part. 3154 reg. gen., i signori Spera Antonio, Vincenzino, Angiolino, Giovannino, Mario, Maria Rosaria e Emma, procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Spera Giovannino la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di

costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **SPERA Giovannino**, a mezzo del procuratore speciale Spera Emilio, si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla

costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a quattro ettari, novanta are e quaranta centiare (**ha 4.90.40**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 4.455,00** (quattromilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi

dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a preservare (in fase di costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico") i drenaggi realizzati dal "proprietario" nel "terreno" avendo cura di non danneggiare le relative opere installate nel sottosuolo; qualora arrechi danni alle suddette opere, lo "sviluppatore" sarà obbligato al loro risarcimento anche tramite rilessa in pristino;

(III) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(IV) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e

ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(V) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(VI) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VII) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VIII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(IX) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti

del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a quattro ettari, novanta are e quaranta centiare (**ha 4.90.40**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta

dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che nell'atto della divisione del 20 aprile 1975 per notaio Vincenzo Buonasorte, rep. 72327, racc. 11805, registrato a Cerignola il 9 maggio 1975 al n. 1015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13 maggio 1975 ai nn. 328593 reg. part. 3154 reg. gen., innanzi citato, è stabilito quanto segue *"lungo il confine tra la particella 72 del signor Spera Giovannino e la particella 33 del signor Maitilasso Michelino esiste un passaturo largo mt.2,50 per il passaggio del signor Spera Giovanni fu Antonio; il signor Spera Giovannino ha diritto di passaggio su di un passaturo della larghezza di mt. 2,50 con il seguente percorso: lungo il confine tra la particella 73 del signor Spera Michele e la particella 33 del signor Maitilasso Michelino quindi sulla particella 33 fino al canale Fiorenzo dopo di che attraversa le particelle 116 e 118 del signor Di Pierro Nicolino lungo il confine con il signor Di Carlo Raffaele fino alla campana del fabbricato rurale "Serra Traversa" "*;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto

Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul

"terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 4.455,00** (quattromilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 4.455,00** (quattromilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a quattro ettari, novanta are e quaranta centiare (**ha 4.90.40**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 14.712,00** (quattordicimilasettecentododici virgola zero zero), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 529.632,00** (cinquecentoventinovemilaseicentotrentadue virgola zero zero).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi

indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 4.455,00** (quattromilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la banca INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT65X0306978693100000002587; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato al "proprietario" con IBAN: IT65X0306978693100000002587 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dal "proprietario" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 4.455,00** (quattromilaquattrocentocinquantacinque virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà al "proprietario" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusivo beneficiario il "proprietario", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti", come sopra rappresentate, convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente,

accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il

"proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 -

10143 Torino (TO), indirizzo PEC
irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail
roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it;
alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo
PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- SPERA Giovannino, Corso Umberto I, 86 - 71029 Troia (FG),
indirizzo e-mail spemilio@libero.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor SPERA Emilio dichiara che il signor SPERA Giovannino è coniugato e versa in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce

eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Quallsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Spera Emilio; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.721

Raccolta n. 4.673

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

SPERA EMILIO, nato a Foggia il due dicembre millenovecentosessantacinque (02.12.1965), residente in Sassuolo alla Via Meucci civico 9 (nove), N.C.F.: SPR MLE 65T02 D643T, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore sedici e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

A
7721
4673

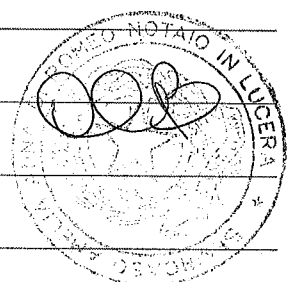
Con la presente privata scrittura il sottoscritto; _____

[illegible]

al figlio **SPERA EMILIO**, nato a Foggia il 2 dicembre 1965, residente in Sas-
suolo (MO) alla Via Meucci civico 9, codice fiscale SPR MLE 65T02 D643T;
affinché in suo nome, vece, conto e rappresentanza, intervenga nel "contrat-
to preliminare" avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie e re-
lative servitù per la realizzazione di impianti fotovoltaici a titolo oneroso, a
favore della società IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., sul TER-
RENO agricolo sito in agro di TROIA (FG), alla Contrada "Torricella", este-
so catastalmente quattro ettari, novanta are e quaranta centiare (ha
4.90.40); confinante con la particella 4 di proprietà di Bonuomo Maria e Spe-
ra Maria Rosaria, con Torrente Fiorenzo, con la particella 73 di proprietà di
De Santis Angela, De Santis Antonio, De Santis Giovanni, De Santis Rina
Stefania e Mecca Maria, con la particella 33 di proprietà Catalano, salvi se
altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di
Troia, in ditta a "SPERA Giovannino, proprietà per 1/1", con la consistenza
di: "Foglio 2, particella 72 , ha 4.90.40, seminativo, cl. 3, RDE 189,95, RAE
139.30". -----

A tal uopo conferisce al nominato procuratore ogni facoltà opportuna e ne-



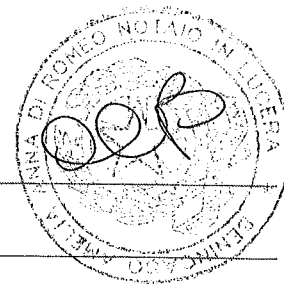
cessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in ispecie quelle di
 meglio descrivere il fondo sul quale promettere di concedere il diritto di su-
 perficie e le relative servitù nei dati catastali, nei confini e nella consistenza,
 integrando o rettificando quelli sopra riportati; convenire le modalità di eser-
 cizio dei suddetti diritti di superficie e servitù; convenire l'apposizione di con-
 dizioni sospensive, definire il termine di stipula del "contratto definitivo" e
 sue eventuali proroghe, accettare clausole di recesso a favore della società
 promissaria, accettare la cessione del "contratto definitivo" in favore di terzi,
 definire la durata ed eventuali proroghe; convenire il corrispettivo e le moda-
 lità di pagamento; definire somme a titolo di caparra; rilasciare quietanza li-
 beratoria per le somme ricevute in sede di "contratto preliminare"; rinuncia-
 re ad ogni ipoteca legale; dare le garanzie di legge; fare precisazioni e di-
 chiarazioni in ordine alla provenienza del suddetto fondo; convenire obbli-
 ghi e pattuizione in ordine all'installazione ed esercizio dell'impianto; rende-
 re tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge, anche di natura fiscale e di cui
 al D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006. -----

Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma e
 con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in un unico contesto e a titolo gratui-
 to. -----

La presente scrittura è approvata dalla parte che la dichiara conforme alle
 sue volontà. -----

Sassuolo, 25 (venticinque) luglio 2023 (duemilaventitré) -----





Repertorio Notarile N. 33.380

AUTENTICA DI FIRMA

CERTIFICO io sottoscritto Dottor **ANTONIO NICOLINI** Notaio iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Modena, con residenza in Sassuolo e studio
in Viale della Pace n. 9, che l'atto che precede è stato firmato alla mia pre-
senza dalla inframenzionanda persona della cui identità personale io Notaio
sono certo:

- **SPERA GIOVANNINO**, nato a Troia il 2 dicembre 1936, ivi residente al
Corso Umberto I civico 86, codice fiscale SPR GNN 36T02 L447R.

In Sassuolo, nel mio studio, oggi 25 (venticinque) luglio 2023 (duemilaven-
titré).

Antonio Nicolini

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA DIGITALE DI
ORIGINALE ANALOGICO**

(art. 22, D.LGS del 7.3.2005 n. 82 e art.68-ter, legge 16.2.1913 n. 89 e s.m.i.)

CERTIFICO io sottoscritto dottor **ANTONIO NICOLINI** notaio in Sassuolo (MO), iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 5 ottobre 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta di numero tre facciate e redatta su supporto digitale, è conforme al documento originale analogico.

In Sassuolo, Viale della Pace n. 9, oggi 25 (venticinque) luglio 2023 (duemilaventitré).

File firmato digitalmente dal Dott. ANTONIO NICOLINI, Notaio.

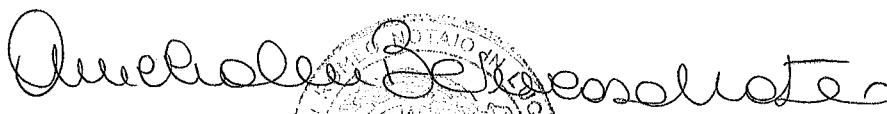
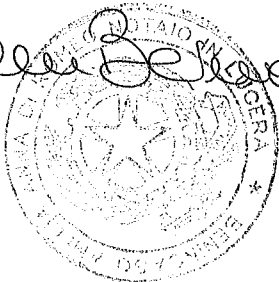
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

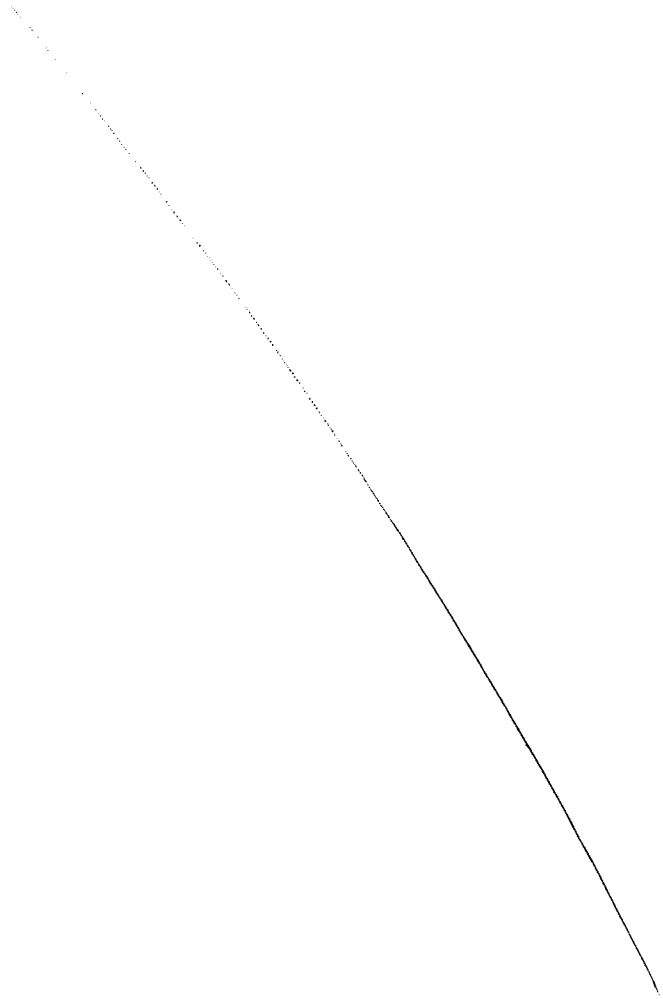
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

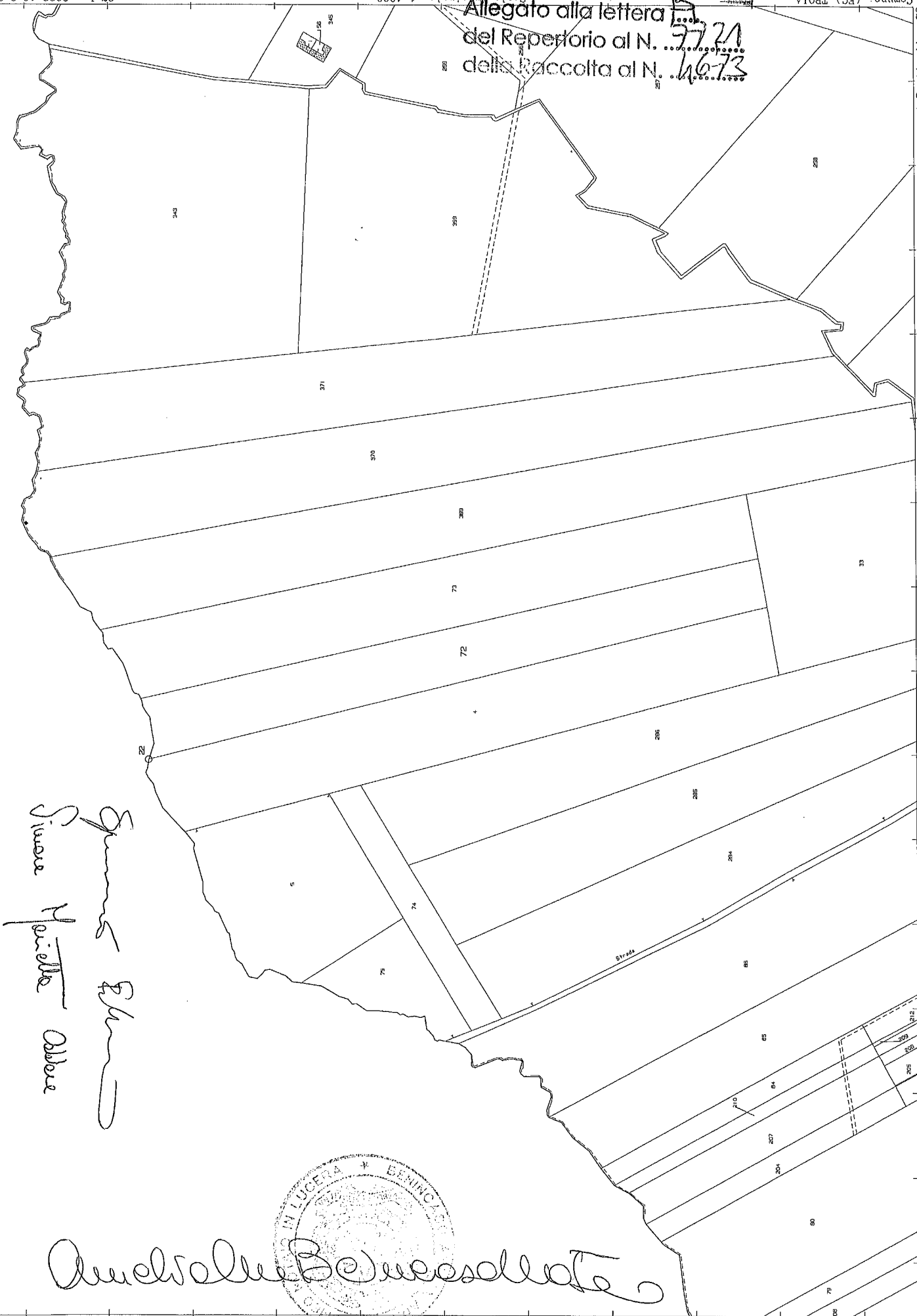
che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero quattro
facciate su numero due fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Antonio Nicolini di Sassuolo
conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47
ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis,
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitre (31.07.2023)

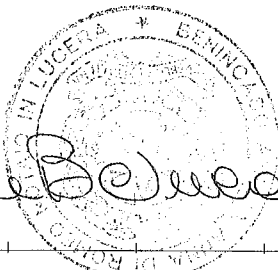


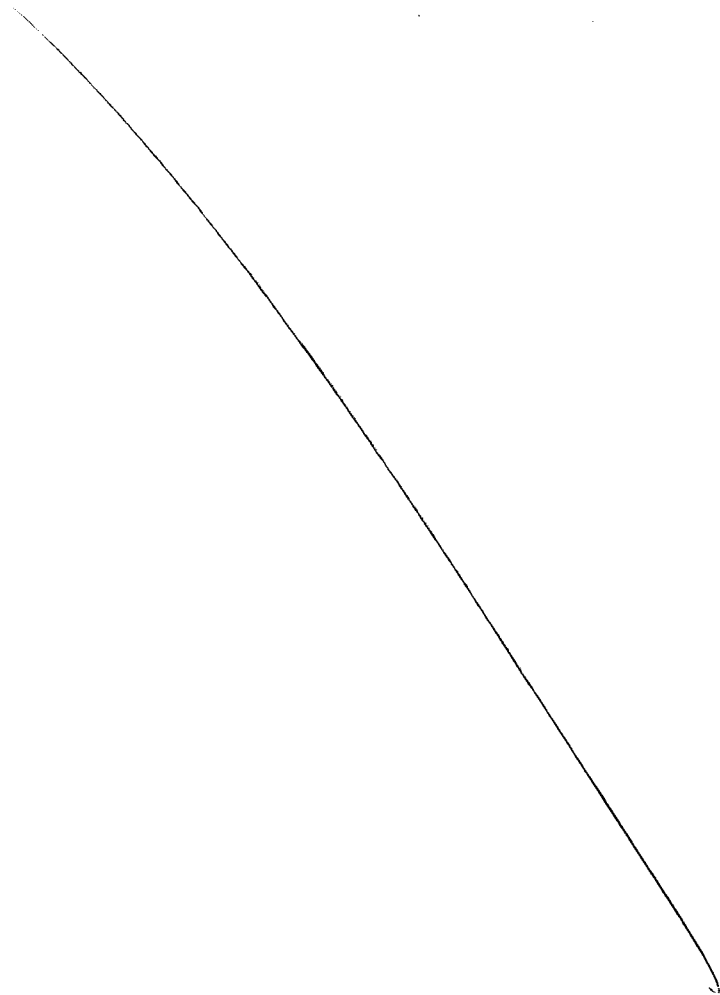
Allegato alla lettera B
del Repertorio al N. 77.21
della Raccolta al N. 46.73



Spese F.R.
Sicurezza Abbon

Anche Volle Bevesolante





Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario concessionario**",

e

2) BUFFO ANGELO, MARIA, nato a Troia (FG) il quattro settembre millenovecentoquarantadue (04.09.1942), ivi residente alla Via Ignazia civico 105 (centocinque), N.C.F.: BFF NLM 42P04 L447H.

3) BUFFO GIOVANNI, nato a Troia (FG) il trenta gennaio millenovecentoquarantacinque (30.01.1945), ivi residente alla Via Ignazia civico 111 (centoundici), N.C.F.: BFF GNN 45A30 L447N.

4) BUFFO MARIO, nato a Troia (FG) il venti gennaio millenovecentocinquanta (20.01.1950), ivi residente alla Via Ignazia civici 103-105 (centotre-centocinque), N.C.F.: BFF MRA 50A20 L447S, di seguito chiamati anche congiuntamente "**proprietari**" o "**promittenti concedenti**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", da una parte, e BUFFO ANGELO, MARIA, BUFFO GIOVANNI e BUFFO MARIO, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG), alla Contrada "Torricella", della superficie catastale complessiva di **ha 25.73.86** (venticinque ettari, settantatre are e ottantasei centiare), confinante con Torrente San Lorenzo, con la particella 343 di proprietà di Fratta Angela, con la particella 359 di Fratta Giovanna Anna, con Canale di Montesanto, con la particella 73 di proprietà di De Santis - Mecca, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "BUFFO ANGELO, MARIA, proprietà per 1/3 bene personale; BUFFO GIOVANNI, proprietà per 1/3 bene personale; BUFFO MARIO, proprietà per 1/3 bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 2,**

- **particella 369**, ha 8.39.83, seminativo, classe 2, RDE 455,42, RAE 281,93;

- **particella 370**, ha 8.77.99, seminativo, classe 2, RDE 476,12, RAE 294,74;

- **particella 371**, ha 8.56.04, seminativo, classe 2, RDE 464,21, RAE 287,37";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: Le particelle 369, 370 e 371 derivano dalla originaria particella **151** giusta frazionamento n. 147316 del 14 novembre 2019, protocollo n. FG0147316.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a Buffo Mario, Buffo Giovanni e Buffo Angelo, Maria per acquisto fattone, tutti a titolo personale, da Antinozzi Antonio, nato a Napoli il 15 ottobre 1928, in virtù di atto di Compravendita a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera del 15 settembre 1998, rep. 23457, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 2 ottobre 1998 al n. 953 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 14 ottobre 1998 ai nn. 5301 reg. part. 6611 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto

ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le

"parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori **BUFFO Angelo, Maria, BUFFO Giovanni e BUFFO Mario**, ciascuno per la quota ideale di 1/3 (un terzo) a titolo personale e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a venticinque ettari, settantatre are e ottantasei centiare (**ha 25.73.86**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 14.870,00** (quattordicimilaottocentosettanta virgola zero zero) da suddividersi tra i "proprietari" in quote, delle quali due dell'importo di **Euro 4.956,67** (quattromilanovecentocinquantesette virgola sessantesette) ed una dell'importo di **Euro 4.956,66** (quattromilanovecentocinquantesette virgola sessantesette), a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a

rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà i "proprietari" indenni e manlevati da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, i "proprietari" estranei all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora i "proprietari" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità dei "proprietari", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni,

rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a venticinque ettari, settantatre are e ottantasei centiare (**ha 25.73.86**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto ai "proprietari".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono

poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli

derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a propria conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto,

nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 14.870,00** (quattordicimilaottocentosettanta virgola zero zero), suddividendola tra gli stessi in quote, delle quali le prime due dell'importo di **Euro 4.956,67** (quattromilanovecentocinquantasei virgola sessantasette), e la terza dell'importo di **Euro 4.956,66** (quattromilanovecentocinquantasei virgola sessantasei), a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 14.870,00** (quattordicimilaottocentosettanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a venticinque ettari, settantatre are e ottantasei centiare (**ha 25.73.86**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 77.215,80** (settantasettemiladuecentoquindici virgola ottanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo". Detta somma sarà corrisposta annualmente dallo "sviluppatore" ai "proprietari" suddividendola in pari

quote tra gli stessi, ciascuna dell'importo di **Euro 25.738,60** (venticinquemilasettecentotrentotto virgola sessanta).

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 2.779.768,80**

(duemilionsettecentosettantanovemilasettecentosessantotto virgola ottanta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 14.870,00** (quattordicimilaottocentosettanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante 3 (tre) bonifici bancari, che saranno disposti entro la data odierna e precisamente:

* il primo dell'importo di **Euro 4.956,67** (quattromilanovecentocinquantasei virgola sessantasette) che verrà disposto in favore di conto corrente intestato a BUFFO Angelo, Maria acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT31X0306978693041200000387;

* il secondo dell'importo di **Euro 4.956,67** (quattromilanovecentocinquantasei virgola sessantasette) che verrà disposto in favore di conto corrente cointestato a BUFFO Giovanni e FRISOLI Michelina acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT12N0306978693006600000099;

* il terzo dell'importo di **Euro 4.956,66** (quattromilanovecentocinquantasei virgola sessantasei) che verrà disposto in favore di conto corrente cointestato a BUFFO Mario e DE PAOLA Adriana acceso presso POSTEITALIANE Spa, IBAN: IT09H0760115700001042746550;

detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata (ripartita tra i "proprietari" in pari quota) mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegni circolari o bonifici bancari) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, ripartite tra i "proprietari" in pari quota, sempre mediante bonifici bancari di pari importo da accreditare nelle seguenti modalità: su conto corrente intestato a BUFFO Angelo, Maria acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT31X0306978693041200000387; su conto corrente cointestato a BUFFO Giovanni e FRISOLI Michelina acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT12N0306978693006600000099; su conto corrente cointestato a BUFFO Mario e DE PAOLA Adriana acceso presso POSTEITALIANE Spa, IBAN: IT09H0760115700001042746550; (la cui eventuale modifica sarà comunicata dai "proprietari" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile dei bonifici bancari di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di complessivi **Euro 14.870,00** (quattordicimilaottocentosettanta virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà ai "proprietari" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui saranno esclusivi beneficiari i "proprietari", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula

del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza ai "proprietari" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore dei "proprietari", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- BUFFO Angelo, Maria, Via Ignazia, 105 - 71029 Troia (FG);
- BUFFO Giovanni, Via Ignazia, 111 - 71029 Troia (FG);
- BUFFO Mario, Via Ignazia, 103-105 - 71029 Troia (FG).

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor BUFFO Angelo, Maria, il signor BUFFO Giovanni e il signor BUFFO Mario dichiarano di essere coniugati e di versare in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si

obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, primo agosto 2023

Firmato: Buffo Giovanni; Buffo Angelo, Maria; Mario Buffo; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.727

Raccolta n. 4.679

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

BUFFO ANGELO, MARIA, nato a Troia (FG) il quattro settembre millenovecentoquarantadue (04.09.1942), qui residente alla Via

Ignazia civico 105 (centocinque), N.C.F.: BFF NLM 42P04 L447H;

BUFFO GIOVANNI, nato a Troia (FG) il trenta gennaio millenovecentoquarantacinque (30.01.1945), qui residente alla Via Ignazia civico 111 (centoundici), N.C.F.: BFF GNN 45A30 L447N;

BUFFO MARIO, nato a Troia (FG) il venti gennaio millenovecentocinquanta (20.01.1950), qui residente alla Via Ignazia civico 103 - 105 (centotre - centocinque), N.C.F.: BFF MRA 50A20 L447S, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

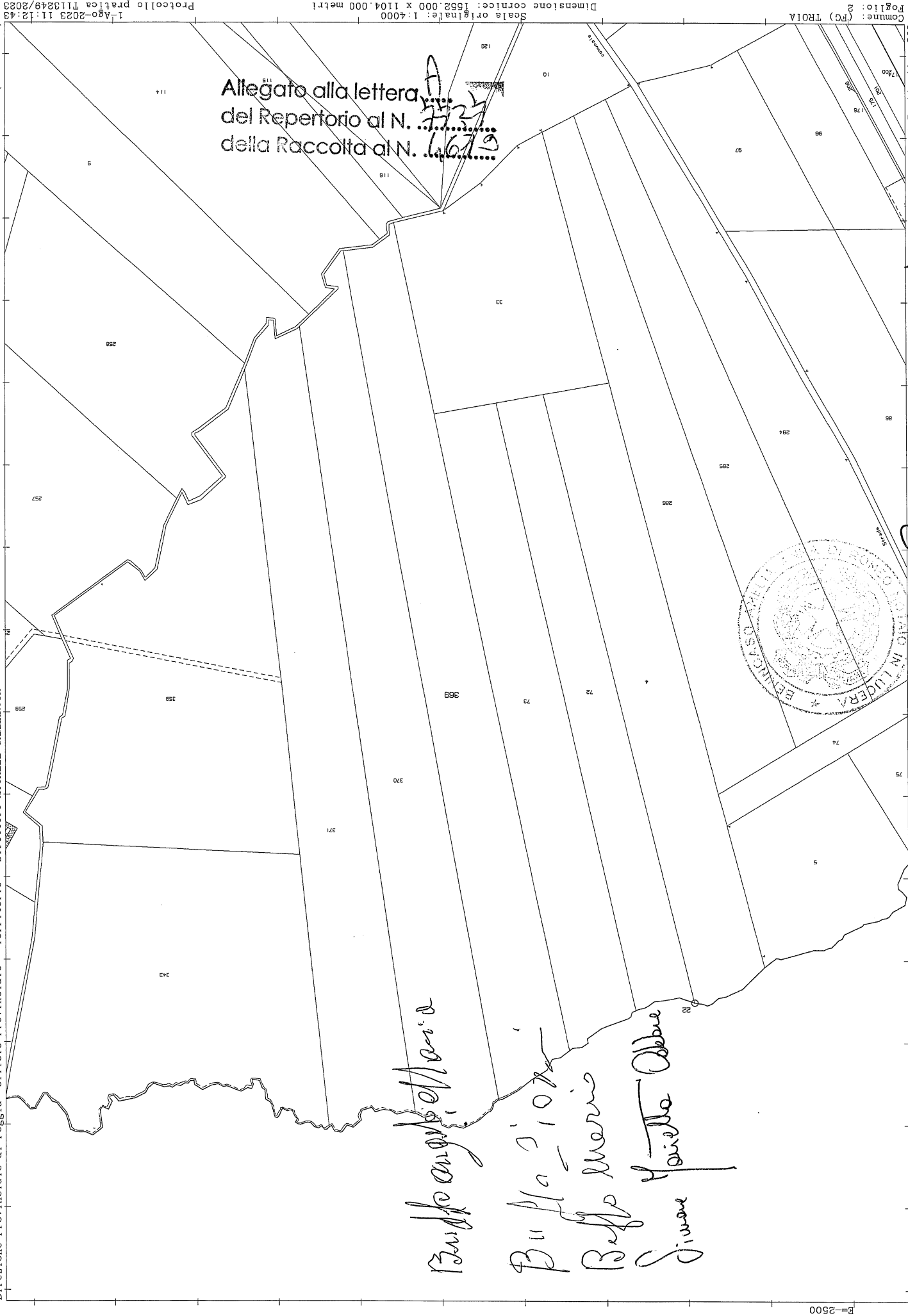
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, primo agosto duemilaventitré (1.08.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore quindici e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7724
della Raccolta al N. 1679

Buffa Angioi di Maria
B"lla d'io
Buffa Maria
Faretta Obbe
Giune

Quelche Desvoluto

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

Il sottoscritto PERSOGLIO GIANPAOLO dichiara che la procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario concessionario**",

e

2) LA SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA, nato a Foggia il venticinque aprile millenovecentosessantotto (25.04.1968), residente in Troia alla Via Giacomo Matteotti civico 128 (centoventotto), N.C.F.: LSL NLN 68D25 D643A; di seguito sarà chiamato anche "**proprietario**" o "**promittente concedente**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e LA

Registrato a FOGGIA

il 31 agosto 2023

al n. 16043 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 31 agosto 2023

ai nn 8248/6973

SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **LUCERA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 2.42.80** (due ettari, quarantadue are e ottanta centiare), confinante con le particelle 9 e 36 del foglio 151 di proprietà di Festa Antonio e con tratturo comunale Lucera - Castelluccio Valmaggiore, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 151, particella 6, ha 2.42.80, seminativo, cl. 2, RDE 106,59, RAE 75,24"**, come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 6 del foglio 151 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

PROVENIENZA: La nuda proprietà del suddetto terreno si apparteneva a LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, nato a Foggia il 25 aprile 1968, e LA SALANDRA Domenico, nato a Troia il 12 aprile 1959, per averla ricevuta dal padre LA SALANDRA Vincenzo, nato a Biccari il 10 febbraio 1921, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vita sua natural durante e, in caso di premorienza, in favore del coniuge VERRILLO Amelia Maria, nata a Troia l'8 aprile 1926, giusta atto di donazione del 3 ottobre 1989 a rogito del Notaio Giancarlo Milone di Troia, registrato a Foggia il 5 ottobre 1989 al n. 3085 Serie IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 5 ottobre 1989 ai nn. 39365 reg. part. e 7498 reg. gen..

A seguito del decesso di La Salandra Vincenzo il citato diritto di usufrutto restava in capo al coniuge Verrillo Amelia Maria.

Con atto di Donazioni del 14 luglio 1997 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 20.975, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 12 agosto 1997 ai nn. 5071 reg. part. e 6125 reg. gen., VERRILLO Amelia Maria donava al figlio LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola il diritto di usufrutto in ragione di 1/2 (un mezzo) sul terreno in oggetto, il quale, conseguentemente ne diveniva comproprietario per la quota ideale di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà.

Con atto di Compravendita del 2 ottobre 2000 a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia, Rep. 3443, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 17 ottobre 2000 ai nn. 8282 reg. part. e 9963 reg. gen., VERRILLO Amelia Maria e LA SALANDRA Domenico vendevano a LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, che a

titolo personale accettava l'acquisto, rispettivamente il diritto di usufrutto sulla quota ideale di 1/2 (un mezzo) e la nuda proprietà sulla quota ideale di 1/2 (un mezzo), e congiuntamente la comproprietà di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per

l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola**, si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i **diritti di superficie** e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a due ettari, quarantadue are e ottanta centiare (**ha 2.42.80**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.215,00** (tremiladuecentoquindici virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla

stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale

richiesta dalla natura dell'attività esercitata;
(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a due ettari, quarantadue are e ottanta centiare (**ha 2.42.80**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi
(II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi

dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti,

rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi

circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 3.215,00** (tremiladuecentoquindici virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.215,00** (tremiladuecentoquindici virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo

svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a due ettari, quarantadue are e ottanta centiare **(ha 2.42.80)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 7.284,00** (settemiladuecentottantaquattro virgola zero zero), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 262.224,00** (duecentosessantaduemiladuecentoventiquattro virgola zero zero).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.215,00** (tremiladuecentoquindici virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la banca INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT62P0306978693006600000313; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da

accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato al "proprietario" con IBAN: IT62P0306978693006600000313 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dal "proprietario" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.215,00** (tremiladuecentoquindici virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà al "proprietario" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusivo beneficiario il "proprietario", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti", come sopra rappresentate, convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla

stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, Via Giacomo Matteotti, 128 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail angelo.lasalandra@libero.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola dichiara di essere coniugato e di versare in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 9 agosto 2023

Firmato: La Salandra Angelo Antonio Nicola; Giampaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.749

Raccolta n.

4.695

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

LA SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA, nato a Foggia il venticinque aprile millenovecentosessantotto (25.04.1968), residente in Troia alla Via Giacomo Matteotti civico 128 (centoventotto), N.C.F.: LSL NLN 68D25 D643A, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, nove agosto duemilaventitré (9.08.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

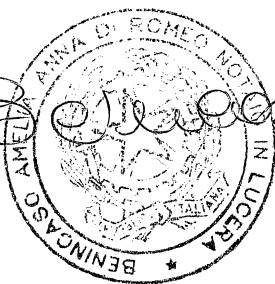
Sottoscritto alle ore undici.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. ^A 3769
della Raccolta al N. 4695



Amministratore
*Amministratore*

Lu. Lubiana
Op. St. Nuova
Seg. St. P. L.



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario concessionario".

e

2) NAVARRA CARMELA MARIA ROSARIA, nata a Foggia (FG) il venticinque novembre millenovecentosettanta (25.11.1970), residente in Troia (FG) alla Via Aldo Moro civico 27 (ventisette), N.C.F.: NVR CML 70S65 D643B, di seguito chiamata anche "**proprietaria**" o "**promittente concedente**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e NAVARRA CARMELA MARIA ROSARIA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**";

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14187 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7206/6084

Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG) alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 1.72.27 (un ettaro, settantadue are e ventisette centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi.

CONFINI: Le p.lle 373 e 375, costituenti un unico corpo, confinano con le p.lle 372 e 374 di proprietà di Navarra Amelia, con proprietà Sereno Maria, con proprietà Festa Michele, con proprietà Festa Giuseppe, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "NAVARRA Carmela Maria Rosaria, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di:

"Foglio 2,

- **particella 373**, ha 1.21.23, seminativo, cl. 3, RDE 46,96, RAE 34,44;

- **particella 375**, ha 0.51.04, seminativo, cl. 2, RDE 27,68, RAE 17,13";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La p.lla 373 del foglio 2 deriva dalla p.lla 187 giusta Frazionamento del 19/10/2020 Pratica n. FG0100444 in atti dal 19/10/2020 presentato il 19/10/2020 (n. 100444.1/2020).

La p.lla 375 deriva dalla p.lla 189 in virtù del Frazionamento n. 100444.1/2020, innanzi citato.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno, nella sua originaria consistenza, si apparteneva a NAVARRA Antonio, nato a Troia il 25 maggio 1931, per acquisto fattone giusta atto di compravendita del 9 settembre 1965, a rogito del Notaio Umberto Sabuzi Giuliani di Troia, registrato all'ufficio del Registro di Troia il 27 settembre 1965 al n. 419 vol. 75 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 15 ottobre 1965 ai nn. 20503/115709.

In data 27 novembre 2014 decedeva "ab intestato" in Foggia, ma con ultimo domicilio in Troia, il signor Navarra Antonio, lasciando a sé superstiti il coniuge Dachille Maria Luigia e le due figlie Navarra Amelia e Navarra Carmela Maria Rosaria; la dichiarazione di successione in morte di Navarra Antonio è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 24 novembre 2015 al n. 1545 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 16 settembre 2016 ai nn. 6039 reg. part. e 7423 reg. gen., e successiva dichiarazione integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 12 febbraio 2018 al n. 113 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 aprile 2019 ai nn. 2651 reg. part. e 3309 reg. gen.

L'eredità relitta da Navarra Antonio è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6843 reg. part. e 8312 reg. gen.

In data 31 maggio 2017 decedeva "ab intestato" in Foggia (ma con ultimo domicilio in Troia) la sig.ra Dachille Maria Luigia, lasciando a

sé superstiti le due figlie Navarra Amelia e Navarra Carmela Maria Rosaria; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 21 febbraio 2018 al n. 146 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 11 febbraio 2019 ai nn. 893 reg. part. e 1131 reg. gen.

L'eredità relitta da Dachille Maria Luigia è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6844 reg. part. e 8313 reg. gen.

Con atto di Divisione a rogito del Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera del 12 novembre 2020, rep. 4678, racc. 2722, registrato a Foggia il 23 novembre 2020 al n° 18650 serie 1Ti trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6845 reg. part. e 8314 reg. gen., NAVARRA Amelia e NAVARRA Carmela Maria procedevano allo scioglimento della comunione tra esse esistente attribuendo a Navarra Carmela Maria Rosaria, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione,

realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora NAVARRA Carmela Maria Rosaria si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà

computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30)

giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà la "proprietaria" indenne e manlevata da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, la "proprietaria" estranea all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora la "proprietaria" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando

in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità della "proprietaria", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alla "proprietaria".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36**

(trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i

danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei Comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) a titolo di

caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), iusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 5.168,10** (cinquemilacentosessantotto virgola dieci), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 186.051,60** (centottantaseimilacinquantuno virgola sessanta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

- a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;
- b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti

di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro la data odierna su conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, IBAN: IT540010051570000000007787; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla "proprietaria" con IBAN: IT540010051570000000007787 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalla "proprietaria" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alla "proprietaria" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusiva beneficiaria la "proprietaria", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alla "proprietaria" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore della "proprietaria", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di

recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- NAVARRA Carmela Maria Rosaria, Via Aldo Moro, 27 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail marcelloborrelli@hotmail.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora NAVARRA Carmela Maria Rosaria dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di separazione dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsiasi modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 18 luglio 2023

Firmato: Carmela Maria Rosaria Navarra; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.660

Raccolta n. 4.631

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO che

- **GIANOGLIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **NAVARRA CARMELA MARIA ROSARIA**, nata a Foggia (FG) il venticinque novembre millenovecentosettanta (25.11.1970), residente in Troia (FG) alla Via Aldo Moro civico 27 (ventisette), N.C.F.: NVR CML 70S65 D643B, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciotto luglio duemilaventitré (18.07.2023) nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore nove.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**.

e

2) NAVARRA AMELIA, nata a Foggia (FG) il cinque dicembre millenovecentosessantotto (05.12.1968), residente in Troia (FG) alla Via Pasqualino Pasqualicchio civico 41 (quarantuno), N.C.F.: NVR MLA 68T45 D643S, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e NAVARRA AMELIA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14190 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7207/6085

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA** (FG) alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 1.72.27 (un ettaro, settantadue are e ventisette centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi.

CONFINI: Le p.lle 372 e 374, costituenti un unico corpo, confinano con Ricchetti Luca, con proprietà Di Carlo Maria, con proprietà Sereno Maria e con le p.lle 373 e 375 di proprietà di Navarra Carmela Maria Rosaria, salvi se altri.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "NAVARRA Amelia, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 2,**

- **particella 372**, ha 1.20.90, seminativo, cl. 3, RDE 46,83, RAE 34,34;

- **particella 374**, ha 0.51.37, seminativo, cl. 2, RDE 27,86, RAE 17,24";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La p.lla 372 del foglio 2 deriva dalla p.lla 187 giusta Frazionamento del 19/10/2020 Pratica n. FG0100444 in atti dal 19/10/2020 presentato il 19/10/2020 (n. 100444.1/2020).

La p.lla 374 deriva dalla p.lla 189 in virtù del Frazionamento n. 100444.1/2020, innanzi citato.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno, nella sua originaria consistenza, si apparteneva a NAVARRA Antonio, nato a Troia il 25 maggio 1931, per acquisto fattone giusta atto di compravendita del 9 settembre 1965, a rogito del Notaio Umberto Sabuzi Giuliani di Troia, registrato all'ufficio del Registro di Troia il 27 settembre 1965 al n. 419 vol. 75 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 15 ottobre 1965 ai nn. 20503/115709.

In data 27 novembre 2014 decedeva "ab intestato" in Foggia, ma con ultimo domicilio in Troia, il signor Navarra Antonio, lasciando a sé superstiti il coniuge Dachille Maria Luigia e le due figlie Navarra Amelia e Navarra Carmela Maria Rosaria; la dichiarazione di successione in morte di Navarra Antonio è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 24 novembre 2015 al n. 1545 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 16 settembre 2016 ai nn. 6039 reg. part. e 7423 reg. gen., e successiva dichiarazione integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 12 febbraio 2018 al n. 113 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 aprile 2019 ai nn. 2651 reg. part. e 3309 reg. gen.

L'eredità relitta da Navarra Antonio è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6843 reg. part. e 8312 reg. gen.

In data 31 maggio 2017 decedeva "ab intestato" in Foggia (ma con ultimo domicilio in Troia) la sig.ra Dachille Maria Luigia, lasciando a

sé superstiti le due figlie Navarra Amelia e Navarra Carmela Maria Rosaria; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 21 febbraio 2018 al n. 146 vol. 9990 e trascritta unicamente a fini fiscali presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 11 febbraio 2019 ai nn. 893 reg. part. e 1131 reg. gen.

L'eredità relitta da Dachille Maria Luigia è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6844 reg. part. e 8313 reg. gen.

Con atto di Divisione a rogito del Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera del 12 novembre 2020, rep. 4678, racc. 2722, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 24 novembre 2020 ai nn. 6845 reg. part. e 8314 reg. gen., NAVARRA Amelia e NAVARRA Carmela Maria procedevano allo scioglimento della comunione tra esse esistente attribuendo a Navarra Amelia, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione,

realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **NAVARRA Amelia** si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**), sebbene la

stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo

si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà la "proprietaria" indenne e manlevata da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, la "proprietaria" estranea all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora la "proprietaria" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità della "proprietaria", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alla "proprietaria".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei Comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi

del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti"

ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a un ettaro, settantadue are e ventisette centiare (**ha 1.72.27**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 5.168,10** (cinquemilacentosessantotto virgola dieci), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 186.051,60** (centottantaseimilacinquantuno virgola sessanta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero)

verranno versati, a titolo di **caparra confirmatoria**, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT89Q0306978693100000000972; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà pagato in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla "proprietaria" con IBAN: IT89Q0306978693100000000972 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalla "proprietaria" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 2.862,00** (duemilaottocentosessantadue virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alla "proprietaria" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusiva beneficiaria la "proprietaria", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi

dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alla "proprietaria" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore della "proprietaria", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento)

una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- NAVARRA Amelia, Via Pasqualino Pasqualicchio, 41 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail angrot2701@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia

a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora NAVARRA Amelia dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 18 luglio 2023

Firmato: Amelia Navarra; Roberto Gianoglio.

Repertorio n. 7.661

Raccolta n. 4.632

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **NAVARRA AMELIA**, nata a Foggia (FG) il cinque dicembre millenovecentosessantotto (05.12.1968), residente in Troia (FG) alla Via Pasqualino Pasqualicchio civico 41 (quarantuno), N.C.F.: NVR MLA 68T45 D643S, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesposta scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciotto luglio duemilaventitré (18.07.2023) nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore nove e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Amministratore



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

Il sottoscritto PERSOGLIO GIANPAOLO dichiara che la procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario concessionario**",

e

2) BUFFO ELEUTERIO, nato a Troia (FG) il diciotto dicembre millenovecentocinquantuno (18.12.1951), ivi residente al Corso Umberto I civico 82 (ottantadue), N.C.F.: BFF LTR 51T18 L447T, di seguito sarà chiamato anche "**proprietario**" o "**promittente concedente**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e BUFFO

Registrato a FOGGIA

il 31 agosto 2023

al n. 16042 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 31 agosto 2023

ai nn 8247/6972

ELEUTERIO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 6.66.11** (sei ettari, sessantasei are e undici centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi. Il suddetto terreno confina con la particella 191 di proprietà di Panella Nicola, con la particella 6 di proprietà di Festa Maria Pia, con le particelle 37 e 195 di proprietà di Festa Antonio, con la particella 144 di proprietà di Lomonaco Lucia e Morelli Pasquale, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "BUFFO Eleuterio, proprietà per 1/1 bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 2,**

p.IIa 38, Ha 1.25.90, seminativo, cl. 3, RDE 48,77, RAE 35,76;

p.IIa 158 AA, Ha 1.25.46, seminativo, cl. 3, RDE 48,60, RAE 35,64;

158 AB, Ha 0.00.44, pascolo, cl. 3, RDE 0,05, RAE 0,03;

p.IIa 159 AA, Ha 1.22.61, seminativo, cl. 3, RDE 47,49, RAE 34,83;

159 AB, Ha 0.03.29, pascolo, cl. 3, RDE 0,34, RAE 0,22;

p.IIa 160 AA, Ha 1.22.95, seminativo, cl. 3, RDE 47,62, RAE 34,92;

160 AB, Ha 0.02.95, pascolo, cl. 3, RDE 0,30, RAE 0,20";

nonchè in ditta, per inevasa voltura a "Buffo Eleuterio, proprietà, Buffo Mario, usufrutto per 1/2, e De Felice Lucietta, usufrutto per 1/2", con la consistenza di: **"Foglio 2,**

p.IIa 39 AA, Ha 1.59.59, seminativo, cl. 3, RDE 61,82, RAE 45,33;

39 AB, Ha 0.02.92, pascolo, cl. 3, RDE 0,30, RAE 0,20",

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: Le particelle 38, 39, 158, 159 e 160 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il terreno distinto dalle **particelle 38, 158 e 160 del foglio 2** è pervenuto a Buffo Eleuterio per acquisto fattone, a titolo personale, da BUFFO Leonardo, nato a Troia il 26 gennaio 1950, in virtù di atto di permuta per Notaio Di Taranto Rocco del 9 dicembre 2009, rep. 13303, racc. 5387, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 15 dicembre 2009 ai nn. 8834 reg. part. 12364 reg. gen.

A Buffo Leonardo la nuda proprietà del predetto terreno è pervenuta dai genitori BUFFO Mario, nato a Troia il 9 settembre 1914, e DE FELICE Lucietta, nata a Troia il 31 luglio 1921, i quali se ne riservavano il diritto di usufrutto vita loro natural durante, giusta atto di Donazione a rogito del Notaio Sabuzi Giuliani del 9 novembre 1978, rep. 11938, racc. 7807, registrato a Foggia il 17 novembre 1978 al n. 5374, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 2 dicembre 1978 ai nn. 354626 reg. part. 8801 reg. gen..

Il diritto di usufrutto di spettanza dei coniugi Buffo Mario e De Felice Lucietta si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso degli stessi avvenuto, rispettivamente, nell'anno 1986 ed in data 30 maggio 1984.

La nuda proprietà del terreno distinto dalla **particella 39 del foglio 2** è pervenuta a Buffo Eleuterio dai genitori BUFFO Mario, nato a Troia il 9 settembre 1914, e DE FELICE Lucietta, nata a Troia il 31 luglio 1921, i quali se ne riservavano il diritto di usufrutto vita loro natural durante, giusta atto di Donazione a rogito del Notaio Sabuzi Giuliani del 18 febbraio 1982, rep. 14042, racc. 9222, registrato a Foggia il 3 marzo 1982 al n. 1028, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 11 marzo 1982 ai nn. 383014 reg. part. 2069 reg. gen.. Il diritto di usufrutto di spettanza dei coniugi Buffo Mario e De Felice Lucietta si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso degli stessi avvenuto, rispettivamente, nell'anno 1986 ed in data 30 maggio 1984.

Il terreno distinto dalla particella **159 del foglio 2** è pervenuto a Buffo Eleuterio per acquisto fattone, quale bene personale, da LA SALANDRA Giuseppe, nato a Troia il 29 dicembre 1947, giusta atto di Compravendita a rogito del Notaio Di Taranto Rocco del 25 luglio 2022, rep. 20563, racc. 10856, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 4 agosto 2022 ai nn. 6338 reg. part. 7661 reg. gen..

A La Salandra Giuseppe il medesimo terreno è pervenuto:

- in parte in virtù di successione della madre CHECCHIA Maria Donata Rosa, nata a Troia il 3 luglio 1911, e deceduta in Troia (FG) il 6 luglio 1949, giusta dichiarazione di successione n. 39 volume 147 presenta all'Ufficio del Registro di Lucera e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 44 volume 41;

- in parte in virtù della successione in morte del padre LA SALANDRA Antonio deceduto in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione n. 42, volume 147;

- in parte in virtù delle successioni in morte del fratello LA SALANDRA Domenico che era nato a Troia (FG) il 16 gennaio 1940, e deceduto (celibe e senza figli) in Troia (FG) il 24 febbraio 1968, giusta dichiarazione di successione n. 36, volume 147 e successiva dichiarazione integrativa registrata al n. 43 volume 41;

- attribuitogli in piena ed esclusiva proprietà, salvo l'usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde, nata a Foggia il 19 dicembre 1911, in virtù di atto di divisione con La Salandra Michelina, nata a Troia il 24 ottobre 1943, giusta atto Notaio Pepe Antonio del 10 gennaio 1980, Rep. 1330, Racc. 738, registrato a San Severo il 28 gennaio 1980 al n. 670, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 9 febbraio 1980 ai nn. 364751 reg. part. 1356 reg. gen..

Il diritto di usufrutto uxorio in favore di RIZZI Leonilde si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 10 gennaio 1986.

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo

sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esposta), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **BUFFO Eleuterio**, si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i **diritti di superficie** e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sei ettari, sessantasei are e undici centiare (**ha 6.66.11**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la **"proroga"**) dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 5.335,00** (cinquemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del

Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per

ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà

avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sei ettari, sessantasei are e undici centiare (**ha 6.66.11**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le

condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il

"terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel Comune di Troia (FG), località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei Comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o

dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 5.335,00** (cinquemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 5.335,00** (cinquemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al

"proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a sei ettari, sessantasei are e undici centiare **(ha 6.66.11)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 19.983,30** (diciannovemilanovecentottantatre virgola trenta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 719.398,80** (settecentodiciannovemilatrecentonovantotto virgola ottanta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 5.335,00** (cinquemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT15H0306978693100000002723; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato al "proprietario" con IBAN: IT15H0306978693100000002723

(la cui eventuale modifica sarà comunicata dal "proprietario" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 5.335,00** (cinquemilatrecentotrentacinque virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà al "proprietario" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusivo beneficiario il "proprietario", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti", come sopra rappresentate, convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i

diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni

società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- BUFFO Eleuterio, Corso Umberto I, 82 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail eleuteriobuffo@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor BUFFO Eleuterio dichiara di essere coniugato e di versare in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Lo "sviluppatore" si obbliga a rimborsare al "proprietario" tutti gli importi da corrispondere all'Agenzia delle Entrate (comprensivi di imposte e/o tasse, interessi e sanzioni) a causa dell'eventuale decadenza, per effetto della stipula del "contratto definitivo", delle agevolazioni fiscali per l'acquisto da parte del "proprietario" di porzione del "terreno" (nello specifico la particella **159 del foglio 2** acquistata con atto di Compravendita a rogito del Notaio Di Taranto Rocco del 25 luglio 2022, rep. 20563, racc. 10856) avvalendosi dei benefici di legge per il trasferimento di fondo rustico in territorio montano fatto a scopo di arrotondamento/accorpamento di proprietà contadina.

Resta a carico del proprietario l'onere fiscale della plusvalenza eventualmente scaturente dall'atto definitivo.

12.4 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 9 agosto 2023

Firmato: Buffo Eleuterio; Giampaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.748

Raccolta n. 4.694

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

PERSOGLIO GIANPAOLO, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

BUFFO ELEUTERIO, nato a Troia (FG) il diciotto dicembre millenovecentocinquantuno (18.12.1951), ivi residente al Corso Umberto I civico 82 (ottantadue), N.C.F.: BFF LTR 51T18 L447T, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, nove agosto duemilaventitré (9.08.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore dieci e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 7768
della Raccolta al N. 6636

Bm Ho l'elenco
Sugliardi

Anna Maria Benincasa





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta procura speciale autenticata dal Notaio ROBERTO GRASSI REVERDINI di Torino in data 13 gennaio 2023, Rep. 12.879, Racc. 8.264, registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino il 17 gennaio 2023 al n.1735 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 17 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Roberto Grassi Reverdini in data 17 gennaio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso in data 17 luglio 2023, Rep. 7651.

Il sottoscritto GIANOGGIO Roberto dichiara che la procura speciale innanzi citata è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "sviluppatore" o "promissario concessionario".

e

2) ZICCARDI ROCCO, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il quattro novembre millenovecentocinquantaquattro (04.11.1954), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC RCC 54S04 C202A.

3) ZICCARDI DONATELLA, nata a Foggia (FG) il sette settembre millenovecentottantatre (07.09.1983), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC DTL 83P47 D643D.

4) ZICCARDI ILARIA, nata a Foggia (FG) il dodici gennaio millenovecentottantasette (12.01.1987) residente in Castelluccio

Registrato a FOGGIA

il 25 luglio 2023

al n. 14183 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 25 luglio 2023

ai nn 7205/6083

Valmaggione (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), con N.C.F.: ZCC LRI 87A52 D643T;

di seguito chiamati anche congiuntamente "proprietari" o "promittenti concedenti".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e ZICCARDI DONATELLA, ZICCARDI ILARIA e ZICCARDI ROCCO in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "parte" o, congiuntamente, le "parti";

premessi che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **LUCERA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di ha 1.86.43 (un ettaro, ottantasei are e quarantatre centiare), confinante con il Fosso Montesanto, con Festa Carmelina, con tratturello comodale, con Festa Donato, con Di Lorenzo Costantino e Racioppa Donato, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "ZICCARDI DONATELLA, proprietà per 2/6 bene personale; ZICCARDI ILARIA, proprietà per 2/6 bene personale; ZICCARDI ROCCO, proprietà per 1/3 bene personale", con la consistenza di: "**Foglio 151, particella 35**, ha 1.86.43, seminativo, classe 2, RDE 81,84, RAE 57,77";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: La particella 151 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai germani Festa Donato, nato a Castelluccio Valmaggione l'11 dicembre 1952, Festa Maria Pia, nata a Castelluccio Valmaggione il 18 marzo 1954, Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggione il 14 luglio 1959, e Festa Carmelina, nata a Castelluccio Valmaggione il 22 febbraio 1966, per la proprietà in parti uguali ed invise tra loro, ed alla comune madre Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, per il diritto di usufrutto uxorio, per essere loro pervenuto in virtù di successione legittima di rispettivo padre e coniuge Festa Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggione il 4 novembre 1928, e deceduto in Castelluccio Valmaggione l'8 gennaio 1975.

La dichiarazione di successione in morte di Festa Giuseppe è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 81, vol. 17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 ottobre 1975 ai nn. 331387 reg. part. 6529 reg. gen..

Con atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen.; i signori Pellegrini Maria Donata, Festa Donato, Festa Maria Pia, Festa

Antonella e Festa Carmelina procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggiore il 14 luglio 1959, la proprietà gravata dal diritto di usufrutto uxorio di 1/3 (un terzo) in favore della madre Pellegrini Maria Donata.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 29 dicembre 2005.

In data 9 settembre 2020 decedeva "ab intestato" la signora Festa Antonella, lasciando a sé superstiti il coniuge Ziccardi Rocco e le due figlie Ziccardi Donatella e Ziccardi Ilaria; la dichiarazione di successione in morte di Festa Antonella è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia il 5 luglio 2021 al n. 314736 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 13 luglio 2021 ai nn. 5332 reg. part. e 6326 reg. gen..

Si precisa che per la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di FESTA ANTONELLA (dante causa dei Promittenti Concedenti), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed

elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori ZICCARDI Donatella, ZICCARDI Ilaria e ZICCARDI Rocco, ciascuno per la quota ideale di 1/3 (un terzo) a titolo personale e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente. Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla

costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, ottantasei are e quarantatre centiare (**ha 1.86.43**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 2.950,00** (duemilanovecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente

consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà i "proprietari" indenni e manlevati da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, i "proprietari" estranei all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora i "proprietari" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità dei "proprietari", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie dei proprietari

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico",

per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a un ettaro, ottantasei are e quarantatre centiare (**ha 1.86.43**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto ai "proprietari".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre

immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che nell'atto della divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen., è stabilito che "la condividente Festa Antonella per passare dall'appezzamento di terreno in agro di Troia a quello in agro di Lucera, transiterà per breve tratto ma con qualunque mezzo sull'appezzamento che sarà adottato da Festa Carmelina pure in agro di Lucera, lungo il fosso di Montesanto";

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi

del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di **successione mortis causa** o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

Qualora lo "sviluppatore" intenda stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da un eventuale esperimento vittorioso delle azioni di riduzione e restituzione, i costi della suddetta polizza saranno a suo esclusivo carico.

3.8 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo

"sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 2.950,00** (duemilanovecentocinquanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 2.950,00** (duemilanovecentocinquanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227) giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a un ettaro, ottantasei are e quarantatre centiare **(ha 1.86.43)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 5.592,90** (cinquemilacinquecentonovantadue virgola novanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 201.344,40** (duecentounomilatrecentoquarantaquattro virgola quaranta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù, **su espressa richiesta della Parte Promittente Concedente, ai sensi dell'art. 1188 c.c.**, viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 2.950,00** (duemilanovecentocinquanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente cointestato ai signori ZICCARDI Donatella e ZICCARDI Rocco acceso presso POSTE ITALIANE Spa, IBAN: IT06V0760115700001051493326; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

- * la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

- * le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato ai signori ZICCARDI Donatella e ZICCARDI Rocco con IBAN: IT06V0760115700001051493326 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dai "proprietari" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 2.950,00** (duemilanovecentocinquanta virgola zero zero) senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà ai "proprietari" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui saranno esclusivi beneficiari i "proprietari", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata

annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza ai "proprietari" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore dei "proprietari", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma

3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 -
10143 Torino (TO), indirizzo PEC
irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail
roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it;
alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo

PERSOGLIO;

per i "proprietari",

- ZICCARDI Donatella, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail zdonatella83@gmail.com;

- ZICCARDI Ilaria, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail z.ilaria87@gmail.com;

- ZICCARDI Rocco, Strada Comunale Prazzeta, 1 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo e-mail ziorocco54@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia:

- la signora ZICCARDI Donatella dichiara di essere di stato libero;
- la signora ZICCARDI Ilaria dichiara di essere di stato libero;
- il signor ZICCARDI Rocco dichiara di essere vedovo.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle "parti" che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 17 luglio 2023

Firmato: Rocco Ziccardi; Ilaria Ziccardi; Donatella Ziccardi; Roberto Cianoglio.

Repertorio n. 7.659

Raccolta n. 4.630

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **GIANOGGIO ROBERTO**, nato a Moncalieri il due ottobre millenovecentosettantasette (02.10.1977), residente in Torino al Corso Moncalieri civico 82 (ottantadue), N.C.F.: GNG RRT 77R02 F335W;

- **ZICCARDI DONATELLA**, nata a Foggia (FG) il sette settembre millenovecentottantatre (07.09.1983), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC DTL 83P47 D643D;

- **ZICCARDI ILARIA**, nata a Foggia (FG) il dodici gennaio millenovecentottantasette (12.01.1987), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC LRI 87A52 D643T;

- **ZICCARDI ROCCO**, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il quattro novembre millenovecentocinquantaquattro (04.11.1954), residente in Castelluccio Valmaggiore (FG) alla Strada Comunale Prazzeta civico 1 (uno), N.C.F.: ZCC RCC 54S04 C202A;

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulle planimetrie.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

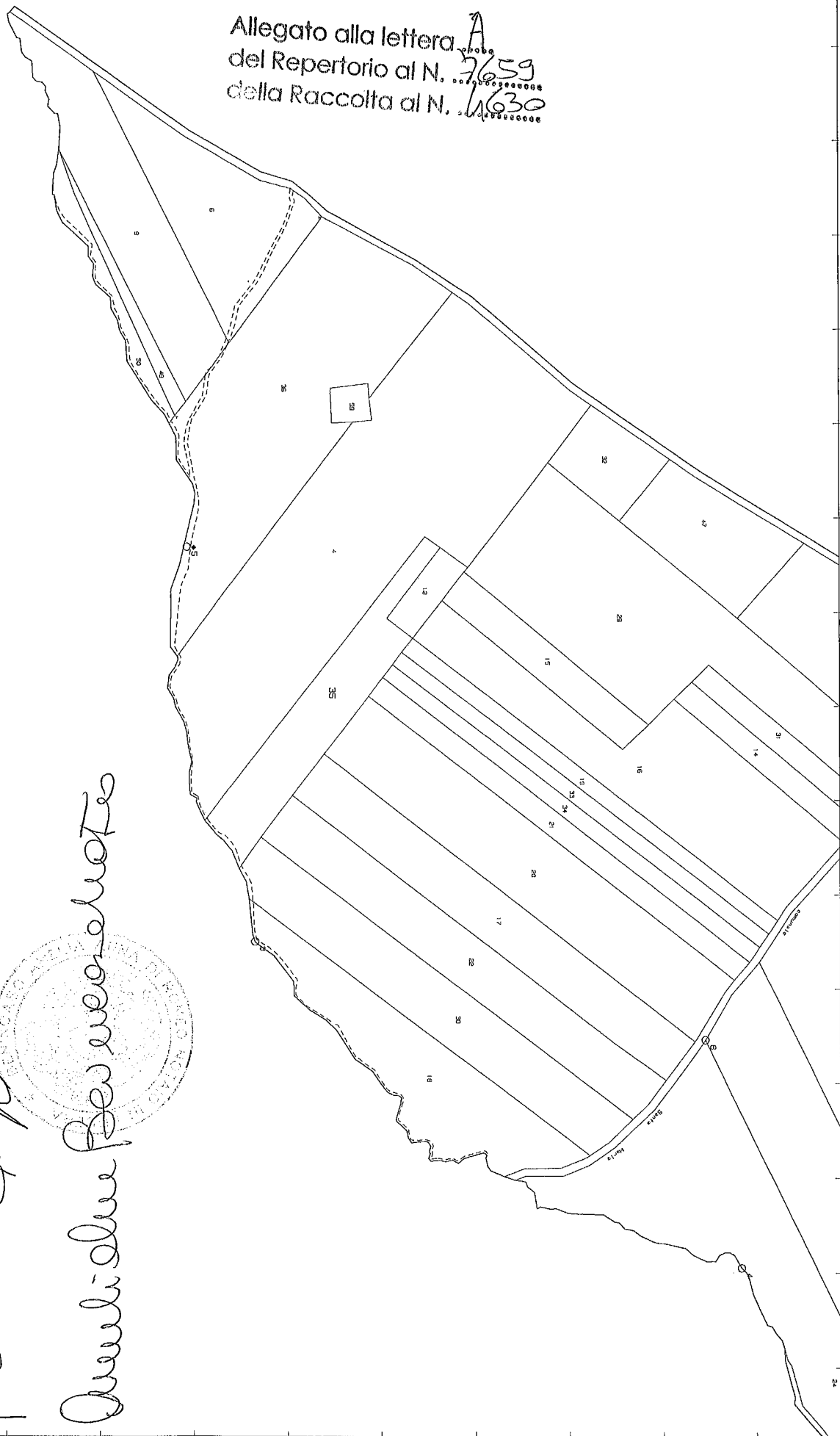
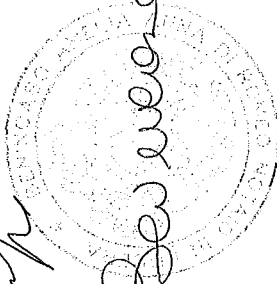
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle "parti" che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, diciassette luglio duemilaventitré (17.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore ventuno.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera ^A
del Repertorio al N. 3659
della Raccolta al N. 4630

Dono Licini
Rav. Deodati
Dottella Licini
Pietro Gimp
Quindici Desvenerato





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7700.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) FESTA CARMELINA, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il ventidue febbraio millenovecentosessantasei (22.02.1966), ivi residente alla Via Santa Maria civico 101 (centouno), N.C.F.: FST CML 66B62 C202Q, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e FESTA CARMELINA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare

Registrato a FOGGIA

il 2 agosto 2023

al n. 14934 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 2 agosto 2023

ai nn 7509/6337

un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **LUCERA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 8.60.16** (otto ettari, sessanta are e sedici centiare), confinante con il Fosso Montesanto, con Festa Donato per due lati, con l'aia comune, con strada Comunale vecchia Castelluccio Valmaggiore - Lucera, con Di Lorenzo Costantino e Racioppa Donato, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "FESTA Carmelina, proprietà per 1/1" con la consistenza di: "**Foglio 151, particella 4**, ha 8.60.16, seminativo, classe 2, RDE 377,60, RAE 266,54";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: La particella 4 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno si apparteneva ai germani Festa Donato, nato a Castelluccio Valmaggiore l'11 dicembre 1952, Festa Maria Pia, nata a Castelluccio Valmaggiore il 18 marzo 1954, Festa Antonella, nata a Castelluccio Valmaggiore il 14 luglio 1959, e Festa Carmelina, nata a Castelluccio Valmaggiore il 22 febbraio 1966, per la proprietà in parti uguali ed invise tra loro, ed alla comune madre Pellegrini Maria Donata, nata a Biccari il 2 marzo 1929, per il diritto di usufrutto uxorio, in virtù di successione legittima di rispettivo padre e coniuge Festa Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggiore il 4 novembre 1928, e deceduto in Castelluccio Valmaggiore l'8 gennaio 1975, lasciando a sé superstiti il predetto coniuge Pellegrini Maria Donata ed i quattro figli Festa Donato, Maria Pia, Antonella e Carmelina; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 81, vol. 17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 ottobre 1975 ai nn. 331387 reg. part. 6529 reg. gen..

L'eredità relitta da Festa Giuseppe è stata accettata con beneficio d'inventario dalla minore Festa Carmelina giusta dichiarazione resa dalla madre Pellegrini Maria Donata dinanzi al Cancelliere delle Pretura di Troia il 16 marzo 1983, trascritta a Lucera il 17 marzo 1983 ai nn. 392320 reg. part. 2440 reg. gen..

Con atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen.; i signori Pellegrini Maria Donata, Festa Donato, Festa Maria Pia, Festa Antonella e Festa Carmelina procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente, attribuendo a Festa Carmelina, nata a Castelluccio Valmaggiore il 22 febbraio 1966, la proprietà gravata dal diritto di usufrutto uxorio di 1/3 (un terzo) in favore della madre Pellegrini Maria Donata.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Pellegrini Maria Donata, nata a

Biccari il 2 marzo 1929, si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 29 dicembre 2005;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto,

cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **FESTA Carmelina** si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a otto ettari, sessanta are e sedici centiare (**ha 8.60.16**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata

del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 6.305,00** (seimilatrecentocinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria",

essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà la "proprietaria" indenne e manlevata da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, la "proprietaria" estranea all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora la "proprietaria" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità della "proprietaria", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a otto ettari, sessanta are e sedici centiare (**ha 8.60.16**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alla "proprietaria".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di costituzione di diritto di superficie (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della

Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, la "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

Si precisa che nell'atto di divisione del 9 aprile 1983 a rogito del notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, registrato a Foggia il 21 aprile 1983 al n. 1889 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Lucera in data 5 maggio 1983 ai nn. 393427 reg. part. 3797 reg. gen., innanzi citato, è stabilito che "la condividente Festa Antonella per passare dall'appezzamento di terreno in agro di Troia a quello in agro di Lucera, transiterà per breve tratto ma con qualunque mezzo sull'appezzamento che sarà adottato da Festa Carmelina pure in agro di Lucera, lungo il fosso di Montesanto".

Si precisa inoltre che nel citato atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani, rep. 14800, racc. 9660, per l'accesso al fabbricato rurale semidiruto e all'annessa corte, di complessive are quindici e centiare novantasei (are 15.96) costituente la Masseria "Montesanto", in agro di Lucera, Contrada omonima, ubicati nel terreno assegnato a Festa Donato, sul confine con quello assegnato a Festa Carmelina, nel quale la corte rientra con un angolo (nel Catasto rustico di Lucera figurava alla Partita 12.714 - Foglio 151 - particella 11 - Fabbricato rurale - are 15.96 - senza reddito), restato di proprietà e di uso comune fra tutti i condividenti, è costituita una servitù di passaggio anche carrabile, a favore di tutti i condividenti, sull'appezzamento di Festa Carmelina. Tale passaggio, con inizio dalla strada comunale vecchia Castelluccio Valmaggiore - Lucera, "per un primo tratto si svolgerà lungo il confine con Di Lorenzo Costantino e Racioppa Donato, fino a raggiungere l'angolo Nord-Est dell'appezzamento più piccolo del condividente Festa Donato (particella 12 del Foglio 151); indi piegherà ad angolo retto in direzione Ovest e poi dirigendosi verso Nord-Ovest raggiungerà il Fabbricato, attraversando trasversalmente il fondo di Festa Carmelina predetto".

Infine nel medesimo atto di divisione del 9 aprile 1983 per notaio Sabuzi Giuliani è stabilito che tutti i condividenti potranno attingere l'acqua dal pozzo ubicato sull'appezzamento di terreno attribuito a Festa Carmelina ed adiacente al tratturo comodale; "la proprietà sarà di Festa Carmelina, ma gli altri dovranno concorrere alla relativa manutenzione".

Al riguardo, le "parti" espressamente convengono che l'area occupata dal suddetto pozzo **sarà esclusa** dalla costituzione dei diritti di superficie e servitù, senza che ciò comporti alcuna decurtazione del corrispettivo pattuito in favore della "proprietaria" al successivo articolo 4, comma 4.2;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua

conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 6.305,00** (seimilatrecentocinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 6.305,00** (seimilatrecentocinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta bonifico bancario SEPA disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a otto ettari, sessanta are e sedici centiare (**ha 8.60.16**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 25.804,80** (venticinquemilaottocentoquattro virgola ottanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 928.972,80** (novecentoventottomilanovecentosettantadue virgola ottanta).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti"

consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 6.305,00** (seimilatrecentocinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto in data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso FINECOBANK Spa, IBAN: IT63M0301503200000002953068; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla "proprietaria" con IBAN IT63M0301503200000002953068 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalla "proprietaria" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 6.305,00** (seimilatrecentocinque virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alla "proprietaria" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusiva beneficiaria la "proprietaria", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alla "proprietaria" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore della "proprietaria", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a

carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 -
10143 Torino (TO), indirizzo PEC
irengreengenerationtech@pec.grupporen.it, indirizzo mail

roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it;
alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo
PERSOGLIO;

per la "proprietaria":

- FESTA Carmelina, Via Santa Maria, 101 - 71020 Castelluccio
Valmaggiore (FG), mail: carmelafesta22@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora FESTA Carmelina dichiara di essere coniugata e di versare in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Quallsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 27 luglio 2023

Firmato: Festa Carmelina; Gianpaolo Persoglio.

Repertorio n. 7.704

Raccolta n.

4.661

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

- **PERSOGLIO GIANPAOLO**, nato a Chieti il nove febbraio millenovecentosettantasei (09.02.1976), residente in Francavilla al Mare alla Via E. Montanaro civico 40 (quaranta), N.C.F.: PRS GPL 76B09 C632R;

- **FESTA CARMELINA**, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il ventidue febbraio millenovecentosessantasei (22.02.1966), ivi residente alla Via Santa Maria civico 101 (centouno), N.C.F.: FST CML 66B62 C202Q;

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

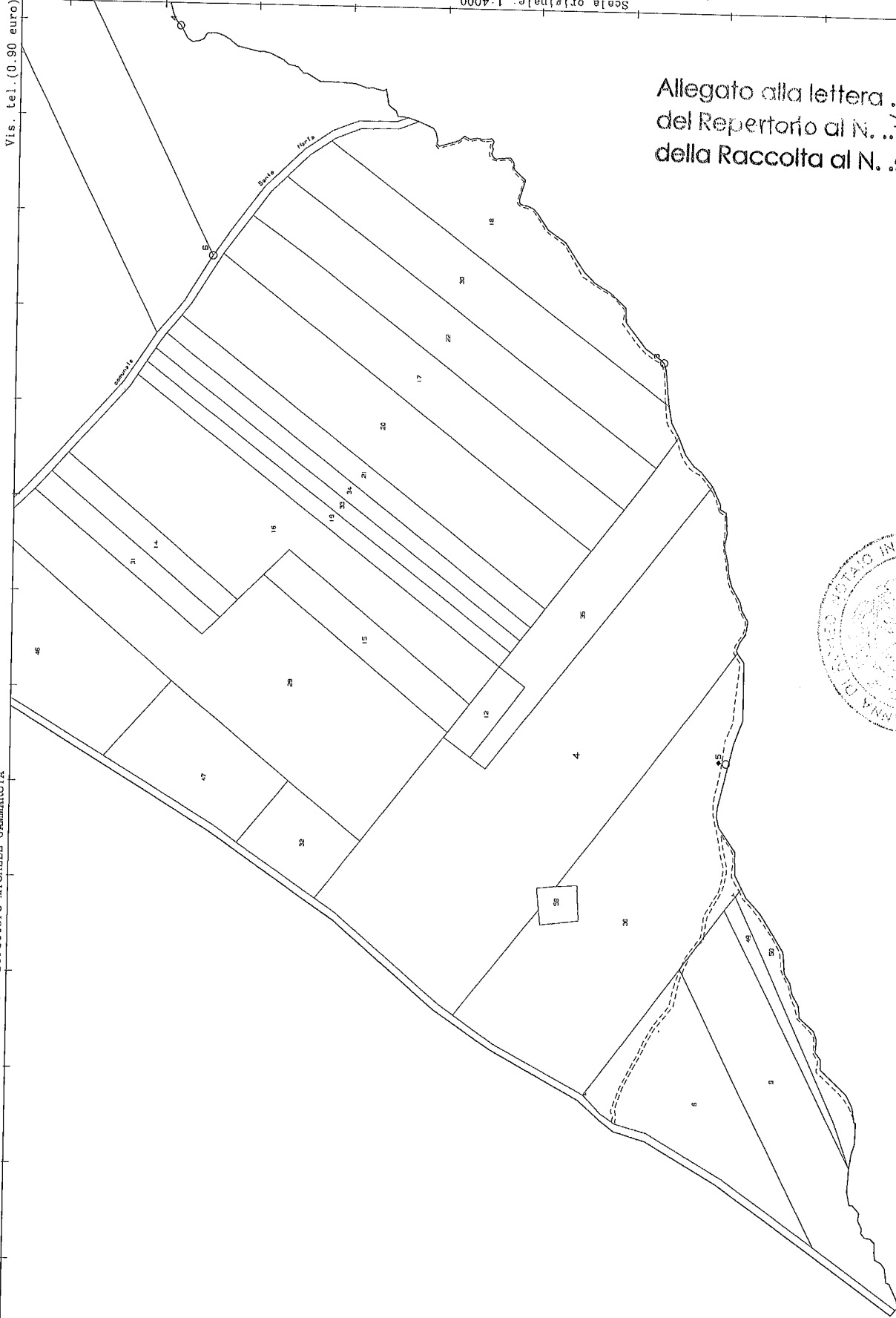
Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventisette luglio duemilaventitré (27.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

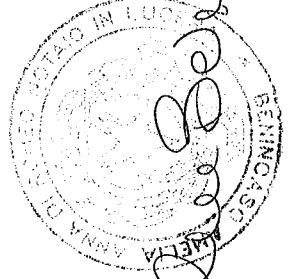
Sottoscritto alle ore undici e quaranta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera A
del Repertorio al N. 7704
della Raccolta al N. 4661



Amelia Bevesoluto

Colletta *Luigi*



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO SVILUPPO E LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirie (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. 1° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) IANNELLI GIUSEPPINA, nata a Troia (FG) il primo maggio millenovecentosessantaquattro (01.05.1964), ivi residente alla Via Sandro Pertini civico 8 (otto) interno 2 (due), N.C.F.: NNL GPP 64E41 L447E, la quale dichiara di intervenire al presente contratto sia in proprio che nella qualità di procuratore speciale di:

- LA SALANDRA VINCENZO, nato a Foggia il dodici luglio millenovecentottantanove (12.07.1989), residente in Bologna alla Via Trilussa civico 3 (tre), N.C.F.: LSL VCN 89L12 D643C, giusta procura speciale a rogito del Notaio Maria Chiara Bartole di Bologna dell'11 settembre 2023, Rep. 5433.

La suddetta procura, in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 12 settembre 2023 dal Notaio Amelia

Registrato a FOGGIA

il 19 settembre 2023

al n. 16809 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 20 settembre 2023

ai nn 8819/7423

Anna Benincaso di Lucera alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Maria Chiara Bartole in data 11 settembre 2023, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**.

3) LA SALANDRA AMELIA, nata a Foggia il venti febbraio millenovecentonovantuno (20.02.1991), residente in Biccari (FG) alla Via Giacomo Leopardi civico 20 (venti), N.C.F.: LSL MLA 91B60 D643W.

4) LA SALANDRA FRANCESCA, nata a Foggia il nove settembre duemilatre (09.09.2003), residente in Troia (FG) alla Via Sandro Pertini civico 8 (otto) interno 2 (due), N.C.F.: LSL FNC 03P49 D643K.

5) LA SALANDRA LETIZIA, nata a Foggia l'undici giugno millenovecentonovantatre (11.06.1993), residente in Troia (FG) alla Via San Girolamo civico 74/b (settantaquattro/b), N.C.F.: LSL LTZ 93H51 D643V; di seguito saranno chiamate congiuntamente anche **"proprietari"** o **"promittenti concedenti"**.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, da una parte, e IANNELLI GIUSEPPINA, LA SALANDRA VINCENZO, LA SALANDRA AMELIA, LA SALANDRA FRANCESCA e LA SALANDRA LETIZIA, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12 luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premesso che

A) i **"proprietari"** hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il **"promissario concessionario"** intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

TERRENO agricolo sito in agro di **LUCERA (FG)**, alla Contrada **"Montesanto"**, della superficie catastale complessiva di **ha 2.22.96** (due ettari, ventidue are e novantasei centiare), confinante con la particella 2 del foglio 151 di proprietà eredi La Salandra Domenico, con la Strada Provinciale N. 132 Montaratro - Biccari, con la particella 6 del foglio 150 e con la particella 26 del foglio 151 di proprietà di La Salandra Angelo Antonio Nicola, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a **"IANNELLI Giuseppina**, proprietà per 8/12 quale bene personale, **LA SALANDRA Amelia**, proprietà per 1/12 quale bene personale, **LA SALANDRA Francesca**, proprietà per 1/12 quale bene personale, **LA SALANDRA Letizia**, proprietà per 1/12 quale bene personale, **LA SALANDRA Vincenzo**, proprietà per 1/12 quale bene personale", con la consistenza di: **"foglio 151, particella 44**, ha 2.22.96, seminativo, cl. 2, RDE 97,88, RAE 69,09"; come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"B"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 44 del foglio 151 deriva dalla originaria particella 2 dello stesso foglio 151 giusta

FRAZIONAMENTO del 07/11/1988 in atti dal 08/03/1990 (n. 59.1/1988).

PROVENIENZA: La nuda proprietà del suddetto terreno apparteneva a LA SALANDRA Francesco Saverio, nato a Troia il 6 settembre 1949, per averla ricevuta dal padre LA SALANDRA Vincenzo, nato a Biccari il 10 febbraio 1921, il quale se ne riservava il diritto di usufrutto vita sua natural durante e, in caso di premorienza, in favore del coniuge VERRILLO Amelia Maria, nata a Troia l'8 aprile 1926, giusta atto di Donazione del 22 novembre 1988 a rogito del Notaio Giancarlo Milone di Troia, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 2 dicembre 1988 ai nn. 32470 reg. part. e 9791 reg. gen..

A seguito del decesso di La Salandra Vincenzo il citato diritto di usufrutto restava in capo al coniuge Verrillo Amelia Maria.

Con atto di Compravendita del 2 ottobre 2000 a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia, Rep. 3441, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 17 ottobre 2000 ai nn. 8281 reg. part. e 9962 reg. gen., LA SALANDRA Francesco Saverio vendeva a LA SALANDRA Domenico, nato a Troia il 12 aprile 1959, che in regime patrimoniale di **comunione legale dei beni con il coniuge IANNELLI Giuseppina** accettava l'acquisto, la nuda proprietà, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio in favore di VERRILLO Amelia Maria, del terreno in oggetto.

Il diritto di usufrutto di spettanza di Verrillo Amelia Maria si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della stessa avvenuto in data 22 settembre 2002.

In data 14 giugno 2016 decedeva "ab intestato" in Troia il signor LA SALANDRA Domenico lasciando a sé superstiti il coniuge IANNELLI Giuseppina ed i quattro figli LA SALANDRA Vincenzo, LA SALANDRA Amelia, LA SALANDRA Letizia e LA SALANDRA Francesca; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 14 febbraio 2017 al n. 202, volume 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 18 aprile 2019 ai nn. 2702 reg. part. e 3370 reg. gen..

L'eredità relitta da LA SALANDRA Domenico è stata accettata tacitamente, ai sensi per gli effetti degli artt. 476,477 e 2648 c.c.; giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 30 marzo 2023 ai nn. 2410 reg. part. e 2914 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio,

mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori IANNELLI Giuseppina, in proprio quale titolare della quota ideale degli 8/12 (otto dodicesimi) quale bene personale, nonchè quale procuratrice speciale di LA SALANDRA Vincenzo, titolare della quota ideale di 1/12 (un dodicesimo) quale bene personale, e le signore LA SALANDRA Amelia, LA SALANDRA Francesca e LA SALANDRA Letizia, titolari della quota ideale di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a due ettari, ventidue are e novantasei centiare (**ha 2.22.96**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la **"proroga"**) dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.115,00** (tremilacentoquindici virgola zero zero), a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi

ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietario" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

- (I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;
- (II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";
- (III) lo "sviluppatore" terrà i "proprietari" indenni e manlevati da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, i "proprietari" estranei all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;
- (IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora i "proprietari" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";
- (V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";
- (VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità dei "proprietari", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;
- (VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;
- (VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro

necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a due ettari, ventidue are e novantasei centiare (**ha 2.22.96**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto ai "proprietari".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque

momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(l) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- trascrizione di **preliminare di costituzione di diritti di superficie e di servitù** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data primo febbraio 2022 ai nn. 736 reg. part. e 863 reg. gen., a favore della società ADF ENERGY SOLUTIONS S.r.l., con sede legale in Santi Cosma e Damiano (LT), codice fiscale e P.IVA 03145790592, contro IANNELLI Giuseppina, LA SALANDRA Vincenzo, LA SALANDRA Amelia, LA SALANDRA Letizia e LA SALANDRA Francesca, nascente da atto autenticato dal Notaio Monica Scaravelli di Roma in data 10 gennaio 2022, Rep. 56.351, Racc. 7.225, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data primo febbraio 2022 al n. 2625 contenente l'obbligo da parte di La Salandra Angelo Antonio Nicola alla costituzione del diritto di superficie sul terreno distinto dalla **particella 44 del foglio 151**, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare, salvo facoltà di proroga di ulteriori 12 mesi concessa alla Società ADF.

Con atto autenticato dal Notaio Monica Scaravelli di Roma in data 13

giugno 2023, rep. 58.367 ed in data 13 luglio 2023, rep. 58.531, racc. 8.471, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 10 agosto 2023 al n. 23822 ed in corso di annotamento, la società ADF ENERGY SOLUTIONS S.r.l. da una parte ed i singori IANNELLI Giuseppina, LA SALANDRA Amelia, LA SALANDRA Letizia, LA SALANDRA Francesca e LA SALANDRA Vincenzo, dall'altra, hanno risolto per mutuo consenso, con effetto retroattivo, il citato contratto preliminare;

- trascrizione di **costituzione di diritti reali** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 21 agosto 1986 ai nn. 12014 reg. part. e 5545 reg. gen., a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL, con sede in Bari, contro LA SALANDRA Vincenzo, nato a Biccari (FG) il 10 febbraio 1921, nascente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Battista Talani di Lucera in data 20 giugno 1986 ed in data 30 luglio 1986, registrato a Lucera il 7 agosto 1986 al n. 208, contenente concessione in favore dell'Enel della servitù di elettrodotto a carico, tra l'altro, del terreno distinto al **foglio 151, particella 2 (oggi particella 44)**;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto

fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 3.115,00** (tremilacentoquindici virgola zero zero), a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.115,00** (tremilacentoquindici virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in

seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) una tantum per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a due ettari, ventidue are e novantasei centiare (**ha 2.22.96**), per la somma una tantum di euro cinquantamila (50.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà un "corrispettivo" pari al complessivo importo di **Euro 111.480,00** (centoundicimilaquattrocentottanta virgola zero zero), di cui **Euro 74.320,00** (settantaquattromilatrecentoventi virgola zero zero) di spettanza di IANNELLI Giuseppina ed **Euro 9.290,00** (novemiladuecentonovanta virgola zero zero) ciascuno di spettanza di LA SALANDRA Vincenzo, LA SALANDRA Amelia, LA SALANDRA Francesca e LA SALANDRA Letizia.

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 111.480,00** (centoundicimilaquattrocentottanta virgola zero zero).

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del

Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù, per espressa indicazione dei proprietari ai sensi dell'art. 1188 c.c., viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.115,00** (tremilacentoquindici virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato a IANNELLI Giuseppina acceso presso Poste Italiane Spa, IBAN: IT38V0760115700001033286335; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo" verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio. La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.115,00** (tremilacentoquindici virgola zero zero).

4.4 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza ai "proprietari" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.5 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore dei "proprietari", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria,

nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- IANNELLI Giuseppina, Via Sandro Pertini, 8 (int. 2) - 71029 Troia (FG), indirizzi mail pina01051964@libero.it, vinlas89@gmail.com;
- LA SALANDRA Amelia, Via Giacomo Leopardi, 20 - 71032 Biccari (FG), indirizzi mail pina01051964@libero.it, vinlas89@gmail.com;
- LA SALANDRA Francesca, Via Sandro Pertini, 8 (int. 2) - 71029 Troia (FG), indirizzi mail pina01051964@libero.it, vinlas89@gmail.com;
- LA SALANDRA Letizia, Via Sandro Pertini, 8 (int. 2) - 71029 Troia (FG), indirizzi mail pina01051964@libero.it, vinlas89@gmail.com;
- LA SALANDRA Vincenzo, Via Sandro Pertini, 8 (int. 2) - 71029 Troia (FG), indirizzi mail pina01051964@libero.it, vinlas89@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia,

* IANNELLI Giuseppina, LA SALANDRA Francesca e LA SALANDRA dichiarano di essere di stato civile libero;

* LA SALANDRA Letizia dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

* LA SALANDRA Amelia dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

* Iannelli Giuseppina dichiara altresì che LA SALANDRA Vincenzo è coniugato e versa in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 12 settembre 2023

Firmato: Letizia La Salandra; Iannelli Giuseppina; Francesca La Salandra; Amelia La Salandra; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.773

Raccolta n.

4.711

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirie (TO) alla

Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

IANNELLI GIUSEPPINA, nata a Troia (FG) il primo maggio millenovecentosessantaquattro (01.05.1964), ivi residente alla Via Sandro Pertini civico 8 (otto) interno 2 (due), N.C.F.: NNL GPP 64E41 L447E;

LA SALANDRA AMELIA, nata a Foggia il venti febbraio millenovecentonovantuno (20.02.1991), residente in Biccari alla Via Giacomo Leopardi civico 20 (venti), N.C.F.: LSL MLA 91B60 D643W;

LA SALANDRA FRANCESCA, nata a Foggia il nove settembre duemilatre (09.09.2003), residente in Troia alla Via Sandro Pertini civico 8 (otto) interno 2 (due), N.C.F.: LSL FNC 03P49 D643K;

LA SALANDRA LETIZIA, nata a Foggia l'undici giugno millenovecentonovantatre (11.06.1993), residente in Troia (FG) alla Via San Girolamo n. 74/b, N.C.F.: LSL LTZ 93H51 D643V, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, dodici settembre duemilaventitré (12.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. 5433
della Raccolta al N. 17111



Maria Chiara Bartole
NOTAIO

Repertorio n. 5433

===== Procura Speciale =====
===== Repubblica Italiana =====

L'anno duemilaventitrè il giorno undici del mese di settembre in Bologna nel mio studio in Via Paolo Costa n. 16

===== 11.09.2023 =====

Innanzi a me dott.ssa Maria Chiara Bartole, Notaio in Bologna, Iscritto al Collegio Notarile di Bologna,

===== è presente il signor: =====

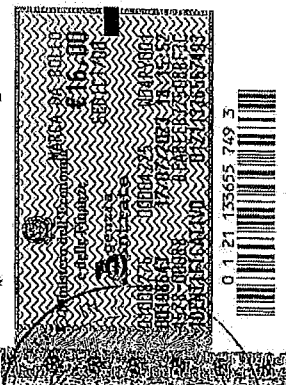
- **LA SALANDRA Vincenzo**, nato a Foggia il 12 luglio 1989, residente a Bologna in Via Trilussa n. 3, codice fiscale dichiarato LSL VCN 89L12 D643C, il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma trattasi di bene personale.

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto nomina e costituisce sua procuratrice speciale e per quanto infra generale la propria madre signora:

- **IANNELLI GIUSEPPINA**, nata a Troia il primo maggio millenovecentosessantaquattro (01.05.1964), ivi residente alla Via Sandro Pertini civico 8 (otto) Interno 2 (due), codice fiscale>NNL GPP 64E41 L447E; affinché in suo nome, vece, conto e rappresentanza, intervenga nel "contratto preliminare" avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie e relative servitù per la realizzazione di impianti fotovoltaici a titolo oneroso, a favore della società IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., sul TERRENO agricolo sito in agro di LUCERA (FG), alla Contrada "Montesanto", esteso catastalmente due ettari, ventidue are e novantasei centiare (ha 2.22.96); confinante con la particella 2 del foglio 151 di proprietà eredi La Salandra Domenico, con la Strada Provinciale N. 132 Montaratro - Biccari, con la particella 6 del foglio 150 e con la particella 26 del foglio 151 di proprietà di La Salandra Angelo Antonio Nicola, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "IANNELLI Giuseppina, proprietà per 8/12 quale bene personale, LA SALANDRA Amelia, proprietà per 1/12 quale bene personale, LA SALANDRA Francesca, proprietà per 1/12 quale bene personale, LA SALANDRA Letizia, proprietà per 1/12 quale bene personale, LA SALANDRA Vincenzo, proprietà per 1/12 quale bene personale", con la consistenza di: **"Foglio 151, particella 44, ha 2.22.96, seminativo, cl. 2, RDE 97,88, RAE 69,09"**.

A tal uopo conferisce alla nominata procuratrice ogni facoltà opportuna e necessaria per l'espletamento del presente incarico, quali in ispecie quelle di meglio descrivere il fondo sul quale promettere di concedere il diritto di superficie e le relative servitù nei dati catastali, nei confini e nella consistenza, integrando o rettificando quelli sopra riportati; convenire le modalità di esercizio dei suddetti diritti di superficie e servitù; convenire l'apposizione di condizioni sospensive, definire il termine di stipula del "contratto definitivo" e sue eventuali proroghe, accettare clausole di recesso a favore della società promissaria, accettare la cessione del "contratto definitivo" in favore di terzi, definire la durata ed eventuali proroghe; convenire il corrispettivo e le modalità di pagamento; definire somme a titolo di caparra; rilasciare quietanza liberatoria per le somme ricevute in sede di "contratto preliminare"; rinunciare ad ogni ipoteca legale; dare le garanzie di legge; fare precisazioni e dichiarazioni in ordine alla provenienza del suddetto fondo; convenire obblighi e pattuizioni in ordine all'installazione ed esercizio dell'impianto; rendere tutte le dichiarazioni richieste dalla



Legge, anche di natura fiscale e di cui al D.L. 223/2006, convertito nella Legge 248/2006. =====

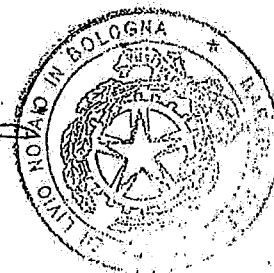
Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore ratifica o conferma e con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in un unico contesto e a titolo gratuito. =====

La parte consente il trattamento dei suoi dati personali ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e successive modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi. =====

Del che si è redatto
il presente dattiloscritto da persona di mia fiducia su due facciate di un foglio e si è
da me letto alla parte costituita, che su mia interpellanza l'ha approvato e
sottoscritto. =====

Vincenzo Le Sclavo

[Signature]



Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

(art. 22 comma 1 D.Lgs n. 82 del 7.03.2005, Legge n. 89 del 16.02.2013)

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Maria Chiara Bartole, Notaio in Bologna, del Distretto
Notarile di Bologna, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale
(dotata di certificato di validità fino al 18.07.2026 rilasciato dal Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta da n. due fasciate
e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico
ai miei atti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005,
l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su
supporto informatico "sostituisce quella dell'originale".

Bologna il giorno undici settembre duemilaventitre

Firmato digitalmente dal Notaio Maria Chiara Bartole

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

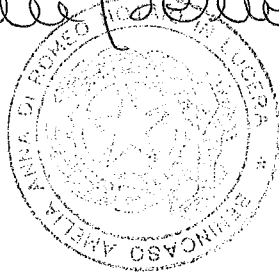
Io qui sottoscritta Dott.ssa AMELIA ANNA BENINCASO, Notaio in Lucera,
iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

CERTIFICO

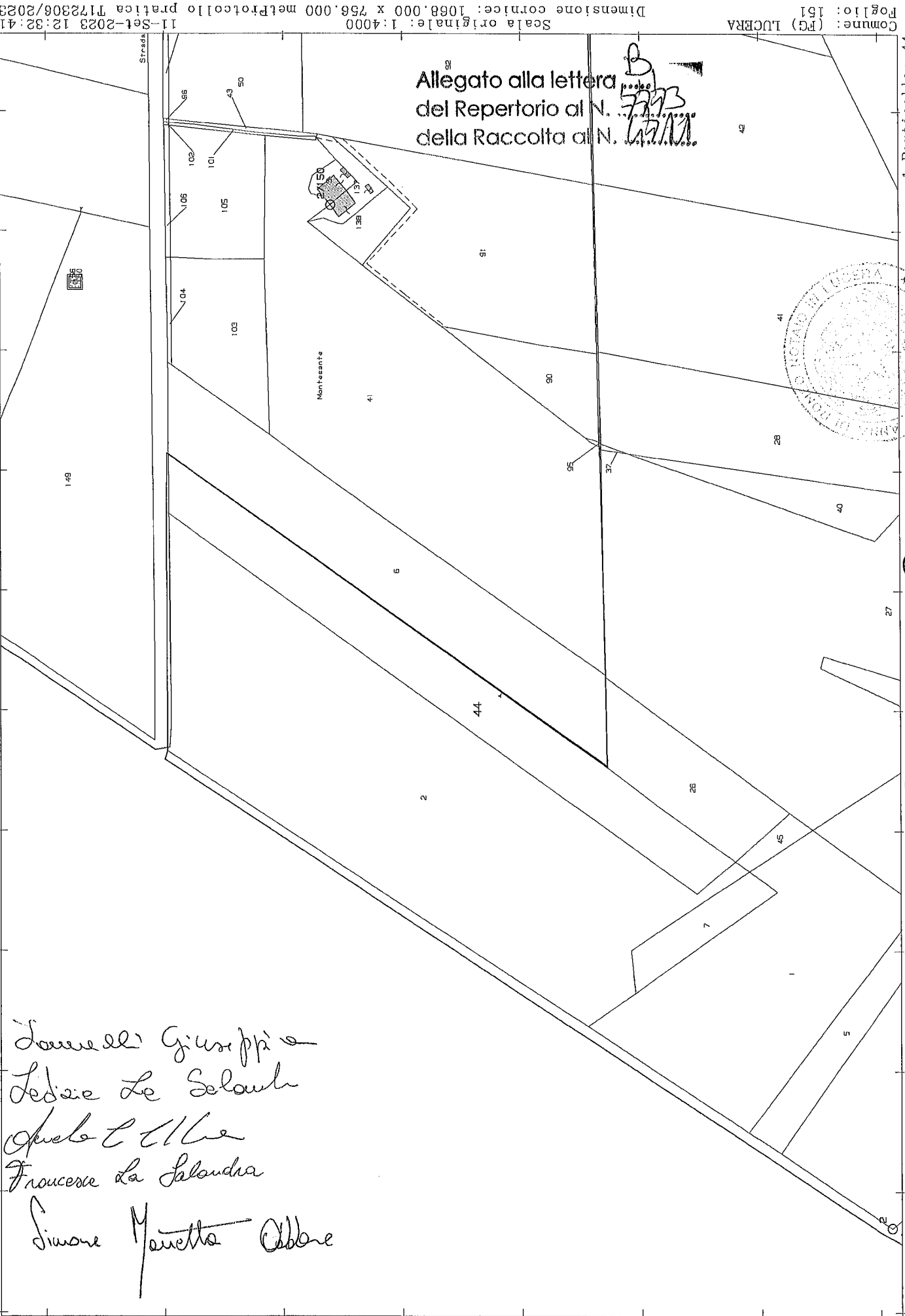
che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero tre
facciate su numero due fogli, è conforme alla copia autentica, contenuta su
supporto informatico e certificata dal Notaio Maria Chiara Bartole di Bologna
conforme all'originale con firma digitale, ai sensi degli artt. 57 bis comma II e 47
ter comma III della Legge 89/1913, nonchè ai sensi dell'art. 23, comma 2 bis,
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Lucera, dodici settembre duemilaventitree (12.09.2023)

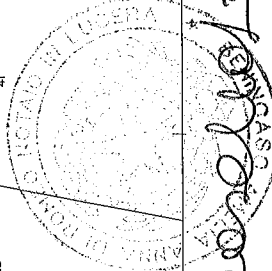
Amelia Anna Benincaso



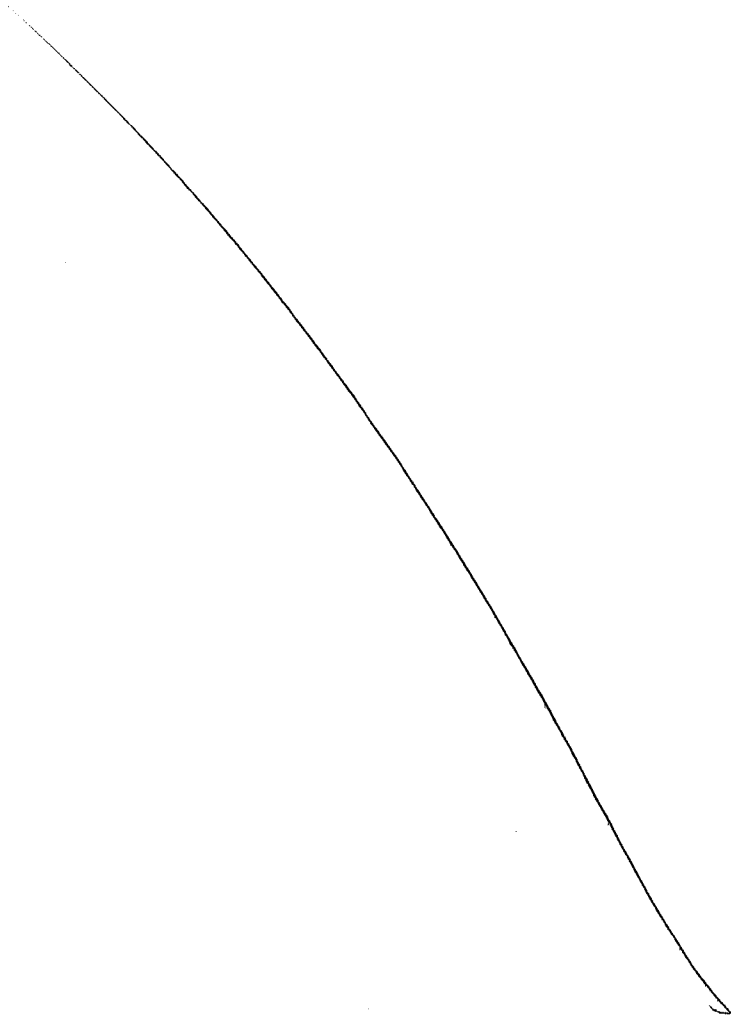
Laurelli Giuseppe
Leone Le Salandre
Michele C. C. C.
Francesca La Salandra
Simone Mancetta Abbate



Allegato alla lettera
del Repertorio al N.
della Raccolta al N.



Avv. Bruno Bernabè





*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO SVILUPPO E LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) LA SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA, nato a Foggia il venticinque aprile millenovecentosessantotto (25.04.1968), residente in Troia (FG) alla Via Giacomo Matteotti civico 128 (centoventotto), N.C.F.: LSL NLN 68D25 D643A; che di seguito sarà chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e LA SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12 luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art.

1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

TERRENO agricolo sito in agro di **LUCERA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 3.77.04** (tre ettari, settantasette are e quattro centiare), confinante, nell'insieme, con le particelle 44 e 45 del foglio 151 di proprietà Iannelli - La Salandra, con la particella 27 del foglio 151 e con le particelle 41, 103 e 104 del foglio 150 di proprietà di De Girolamo Vittoria, e con Strada Provinciale N. 132 Montaratro - Biccari, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "LA SALANDRA Angelo, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di:

"**foglio 150, particella 6**, Ha 2.79.00, seminativo, classe 2, RDE 122,48, RAE 86,45";

"**foglio 151, particella 26**, Ha 0.98.04, seminativo, classe 2, RDE 43,04, RAE 30,38", come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: Le particelle 6 del foglio 150 e 26 del foglio 151 risultano avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, nato a Foggia il 25 aprile 1968, per acquisto fattone, di stato civile libero, da LA SALANDRA Vincenzo, titolare del diritto di usufrutto, e da LA SALANDRA Francesco Saverio, titolare della nuda proprietà, giusta atto di Compravendita del 26 aprile 1994 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 13.980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 25 maggio 1994 ai nn. 3512 reg. part. e 4237 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo

387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola** si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto la lettera "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a tre ettari, settantasette are e quattro centiare (**ha 3.77.04**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.890,00** (tremilaottocentonovanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da

qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da

ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine" come

eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a tre ettari, settantasette are e quattro centiare (**ha 3.77.04**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola

comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- la trascrizione di **preliminare di costituzione di diritti di superficie e di servitù** eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data primo febbraio 2022 ai nn. 737 reg. part. e 864 reg. gen., a favore della società ADF ENERGY SOLUTIONS S.r.l., con sede legale in Santi Cosma e Damiano (LT), codice fiscale e P.IVA 03145790592, contro SALANDRA Angelo Antonio Nicola, nascente da atto autentificato dal Notaio Monica Scaravelli di Roma, Rep. 56.352, Racc. 7.226, contenente l'obbligo da parte di La Salandra Angelo Antonio Nicola alla costituzione del diritto di superficie sul terreno distinto dalla **particella 6 del foglio 150**, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare, salvo facoltà di proroga di ulteriori 12 mesi concessa alla Società ADF.

Con atto autentificato dal Notaio Monica Scaravelli di Roma in data 13 giugno 2023, rep. 58.367 ed in data 13 luglio 2023, rep. 58.530, racc. 8.470, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 agosto 2023 al n. 22650 ed in corso di annotamento, la società ADF ENERGY SOLUTIONS S.r.l. da una parte e LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, dall'altra, hanno risolto per mutuo consenso, con effetto retroattivo, il citato contratto preliminare;

- la trascrizione di **costituzione di diritti reali** eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 21 agosto 1986 ai nn. 12014 reg. part. e 5545 reg. gen., a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL, con sede in Bari, contro LA SALANDRA Vincenzo, nato a Biccari (FG) il 10 febbraio 1921 (dante causa dei venditori di La Salandra Angelo Antonio Nicola), nascente da atto autentificato dal Notaio Giovanni Battista Talani di Lucera in data 20 giugno 1986 ed in data 30 luglio 1986, registrato a Lucera il 7 agosto 1986 al n. 208, contenente concessione in favore dell'Enel della servitù di elettrodotto

a carico del terreno distinto al **foglio 150, particella 6**;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere

siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";
(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 3.890,00** (tremilaottocentonovanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.890,00** (tremilaottocentonovanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a tre ettari, settantasette are e quattro centiare **(ha 3.77.04)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 11.311,20** (undicimilatrecentoundici virgola venti), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 407.203,20** (quattrocentosettemiladuecentotre virgola venti).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.890,00** (tremilaottocentonovanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la banca INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT62P0306978693006600000313; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà versato in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto

corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato al "proprietario" con IBAN: IT62P0306978693006600000313 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dal "proprietario" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.890,00** (tremilaottocentonovanta virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà al "proprietario" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusivo beneficiario il "proprietario", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti", come sopra rappresentate, convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e

regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha

diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola, Via Giacomo Matteotti, 128 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail angelo.lasalandra@libero.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor LA SALANDRA Angelo Antonio Nicola dichiara di essere coniugato e di versare in regime di comunione legale dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del

presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 12 settembre 2023

Firmato: La Salandra Angelo Antonio Nicola; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.774

Raccolta n. 4.712

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

LA SALANDRA ANGELO ANTONIO NICOLA, nato a Foggia il venticinque aprile millenovecentosessantotto (25.04.1968), residente in Troia alla Via Giacomo Matteotti civico 128 (centoventotto), N.C.F.: LSL NLN 68D25 D643A, della cui identità personale e poteri io Notaio

sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, dodici settembre duemilaventitré (12.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

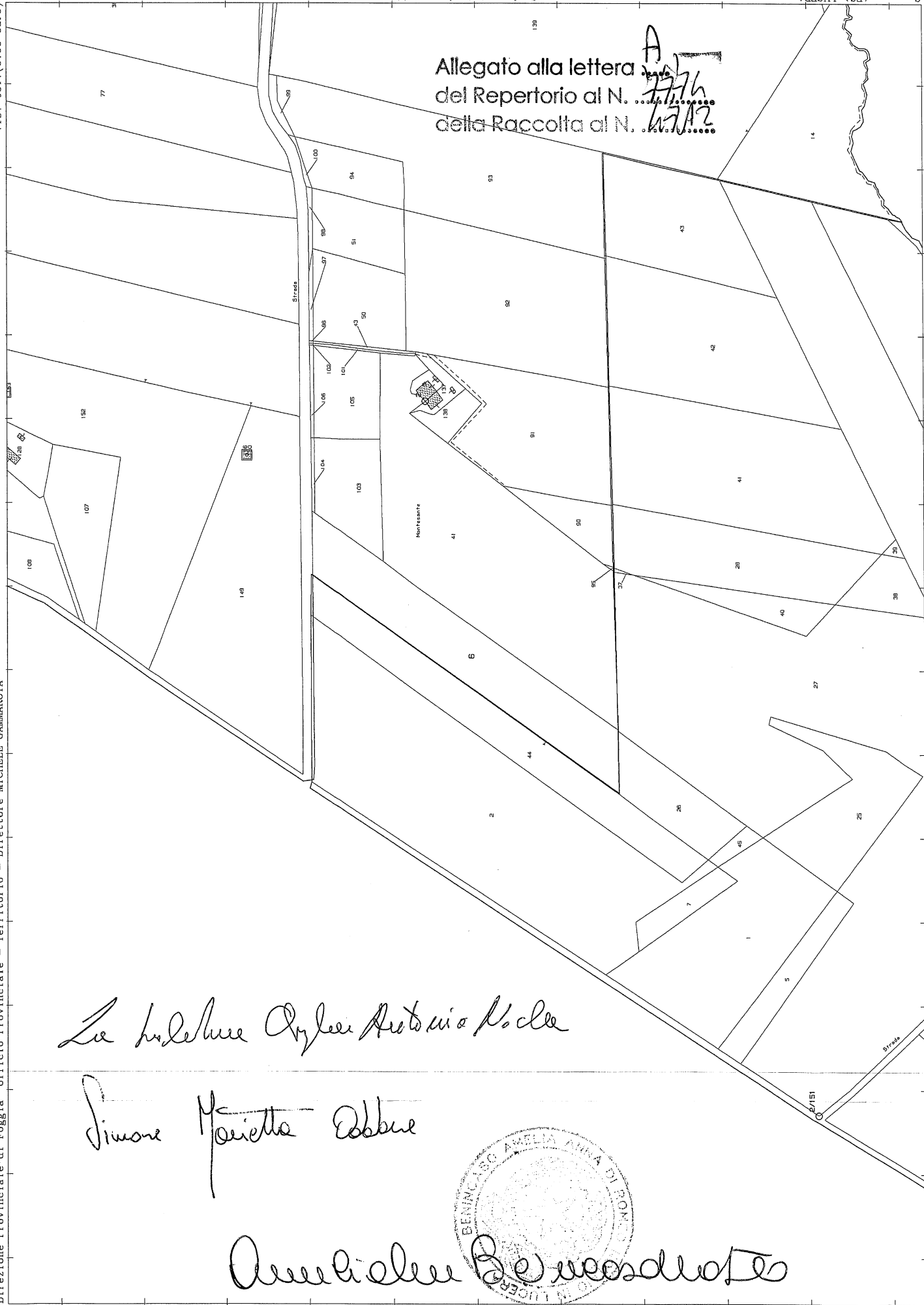
Sottoscritto alle ore diciannove e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera
del Repertorio al N. ...
della Raccolta al N. ...

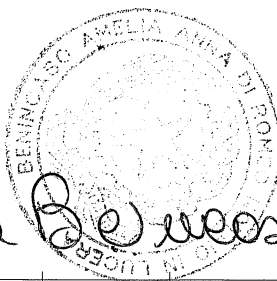
A
776
77A2



La Lucera Oglio Antonio Noche

Simone Pietta Abbe

Amichele Benvenuto



Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 18 settembre 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da **MEZZERA PAOLO**, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) **DE GIROLAMO VITTORIA**, nata a Foggia il tre giugno millenovecentosettantasette (03.06.1977), residente in Lucera (FG) al Viale dell'Industria, s.n.c., N.C.F.: DGR VTR 77H43 D643Y, di seguito chiamata anche **"proprietaria"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e DE GIROLAMO VITTORIA in appresso saranno definite anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **LUCERA** (FG), alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 6.75.78** (sei ettari, settantacinque are e settantotto centiare), confinante con Strada Provinciale 132 Montaratro - Biccari, con proprietà La Salandra Angelo, con altra proprietà De Girolamo Vittoria, con proprietà De Girolamo Carla, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lucera, in ditta a "DE GIROLAMO Vittoria, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di:

"Foglio 150,

- **particella 41**, ha 5.74.18, semin., cl. 2, RDE 252,06, RAE 177,92;
- **particella 103 AA**, ha 0.93.11, semin., cl. 2, RDE 40,87, RAE 28,85;
- 103 AB**, ha 0.05.13, uliveto, cl. U, RDE 3,18, RAE 1,72;
- **particella 104**, ha 0.03.36, seminativo, cl. 2, RDE 1,48, RAE 1,04";

con la precisazione che oggetto del presente contratto è soltanto la porzione del suddetto terreno estesa catastalmente due ettari e quarantadue are (**ha 2.42.00**), come meglio individuata ed evidenziata in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detta anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: La particella 41 del foglio 150 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 6 settembre 1977.

Le particelle 103 e 104 del foglio 150 derivano dall'originaria particella **48** del foglio 150 giusta frazionamento dell'8/08/1990 in atti dall'08/08/1990 (n. 1223.2/1990).

PROVENIENZA: Il suddetto terreno è pervenuto a DE GIROLAMO Vittoria in virtù di successione del padre DE GIROLAMO Giuseppe, che era nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 31 luglio 1947, e deceduto il 6 giugno 2019, il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblicato con Verbale del notaio Anna Maria Lembo di Lucera in data 27 maggio 2020, registrato il primo giugno 2020 serie 1t, con il quale ha attribuito la piena proprietà del suddetto terreno in favore della figlia De Girolamo Vittoria. Con il medesimo atto gli eredi legittimari hanno prestato piena adesione ed acquiescenza alle su citate disposizioni testamentarie.

La dichiarazione di successione in morte di De Girolamo Giuseppe è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 16 giugno 2020 al n. 164825, vol. 88888, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 16 giugno 2020 ai nn. 2901 reg. part. 3651 reg. gen..

L'eredità relitta da De Girolamo Giuseppe è stata accettata tacitamente giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 29 marzo 2023 ai nn. 2366 reg. part. 2868 reg. gen..

A De Girolamo Giuseppe il medesimo terreno è pervenuto:

* in parte in virtù di successione del padre DE GIROLAMO Vito, nato a Faeto il 2 ottobre 1913, e deceduto "ab intestato" il primo agosto 1998, lasciando a sé superstiti i due figli DE GIROLAMO Giuseppe e DE GIROLAMO Clemente, nato a Lucera il 26 gennaio 1950, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di

Lucera il 24 dicembre 1998 al n. 85, volume 274, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 21 giugno 1999 ai nn. 3905 reg. part. e 4987 reg. gen..

Il coniuge RICCHETTI VITTORIA TRIESTE ha rinunciato all'eredità di De Girolamo Vito giusta Verbale della Pretura di Lucera dell'11 dicembre 1998, rep. 203, registrato a Lucera il 16 dicembre 1998 al n. 717 Serie 4;

* assegnatogli in piena ed esclusiva proprietà giusta atto di Divisione del 23 luglio 1999 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, Rep. 25687, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 5 agosto 1999 ai nn. 4876 reg. part. e 6206 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni")

nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata espedita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora **DE GIROLAMO Vittoria** si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L"** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Il frazionamento del "terreno" oggetto della costituzione dei diritti di superficie e servitù, costituente porzione di due ettari e quarantadue are (**ha 2.42.00**) della più ampia consistenza delle particelle 41, 103 e 104 del foglio 150, sarà eseguito prima della stipula del "contratto definitivo", a cura e spese dello "sviluppatore", il quale si impegna a fornire copia del frazionamento alla "proprietaria".

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione del "terreno", pari a due ettari e quarantadue are (**ha 2.42.00**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi alla "proprietaria" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 3.210,00** (tremiladuecentodieci virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a carico della Società.

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.3, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della intervenuta inefficacia definitiva del presente contratto per effetto della mancata stipula definitiva con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il

presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi, mentre tutti i costi per la eventuale proroga del presente contratto sono a carico della Società.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà la "proprietaria" indenne e manlevata da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, la "proprietaria" estranea all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora la "proprietaria" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità della "proprietaria", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a due ettari e quarantadue are (**ha 2.42.00**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alla "proprietaria".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula del "contratto definitivo" (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

La "proprietaria" dichiara di aver consegnato alla Società tutti i titoli di provenienza dei terreni in oggetto.

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato

ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, fatta eccezione per la seguente formalità:

- trascrizione di **costituzione di servitù** coattiva eseguita presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 20 novembre 1987 ai nn. 22706 reg. part. e 9266 reg. gen., a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, contro De Girolamo Vito, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, nascente da atto autenticato dal Notaio Giovanni Battista Talani in data 15 dicembre 1986, contenente costituzione di servitù di elettrodotto a carico del terreno distinto al foglio 150, particelle 49 e 48 (**oggi particelle 103 e 104**).

In particolare, la "promittente concedente" dichiara inoltre che il "terreno" è affittato alla "Società Semplice Azienda Agricola De Girolamo"; a tal uopo la stessa si impegna, entro la data di stipula definitiva, a risolvere tale contratto di fitto sussistente sul terreno in oggetto.

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai

verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

Articolo 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 3.210,00** (tremiladuecentodieci virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 3.210,00** (tremiladuecentodieci virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" oggetto del presente "contratto preliminare", pari a due ettari e quarantadue are (**ha 2.42.00**), per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 7.260,00** (settemiladuecentosessanta virgola zero zero), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 261.360,00** (duecentosessantunomilatrecentosessanta virgola zero zero).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze

fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 3.210,00** (tremiladuecentodieci virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro la data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT55K0306978444100000004096; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà pagato in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla "proprietaria" con IBAN IT55K0306978444100000004096 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalla "proprietaria" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 3.210,00** (tremiladuecentodieci virgola zero zero), senza necessità di ulteriore quietanza.

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alla "proprietaria" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusiva beneficiaria la "proprietaria", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata

annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alla "proprietaria" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore della "proprietaria", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verificaione dell'evento estintivo.

Articolo 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma

3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 -
10143 Torino (TO), indirizzo PEC
irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail
roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it;
alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo

PERSOGLIO;

per la "proprietaria":

- DE GIROLAMO Vittoria, Viale dell'Industria, s.n.c. - 71036 Lucera (FG), indirizzo PEC avvdegirolamovittoriag@pec.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora DE GIROLAMO Vittoria dichiara di essere coniugata e di versare in regime patrimoniale di separazione dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" e della proroga del preliminare sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla

parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 31 luglio 2023

Firmato: Vittoria De Girolamo; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.725

Raccolta n. 4.677

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

DE GIROLAMO VITTORIA, nata a Foggia il tre giugno millenovecentosettantasette (03.06.1977), residente in Lucera (FG) al Viale dell'Industria, s.n.c., N.C.F.: DGR VTR 77H43 D643Y, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla planimetria allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulle planimetrie.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesposta scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, trentuno luglio duemilaventitré (31.07.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore ventuno.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Allegato alla lettera *A*
del Repertorio al N. *7725*
della Raccolta al N. *6677*

Simone
Vittorio De Gual
Enrico
Obere

LEGENDA

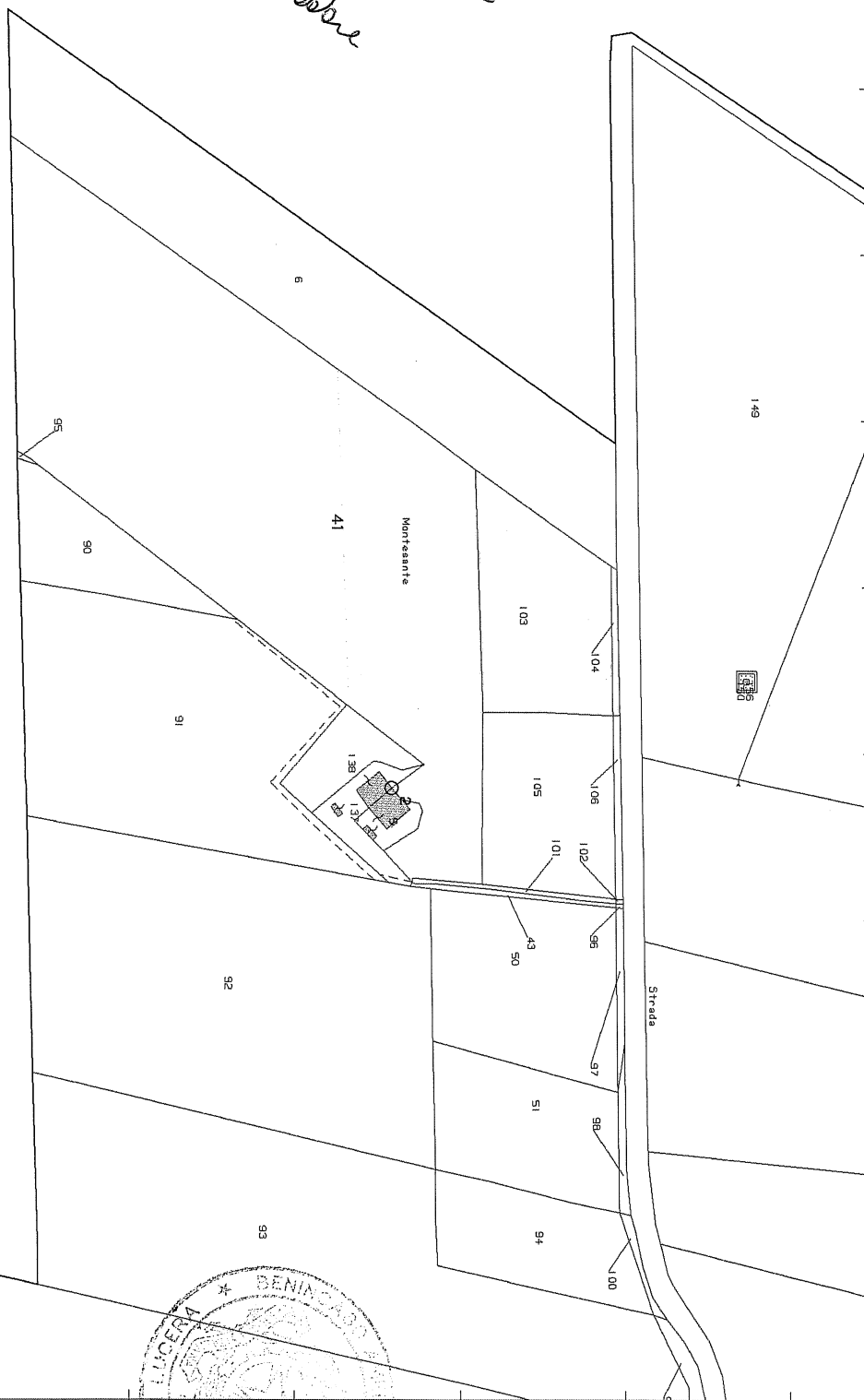


Area oggetto del Contratto Preliminare
Fg. 150 Lucera, p.lle 41-103-104
2,4200 ettari

E=-4100

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: (FG) LUCERA
Foglio: 150

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1088.000 x 756.000 metr
Protocollo pratica T55350/2023

29-Lug-2023 19:28:25

1 Particella: 41

Andriello Scarsoluto

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 4 agosto 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO SVILUPPO E LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche "**sviluppatore**" o "**promissario concessionario**",

e

2) CARROZZA MARIANGELA, nata a Foggia (FG) il sei giugno duemila (06.06.2000), qui residente alla Via Nicola Zingarelli civico 10 (dieci), N.C.F.: CRR MNG 00H46 D643E, la quale di seguito sarà chiamata anche "**proprietaria**" o "**promittente concedente**".

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e CARROZZA MARIANGELA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la "**parte**" o, congiuntamente, le "**parti**".

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12 luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premesso che

A) la "proprietaria" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del terreno esteso catastalmente nel suo complesso **ha 16.13.70** (sedici ettari, tredici are e settanta centiare), sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

1) TERRENO agricolo sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Airili", della superficie catastale di **ha 8.73.00** (otto ettari e settantatre are), confinante con la Strada Provinciale n. 132 "Montaratro - Biccari", con la Strada vicinale "Santa Maria", con la particella 118 di proprietà della stessa Carrozza Mariangela, con la particella 178 di proprietà di De Luca Maria Giovanna e con la Strada comunale Vecchia "Castelluccio Valmaggiore - Lucera", salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari, in ditta a "CARROZZA Mariangela, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"foglio 38, particella 33**, ha 8.73.00, seminativo, classe 2, RDE 428,32, RAE 247,98".

STORIA CATASTALE: La particella 33 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 19 giugno 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva a GOFFREDO Rosanna, nata a Lucera il 27 giugno 1932, per esserle pervenuto in virtù di atto di divisione del 4 aprile 1958 a rogito del Notaio Grosso di Volturino, registrato all'Ufficio del Registro di Lucera il 16 aprile 1958 al n. 1158.

In data 4 agosto 2010 decedeva "ab intestato" la signora GOFFREDO Rosanna, già vedova, lasciando a sé superstiti i figli LA CAVA Donatella Cecilia Maria, nata a Milano il 22 novembre 1955, LA CAVA Adriana Maria, nata a Milano il 5 maggio 1959, e LA CAVA Paolo, nato a Milano il 25 febbraio 1963; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera in data 4 agosto 2011 al n. 311, vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 7 novembre 2011 ai nn. 7027 reg. part. e 9157 reg. gen..

Con atto di divisione a stralcio del 17 dicembre 2021 a rogito del notaio Rocco Di Taranto di Troia, rep. 20250 racc. 10608, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 21 dicembre 2021 ai nn. 10154 reg. part. e 11934 reg. gen., LA CAVA Donatella, LA CAVA Adriana Maria e LA CAVA Paolo procedevano allo scioglimento della comunione mediante assegnazione a LA CAVA Paolo di immobili di valore corrispondente ai diritti vantati sulla massa comune e restando, pertanto, LA CAVA Adriana Maria e LA CAVA Donatella Cecilia Maria comproprietarie in parti uguali ed indivise tra esse della restante massa ereditaria, ivi compreso il terreno in oggetto.

Con atto del 21 febbraio 2022 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 59357, racc. 28933, registrato a Foggia il 23 febbraio 2022 al n. 3581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 23 febbraio 2022 ai nn. 1322 reg. part. 1554 reg. gen., LA CAVA Donatella Cecilia Maria e LA CAVA Adriana Maria vendevano a

CARROZZA Mariangela, nata Foggia il 6 giugno 2000, che di stato civile libero accettava l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

2) TERRENO agricolo sito in agro di **BICCARI (FG)**, alla Contrada "Airili", della superficie catastale di **ha 7.40.70** (sette ettari, quaranta are e settanta centiare), confinante con la particella 33 di proprietà della stessa Carrozza Mariangela, con le particelle 34 e 178 di proprietà di De Luca Maria Giovanna, con la particella 151 di proprietà di Galante Antonia per l'usufrutto e di Russo Michele per la nuda proprietà, con la Strada vicinale "Santa Maria", salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Biccari, in ditta a "CARROZZA Mariangela, proprietà per 1/1" quale bene personale, con la consistenza di: **"foglio 38, particella 118**, ha 7.40.70, seminativo, classe 2, RDE 363,41, RAE 210,40".

STORIA CATASTALE: La particella 118 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 19 giugno 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto terreno apparteneva ai signori MONACO Lucia, nata a Biccari l'8 dicembre 1947, e MONACO Antonio, nato a Biccari l'8 agosto 1943, per essere loro pervenuto, in parti uguali ed indivise tra essi, in virtù di successione della madre CAMPANILE Maria Angela, nata a Biccari il 12 agosto 1911, e deceduta il 30 marzo 1991; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Lucera in data 4 settembre 1991 al n. 52, vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 11 gennaio 1992 ai nn. 370 reg. part. e 388 reg. gen..

Con atto di Divisione del 31 ottobre 2000 a rogito del notaio Signore Nicola, rep. 106732, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 18 novembre 2000 ai nn. 9220 reg. part. e 11082 reg. gen., MONACO Lucia e MONACO Antonio procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo a MONACO Antonio la piena ed esclusiva proprietà a titolo personale del terreno in oggetto.

Con atto del 27 febbraio 2013 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 54942, racc. 25591, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 6 marzo 2013 al n. 364 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 6 marzo 2013 ai nn. 1564 reg. part. 1929 reg. gen., MONACO Antonio vendeva a CARROZZA Pietro, nato a Foggia il 9 marzo 1962, che in regime patrimoniale di separazione dei beni accettava l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

Con atto di "Donazione di Azienda Agricola" dell'11 febbraio 2019 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 58018, racc. 27844, registrato a Lucera il primo marzo 2019 al n. 314, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data primo marzo 2019 ai nn. 1495 reg. part. 1879 reg. gen., CARROZZA Pietro donava alla figlia CARROZZA Mariangela, nata a Foggia il 6 giugno 2000, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto.

I terreni di cui ai precedenti **punti 1) e 2)**, estesi catastalmente nel loro complesso **ha 16.13.70** (sedici ettari, tredici are e settanta centiare), sono meglio individuati ed evidenziati in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detti anche congiuntamente il **"terreno"**;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con la "proprietaria" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro la data del **31 dicembre 2027**, del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni

altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo"); resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato anteriormente alla data del **primo marzo 2027**;

E) la "proprietaria", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarata disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 La signora CARROZZA Mariangela si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sedici ettari, tredici are e settanta centiare (**ha 16.13.70**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico della "proprietaria", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo", entro il termine finale del **31 dicembre 2027** (il "**termine finale**"), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, la "proprietaria" rimane obbligata fino alla scadenza del suddetto "termine finale" a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

Decorsi tre (3) anni dalla stipula del presente "contratto preliminare", le "parti" provvederanno a ripetere il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di prorogare l'efficacia della

relativa trascrizione sino al "termine finale" del **31 dicembre 2027**, con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

Resta inteso che il "contratto definitivo" potrà essere perfezionato solo a decorrere dal termine iniziale del **primo marzo 2027** (il "**termine iniziale**"), onde evitare che la "proprietaria" maturi una plusvalenza imponibile ai fini IRPEF e/o **decada dall'agevolazione** per l'acquisto della particella 118 del Foglio 38 del Comune di Biccari (tramite atto di "Donazione di Azienda Agricola" dell'11 febbraio 2019 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 58018, racc. 27844, registrato a Lucera il primo marzo 2019 al n. 314, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data primo marzo 2019 ai nn. 1495 reg. part. 1879 reg. gen.) con applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 14, comma 1, lettera a) della L. 15 dicembre 1998, n. 441, pubblicata sulla G.U. del 22 dicembre 1998, n. 298 e successive modifiche; nonché decada dall'agevolazione per l'acquisto della particella 33 del Foglio 38 del Comune di Biccari (tramite atto di compravendita del 21 febbraio 2022 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 59357, racc. 28933, registrato a Foggia il 23 febbraio 2022 al n. 3581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 23 febbraio 2022 ai nn. 1322 reg. part. 1554 reg. gen.) con i benefici fiscali di "Piccola Proprietà Contadina" di cui all'art. 2, comma IV bis del D.L. n. 194/2009 e dell'art. 10, comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011, Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

Il suddetto "termine iniziale" deve intendersi essenziale nell'interesse della "proprietaria", in capo alla quale, pertanto, per effetto del presente "contratto preliminare" non sorge alcun obbligo di stipula del "contratto definitivo" prima del **primo marzo 2027**.

2.2 L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, la "proprietaria" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera.

In ogni caso, qualora vi sia urgente necessità di iniziare i lavori di realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" anteriormente al "termine iniziale" per la stipula del contratto definitivo (**primo marzo 2027**), lo "sviluppatore" potrà comunque iniziare i suddetti lavori previo versamento alla "proprietaria" della somma di **Euro 10.070,00** (diecimilasettanta virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario.

2.3 Decorso il "termine finale", senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato alla "proprietaria", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", la "proprietaria" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nel "termine finale" innanzi concordato, ritenuto espressamente essenziale dalla "proprietaria" nel suo interesse, quest'ultima sarà per espressa pattuizione svincolata da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o

pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con la "proprietaria" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dalla "proprietaria" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore della "proprietaria" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con sè stessa affinché quest'ultima, trascorso infruttuosamente il "termine finale" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che le si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico della "proprietaria", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi alla "proprietaria" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi della dimensione massima di mt. 3,5 per mt. 20 necessari per la installazione di strutture removibili all'interno delle quali potranno essere alloggiati inverter, moduli, quadri elettrici e altre apparecchiature funzionali all'esercizio dell'impianto fotovoltaico, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo". In particolare, lo "sviluppatore" si obbligherà a non realizzare all'interno del "terreno" alcun elemento strutturale (a titolo esemplificativo: trave, cordolo, piattabanda, piastra, ecc.), né in cemento armato né in semplice

calcestruzzo non armato, sia gettato in scavi in sezione obbligata o in elevazione sul "terreno", che serva allo scopo di immorsare al suo interno i sostegni necessari a sorreggere i pannelli fotovoltaici, dato che gli stessi saranno fissati a pali da infiggersi nel "terreno", ad opportuna profondità atta ad assicurare la sicurezza statica degli stessi, tramite apposita strumentazione meccanica, pneumatica o idraulica;

(III) lo "sviluppatore" terrà la "proprietaria" indenne e manlevata da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, la "proprietaria" estranea all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora la "proprietaria" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità della "proprietaria", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie della proprietaria

3.1 La "proprietaria" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette

misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 La "proprietaria" si obbliga a costituire entro il "termine finale", in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sedici ettari, tredici are e settanta centiare (**ha 16.13.70**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto alla "proprietaria". Resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato prima del decorso del "termine iniziale", come innanzi definito.

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo di costituzione dei diritti di superficie e servitù (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto alla "proprietaria" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative della "proprietaria". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta alla "proprietaria".

La "proprietaria" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del

presente "contratto preliminare", la "proprietaria" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che la "proprietaria" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando alla "proprietaria" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione. Resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato prima del decorso del "termine iniziale", come innanzi definito.

3.5 La "proprietaria" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, fatta eccezione per:

- trascrizione di costituzione servitù coattiva eseguita presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera in data 8 luglio 2013 ai nn. 4496 reg. part. e 5566 reg. gen., a favore della società "Biccari 2 Energie Rinnovabili S.R.L.", con sede in Lucera, Cf. 03657970715, contro Goffredo Rosanna, nata a Lucera il 27 giugno 1932, nascente da atto a rogito della Provincia di Foggia in data 10 aprile 2013 rep. 286, contenente costituzione di servitù di strada e cavidotto a carico della **particella 33 del foglio 38** per la superficie di mq 70;

- trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso eseguita presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera in data 24 aprile 2015 ai nn. 2557 reg. part. e 3145 reg. gen., a favore di "Enel Distribuzione S.p.a.", con sede in Roma, Cf. 05779711000, contro figli i fratelli La Cava Donatella, nata a Milano il 22 novembre 1955, La Cava Adriana Maria, nata a Milano il 5 maggio 1959, e La Cava Paolo, nato a Milano il 25 febbraio 1963, nascente da atto autenticato dal notaio Mazzeo Alba di Foggia del 13 aprile 2015 rep. 59106 racc. 19611, contenente costituzione di servitù di elettrodotto a carico della **particella 33 del foglio 38**;

- trascrizione di vincolo di inedificabilità eseguita presso la

Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 17 luglio 1980 ai nn. 368216 reg. part. e 5986 reg. gen., a favore del Comune di Biccari e contro Goffredo Rosanna, nascente da atto del 15 luglio 1980, a rogito del Notaio Vincenzo Grasso di Lucera, registrato a Lucera il 16 luglio 1980 al n. 187, contenente vincolo di inedificabilità a carico, tra gli altri, del terreno distinto dalla **particella 33 del foglio 38**;

- trascrizione di costituzione di servitù eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 28 giugno 1988 ai nn. 28672 reg. part. e 5298 reg. gen., a favore dell'ENEL, contro Goffredo Rosanna, nascente da atto autenticato dal Notaio Talani Giovanni Battista di Lucera in data 28 gennaio 1988 e in data 15 giugno 1988, gravante sulla **particella 33 del foglio 38** per mq. 120.

In particolare, la "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato.

In ordine alla citata **provenienza donativa della particella 118 del foglio 38**, le parti espressamente convengono di ampliare la garanzia per evizione, ai sensi dell'art. 1487 c.c., comprendendovi anche fatti evizionali aventi fonte successiva al presente atto, in particolare il "Proprietario" dichiara di garantire, come in effetti garantisce, la "società Cessionaria" e/o suoi aventi causa per eventuali azioni restitutorie e/o rivendicative sui titoli di provenienza innanzi citati.

A tal uopo, entro la data di stipula del Definitivo, la sottoscritta CARROZZA Mariangela si obbliga a stipulare apposito atto di acquiescenza laddove ne sussistano i presupposti giuridici, ovvero ove non sia possibile stipulare il citato atto di acquiescenza, la Società Concessionaria si dichiara pienamente edotta delle conseguenze e dei rischi connessi alla citata provenienza donativa, anche con riferimento alla finanziabilità del progetto.

Si precisa, altresì, che la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di GOFFREDO Rosanna, deceduta il 4 agosto 2010 (dante causa dei venditori di Carrozza Mariangela), sopra citata, verrà realizzata mediante trascrizione della relativa **accettazione tacita di eredità** contestualmente alla stipula dell'atto definitivo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 del C.C., laddove richiesto dalla Società Concessionaria, le cui spese restano a totale carico della Società;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza della "proprietaria", non essendole stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, la "proprietaria" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto di costruzione ed esercizio di un parco eolico composto da 4 aerogeneratori della potenza complessiva di 23,00 MW con impianto di accumulo elettrochimico, da realizzarsi nel comune di Troia (FG),

località "Montesanto", nonché relative opere ed infrastrutture nei territori dei comuni di Troia (FG), Biccari (FG), Lucera (FG) e Castelluccio Valmaggiore (FG), necessarie per la connessione di rete, di titolarità della società Rinnovabili Sud Uno Srl, con sede legale in Potenza (PZ) alla Via Della Chimica, n. 103, codice fiscale e partita IVA n. 02079480766, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Potenza R.E.A. n. PZ-205581, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 22 aprile 2022 all'Ufficio Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 11/2001, istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

La "proprietaria" dichiara altresì di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Strada Regionale n. 1 - Poggio Imperiale-Candela (FG) Adeguamento del tracciato e delle caratteristiche geometriche funzionali alla normativa tecnica vigente e alla visione di assetto territoriale formulata dal PTCP Lotto 1 e Lotto 2", in relazione al quale il Dirigente del Settore Viabilità della Provincia di Foggia ha presentato in data 14 aprile 2023 al Settore Ambiente della Provincia di Foggia, ai sensi dell'art. 27 *bis* del D.Lgs. 152/2006, istanza per l'avvio del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 La "proprietaria", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno"

ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 La "proprietaria" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 La "proprietaria" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare alla "proprietaria" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto alla "proprietaria" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde alla "proprietaria" una somma pari a **Euro 10.070,00** (diecimilasettanta virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 10.070,00** (diecimilasettanta virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227).

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore della "proprietaria" con le modalità di cui in appresso. Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo

dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile alla "proprietaria" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila **(3.000,00)** all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a sedici ettari, tredici are e settanta centiare **(ha 16.13.70)**, per la somma annuale di euro tremila (3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 48.411,00** (quarantottomilaquattrocentoundici virgola zero zero), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 1.742.796,00** (unmilionesettecentoquarantaduemilasettecentonovantasei virgola zero zero).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 10.070,00** (diecimilasettanta virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà eseguito entro la data odierna in favore di conto corrente intestato alla "proprietaria" acceso presso la BANCA GENERALI Spa, IBAN: IT65L0307502200CC8500843461; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà pagato in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità: la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo alla "proprietaria" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo"; le rate successive verranno

versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato alla "proprietaria" con IBAN IT65L0307502200CC8500843461 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dalla "proprietaria" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 10.070,00** (diecimilasettanta virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello stesso, lo "sviluppatore" consegnerà alla "proprietaria" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusiva beneficiaria la "proprietaria", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti" convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza alla "proprietaria" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i

diritti di superficie e servitù, costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore della "proprietaria", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti" si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la "proprietaria" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare alla "proprietaria" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dalla "proprietaria", senza che quest'ultima abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando la "proprietaria" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo,

partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla "proprietaria" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti alla "proprietaria".

Articolo 7

Comunicazioni

7.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore",

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per la "proprietaria",

- CARROZZA Mariangela, Via Nicola Zingarelli, 10 - 71121 Foggia (FG), indirizzo mail ingp.carrozza@libero.it.

7.2 Ciascuna delle "parti" potrà modificare il proprio indirizzo per le comunicazioni inviandone comunicazione scritta all'altra parte.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto la "proprietaria" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, la signora CARROZZA Mariangela dichiara di essere di stato libero.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

La "proprietaria", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare" ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 12 settembre 2023

Firmato: Mariangela Carrozza; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.776

Raccolta n. 4.714

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

CARROZZA MARIANGELA, nata a Foggia (FG) il sei giugno duemila (06.06.2000), qui residente alla Via Nicola Zingarelli civico 10 (dieci), N.C.F.: CRR MNG 00H46 D643E, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulle planimetrie allegata, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulle planimetrie.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223,

convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

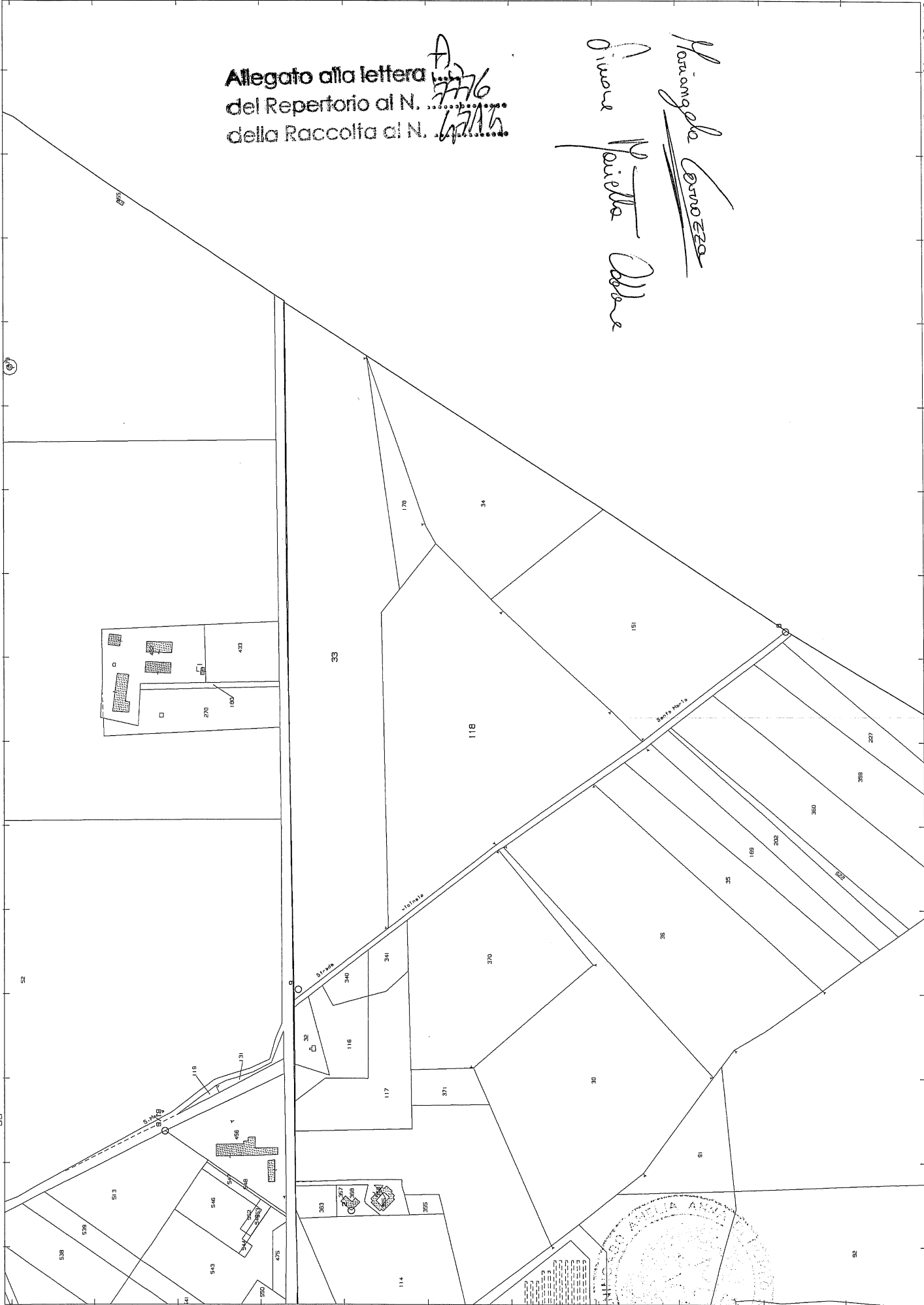
Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, dodici settembre duemilaventitre (12.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore ventuno e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

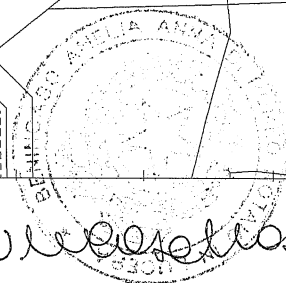
Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera
del Repertorio al N.
della Raccolta al N.

Marangola Corvizza
Giuseppe Corvizza

Archivio Provinciale



Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 18 settembre 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."**, con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) **FESTA CLEMENTE ANTONIO**, nato a Foggia il nove ottobre millenovecentonovantanove (09.10.1999), residente in Troia al Viale Kennedy civico 22 (ventidue), N.C.F.: FST CMN 99R09 D643K; di seguito sarà chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente concedente"**.

La Società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** e **FESTA CLEMENTE ANTONIO** in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12 luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art.

1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;
premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 7.84.05** (sette ettari, ottantaquattro are e cinque centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi e da altro tratturo comodale che lo delimita in parte a nord est, confinante con la particella 121 del foglio 3 di proprietà di Ricchetti Maria Rosaria, con la particella 139 del foglio 2 di comproprietà Di Michele - Festa - Ricchetti - Serena, con la particella 75 del foglio 3 e con la particella 138 del foglio 2 di proprietà di Ricchetti Maria Rosaria, con le particelle 78 e 96 del foglio 3 di proprietà di Serena Giuseppina, con le particelle 79, 81, 82 e 95 del foglio 3 e con la particella 140 del foglio 2 di proprietà di Festa Clemente Antonio, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "FESTA Clemente Antonio, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di: **'Foglio 3,**

- **p. Ila 74 AA**, ha 7.82.26, seminativo, cl. 3, RDE 303,00, RAE 222,20;

- **p. Ila 74 AB**, ha 0.01.79, pascolo, cl. 3, RDE 0,18, RAE 0,12";

come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 74 del foglio 3 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto a FESTA Clemente Antonio dal padre FESTA Michele, nato a Foggia il 25 luglio 1968, in virtù di atto di Donazioni del 16 gennaio 2020 a rogito del Notaio Rocco Di Taranto di Troia, rep. 19.290, racc. 9866, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Lucera in data 17 gennaio 2020 ai nn. 465 reg. part. e 551 reg. gen..

A FESTA Michele il medesimo terreno è pervenuto in virtù di successione al padre, signor FESTA Clemente, nato a Troia il 17 settembre 1935, deceduto il 24 agosto 2019, il quale aveva disposto delle sue sostanze in virtù di testamento olografo del 30 luglio 2019, registrato a Foggia il 12 settembre 2019, n. 3825/1T, pubblicato con Verbale del Notaio Rocco Di Taranto in data 10 settembre 2019, repertorio 19107/9726, con il quale ha attribuito la piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno in favore del figlio FESTA Michele.

La dichiarazione di successione in morte di FESTA Clemente è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia - Atti Pubblici Succ. Rimb. Iva il 20 settembre 2019, n.274350, volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 26 settembre 2019 ai nn. 6385 reg. part. e 8033 reg. gen..

L'eredità relitta da FESTA Clemente è stata accettata tacitamente dal figlio FESTA Michele, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e

2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 gennaio 2020 ai nn. 463 reg. part. e 549 reg. gen..

A FESTA Clemente il medesimo terreno è pervenuto dal padre FESTA Michele in virtù di atto di Donazione del 9 febbraio 1968 a rogito del Notaio Umberto Sabuzi - Giuliani di Troia, registrato all'Ufficio del Registro di Troia il 23 febbraio 1968 al n. 61;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo

del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo"); resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato prima del **primo marzo 2025**;

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor FESTA Clemente Antonio, si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sette ettari, ottantaquattro are e cinque centiare (**ha 7.84.05**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine finale di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il **"termine finale"**), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine finale", come eventualmente

prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

Resta inteso che il "contratto definitivo" potrà essere perfezionato solo a decorrere dal termine iniziale del **primo marzo 2025** (il "**termine iniziale**").

Il "termine iniziale" deve intendersi essenziale nell'interesse del "proprietario", in capo al quale, pertanto, per effetto del presente "contratto preliminare" non sorge alcun obbligo di stipula del "contratto definitivo" prima del **primo marzo 2025**.

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 5.925,00** (cinquemilanovecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nel "termine finale" innanzi concordato (come eventualmente prorogato), ritenuto espressamente essenziale dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del

"proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine finale" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" potrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)

dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine finale" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sette ettari, ottantaquattro are e cinque centiare (**ha 7.84.05**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario". Resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato prima del decorso del "termine iniziale", come innanzi definito.

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto

notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Resta inteso che il "contratto definitivo" non potrà essere perfezionato

prima del decorso del "termine iniziale", come innanzi definito.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; fatta eccezione per la **servitù di passaggio** in favore del pozzo insistente su un piccolo appezzamento interamente circoscritto dal "terreno" (costituente corte del suddetto pozzo ormai inutilizzato e secco), esteso catastalmente per l'intero due are (ha 0.02.00), censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Troia al foglio 3, particella 80. La servitù sopra descritta si estende lungo un percorso da nord ovest a sud est, a partire dal confine nord occidentale del "terreno", fino a raggiungere la citata corte.

In particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ordine alla citata **provenienza donativa** le parti espressamente convengono di ampliare la garanzia per evizione, ai sensi dell'art. 1487 c.c., comprendendovi anche fatti evizionali aventi fonte successiva al presente atto, in particolare il "Proprietario" dichiara di garantire, come in effetti garantisce, la "società Cessionaria" e/o suoi aventi causa per eventuali azioni restitutorie e/o rivendicative sul titolo di provenienza innanzi citato.

A tal uopo, entro la data di stipula del Definitivo, il sottoscritto FESTA Clemente Antonio si obbliga a stipulare apposito atto di acquiescenza laddove ne sussistano i presupposti giuridici, ovvero, laddove non sia possibile stipulare il suddetto atto di acquiescenza, la Società Concessionaria si dichiara sin da ora pienamente edotta delle conseguenze e dei rischi connessi alla citata provenienza donativa, anche con riferimento alla finanziabilità del progetto.

In ordine alla provenienza successoria testamentaria del 24 agosto 2019 in morte di Festa Clemente, il proprietario si obbliga sin da ora a far stipulare agli eredi legittimari del citato defunto, a propria cura e spese, apposito atto di acquiescenza, laddove ne ricorrano i termini di legge.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco

Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e

garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro 5.925,00** (cinquemilanovecentoventicinque virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 5.925,00** (cinquemilanovecentoventicinque virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in euro tremila (**3.000,00**) all'anno per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a sette ettari, ottantaquattro are e cinque centiare (**ha 7.84.05**), per la somma annuale di euro tremila

(3.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà **36** (trentasei) **rate** annuali, ciascuna pari all'importo di **Euro 23.521,50** (ventitremilacinquecentoventuno virgola cinquanta), a decorrere dalla firma del "contratto definitivo".

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 846.774,00** (ottocentoquarantaseimilasettecentosettantaquattro virgola zero zero).

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 5.925,00** (cinquemilanovecentoventicinque virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso la BANCA MEDIOLANUM Spa, IBAN: IT81P0306234210000001943971; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il "corrispettivo" verrà corrisposto in **36** (trentasei) **rate** annuali, anticipate e di pari importo, con le seguenti modalità:

* la prima rata annuale, al netto di quanto già versato a titolo di caparra confirmatoria, verrà versata mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo";

* le rate successive verranno versate a un anno l'una dall'altra, sempre mediante bonifico bancario da accreditare sul conto corrente intestato al "proprietario" con IBAN: IT81P0306234210000001943971 (la cui eventuale modifica sarà comunicata dal "proprietario" allo "sviluppatore" a mezzo raccomandata, anche a mano, con avviso di ricevimento), entro il medesimo giorno della sottoscrizione del "contratto definitivo".

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 5.925,00** (cinquemilanovecentoventicinque virgola zero zero).

Contestualmente alla stipula del "contratto definitivo" e nel caso non sia previsto un rinnovo automatico, ogni 3 (tre) anni di durata dello

stesso, lo "sviluppatore" consegnerà al "proprietario" copia di polizza fideiussoria *revolving* a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, di durata triennale e da rinnovarsi automaticamente ogni 3 (tre) anni per tutta la durata del "contratto definitivo", di cui sarà esclusivo beneficiario il "proprietario", a garanzia del pagamento di 3 (tre) rate del "corrispettivo" per le 3 (tre) annualità successive.

4.4 Le "parti", come sopra rappresentate, convengono che le rate annuali del "corrispettivo" verranno aggiornate in aumento annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta alcuna, nella misura di legge dell'intera variazione dell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, su un importo costituito, per il primo anno di indicizzazione, dall'importo della rata annuale come determinato al precedente comma 4.2, e per gli anni successivi dal medesimo importo, come aumentato dalla variazione già effettuata per l'anno precedente. Resta inteso che un'eventuale riduzione del suddetto indice ISTAT non comporterà alcuna decurtazione della rata corrisposta per l'anno precedente.

4.5 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.6 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e

imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti"

integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGLIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- FESTA Clemente Antonio, Viale Kennedy, 22 - 71029 Troia (FG), indirizzo e-mail ing.michelefesta@gmail.com.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor FESTA Clemente Antonio dichiara di essere di stato libero.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello

"sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 21 settembre 2023

Firmato: Clemente Antonio Festa; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.803

Raccolta n. 4.730

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

FESTA CLEMENTE ANTONIO, nato a Foggia il nove ottobre millenovecentonovantanove (09.10.1999), residente in Troia al Viale Kennedy civico 22 (ventidue), N.C.F.: FST CMN 99R09 D643K, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

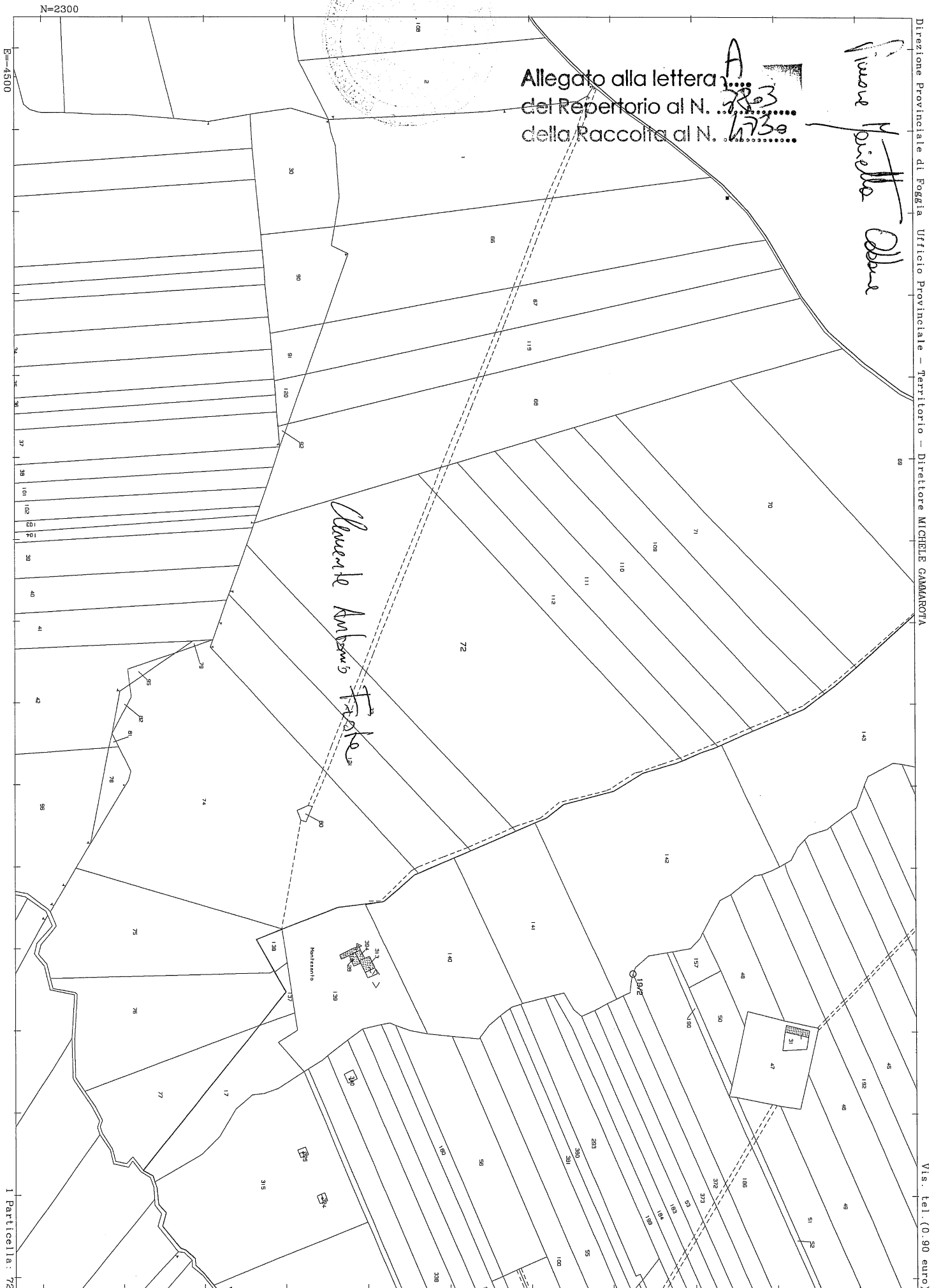
Lucera, ventuno settembre duemilaventitré (21.09.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore diciannove.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Area delle Soverasolte



Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 27 settembre 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO SVILUPPO E LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- **MARIETTA ODDONE SIMONE**, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Cirié (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) RICCHETTI LUCA, nato a Castelluccio Valmaggiore il diciassette ottobre millenovecentocinquantuno (17.10.1951), qui residente alla Via Santa Maria civico 171 (centosettantuno), N.C.F.: RCC LCU 51R17 C202Z; il quale di seguito sarà chiamato anche **"proprietario"** o **"promittente concedente"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." e RICCHETTI LUCA in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**.

MARIETTA ODDONE Simone dichiara che la procura speciale del 12 luglio 2023, innanzi citata, è a tutt'oggi valida ed efficace, non essendo intervenute cause estintive del mandato ai sensi dell'art. 1722 C.C. cui si rinvia analogicamente;

premessi che

A) il "proprietario" ha piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

TERRENO agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Montesanto", della superficie catastale complessiva di **ha 10.40.37** (dieci ettari, quaranta are e trentasette centiare), attraversato da tratturo comunale che lo divide in due corpi e da altri due tratturi comodali che lo delimitano uno ad est e l'altro ad ovest, confinante con la particella 112 del foglio 3 di proprietà di Festa Antonio, con la particella 142 del foglio 2 e con le particelle 39 e 104 del foglio 3 di proprietà di Ricchetti Luca, con la particella 141 del foglio 2 e con la particella 73 del foglio 3 di proprietà di Festa Rosanna e Insinga Lucia, e con la particella 68 del foglio 3 di proprietà di Marchese Lino Marcello Luciano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Lo stesso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia, in ditta a "RICCHETTI Luca, proprietà per 1/1 quale bene personale", con la consistenza di: "**foglio 3, particella 72**, ha 10.40.37, seminativo, cl. 3, RDE 402,98, RAE 295,52", come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera "**A**"; di seguito detto anche il "**terreno**".

STORIA CATASTALE: La particella 72 del foglio 3 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico si apparteneva, in parti uguali ed indivise, ai germani FESTA Anna Maria, nata a Troia (FG) il 2 agosto 1943, e FESTA Leonardo, nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) l'8 febbraio 1934, per averlo ricevuto in virtù di successione legittima al padre Festa Antonio, che era nato a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 28 agosto 1895, ed ivi deceduto (già vedovo) il 25 dicembre 1981, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 21 febbraio 1983, registrata al n. 26, vol. 84, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 19 marzo 1983 ai nn. 392424 reg. part. e 2573 reg. gen. e successiva integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia l'11 luglio 2017 al n. 905 vol. 9990.

In data 14 maggio 2006 decedeva "ab intestato" in Belluno il signor FESTA Leonardo, lasciando a sé superstiti il coniuge MARCHESE Rosa, nata a Castelluccio Valmaggiore (FG) il 29 giugno 1938, e l'unico figlio FESTA Antonio, nato a Feltre (BL) il 12 marzo 1976.

La dichiarazione di successione in morte di FESTA Leonardo è stata registrata all'Ufficio del Registro di Belluno (BL) l'11 luglio 2006, al n. 648, vol. 2006, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera - in data 18 agosto 2006 ai nn. 4943 reg. part. e 6878 reg. gen. e successiva integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate di Belluno il 18 ottobre 2017 al n. 1455 vol. 9990.

L'eredità relitta da FESTA Leonardo è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta

trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 novembre 2017 ai nn. 7073 reg. part. e 8634 reg. gen..

Con atto di Compravendita del 31 ottobre 2017 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 57.380, racc. 27.342, registrato a Lucera il 16 novembre 2017 al n. 1458 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 novembre 2017 ai nn. 7075 reg. part. e 8636 reg. gen., i signori MARCHESE Rosa, per la quota ideale di 1/4 (un quarto), FESTA Anna Maria per la quota ideale dei 2/4 (due quarti), e FESTA Antonio, per la quota ideale di 1/4 (un quarto), vendevano a RICCHETTI Luca che, in regime patrimoniale di separazione dei beni, accettava l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto preliminare"), addivenire alla stipula con il "proprietario" (previo

ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) il "proprietario", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si è dichiarato disponibile, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 Il signor **RICCHETTI Luca** si obbliga a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a dieci ettari, quaranta are e trentasette centiare (**ha 10.40.37**), sebbene la stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico del "proprietario", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come

di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, il "proprietario" rimane obbligato fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi al "proprietario" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 7.200,00** (settemiladuecento virgola zero zero) a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato al "proprietario", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", il "proprietario" dichiara sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dal "proprietario" nel suo interesse, quest'ultimo sarà per espressa pattuizione svincolato da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con il "proprietario" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dal "proprietario" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore del "proprietario" e dei suoi successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stesso affinché quest'ultimo, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possa, in suo nome e conto senza che gli si possano eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di

accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico del "proprietario", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi al "proprietario" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà il "proprietario" indenne e manlevato da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, il "proprietario" estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora il "proprietario" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità del "proprietario", non

dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 Il "proprietario" autorizza lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, il "proprietario" avrà diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 Il "proprietario" si obbliga a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a dieci ettari, quaranta are e trentasette centiare (**ha 10.40.37**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto al "proprietario".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla

pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto al "proprietario" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno centoventi (120) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del "proprietario". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciare unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta al "proprietario".

Il "proprietario" produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il quindici (15) agosto di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", il "proprietario" si obbliga a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che il "proprietario" possa richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al quindici (15) agosto di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del trenta (30) settembre dell'anno successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando al "proprietario" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 Il "proprietario" dichiara e garantisce sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario agrario eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 17 novembre 2017 ai nn. 697 reg. part. e 8637 reg. gen., a favore della BPER BANCA Spa, con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, contro RICCHETTI Luca, per complessivi Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero), a garanzia del mutuo della durata di anni 8 (otto) e mesi 11 (undici) di originari Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), concesso giusta atto del 31 ottobre 2017 a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 57.381, racc. 27.343, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera il 16 novembre 2017 al n. 1459 Serie 1T, gravante, tra gli altri, sul terreno distinto al **foglio 3, particella 72**. All'uopo, qualora lo "sviluppatore" manifesti la volontà di perfezionare il "contratto definitivo", il "proprietario" si obbliga ad estinguere il debito residuo ed ad ottenere la cancellazione dell'ipoteca volontaria sopra indicata, a proprie cure e spese, entro centoventi (120) giorni dalla ricezione della relativa comunicazione ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.4;

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità.

In particolare, il "promittente concedente" dichiara e garantisce inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza del "proprietario", non essendogli stati personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure.

In ogni caso, il "proprietario" dichiara di aver appreso *aliunde* che il "terreno" rientra nel Piano particellare di esproprio del progetto "Parco Eolico Troia Montaratro" proposto dalla società Wpd Monte Cigliano Srl, con sede legale in Roma (RM) al Viale Luca Gaurico, nn. 9-11, codice fiscale e partita IVA n. 15225701000, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Roma R.E.A. n. RM-1576189, in relazione al quale la suddetta società ha presentato in data 3 giugno 2019 al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la

normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 Il "proprietario", con il "contratto preliminare", si obbliga a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di sua proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 Il "proprietario" dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di successione mortis causa o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbliga in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 Il "proprietario" dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare al "proprietario" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto al "proprietario" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde al "proprietario" una somma pari a **Euro**

6.700,00 (seimilasettecento virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 6.700,00** (seimilasettecento virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e il corrispettivo, sono stati e verranno depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore del "proprietario" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile al "proprietario" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) una tantum per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a dieci ettari, quaranta are e trentasette centiare (**ha 10.40.37**), per la somma una tantum di euro cinquantamila (50.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà un "corrispettivo" pari al complessivo importo di **Euro 520.185,00** (cinquecentoventimilacentottantacinque virgola zero zero).

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 520.185,00** (cinquecentoventimilacentottantacinque virgola zero zero).

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo al "proprietario" (a mezzo di assegno circolare) contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi

indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 6.700,00** (seimilasettecento virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante bonifico bancario che sarà disposto entro la data odierna in favore di conto corrente intestato al "proprietario" acceso presso BPER BANCA Spa, IBAN: IT72P0538778440000002609088; detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo" verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'antiriciclaggio.

La documentazione contabile del bonifico bancario di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 6.700,00** (seimilasettecento virgola zero zero).

4.4 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza al "proprietario" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.5 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore del "proprietario", ovvero dei suoi eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra

rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il "proprietario" possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare al "proprietario" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dal "proprietario", senza che quest'ultimo abbia più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando il "proprietario" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al "proprietario" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al "proprietario".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per il "proprietario":

- RICCHETTI Luca, Via Santa Maria, 171 - 71020 Castelluccio Valmaggiore (FG), indirizzo PEC ricchettiluca@pec.it.

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto il "proprietario" rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia, il signor RICCHETTI Luca dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

Il "proprietario", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 12 settembre 2023

Firmato: Simone Marietta Oddone; Ricchetti Luca.

Repertorio n. 7.775

Raccolta n. 4.713

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O c h e

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

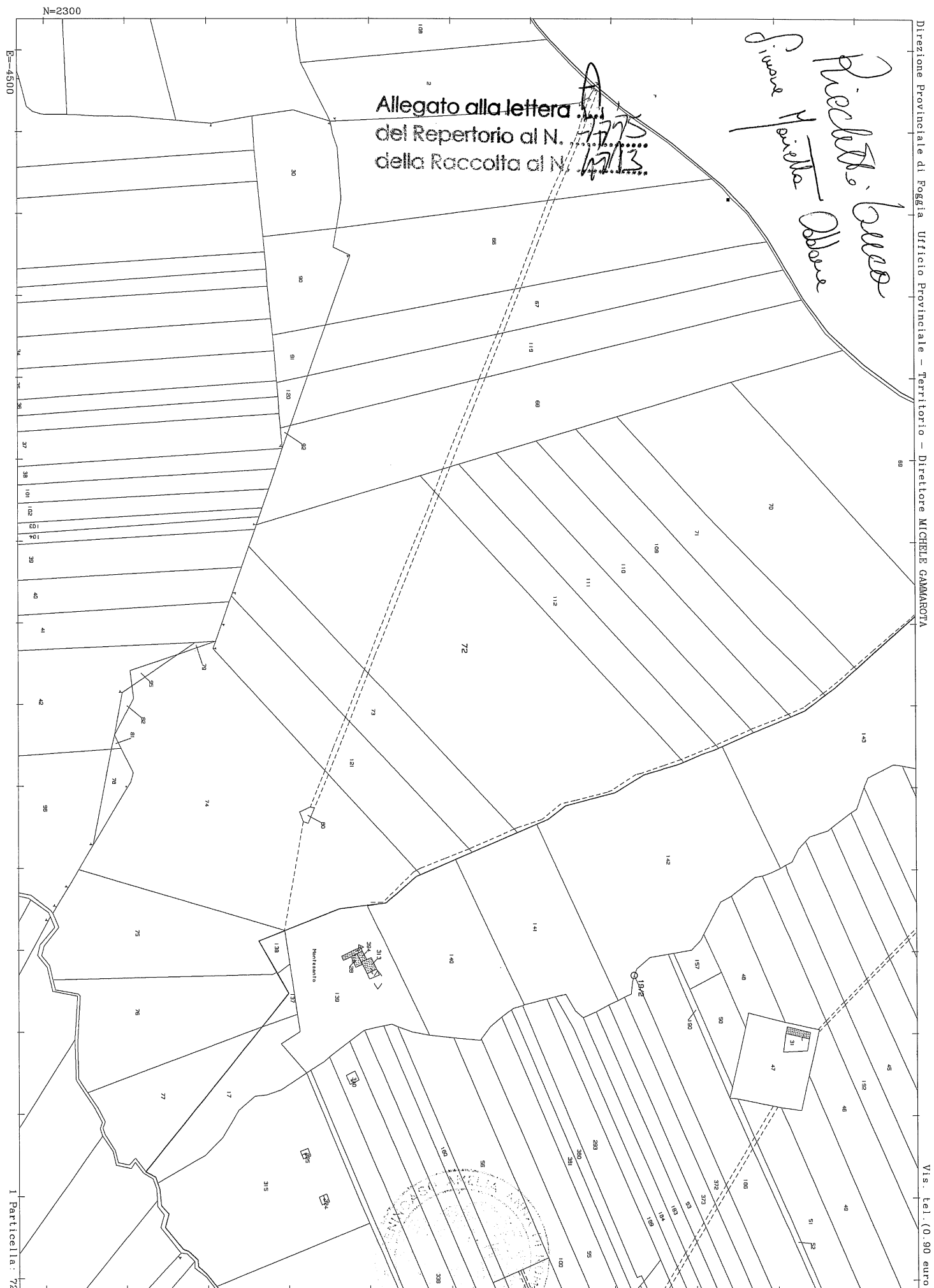
RICCHETTI LUCA, nato a Castelluccio Valmaggiore il diciassette ottobre millenovecentocinquantuno (17.10.1951), qui residente alla Via Santa Maria civico 171 (centosettantuno), N.C.F.: RCC LCU 51R17 C202Z, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, dodici settembre duemilaventitré (12.09.2023), nel mio studio

alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).
Sottoscritto alle ore venti.
Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.
Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera
del Repertorio al N.
della Raccolta al N.

Finare Pirella Obare
Pirella Obare

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA

Vis. tel. (0.90 euro)

Anelli del mare

Io sottoscritta Dott.ssa Amelia Anna Benincaso, Notaio in Lucera, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia e Lucera, ai sensi dell'art. 22 d.lgs 7 marzo 2005 n. 82 e art. 68-ter legge 16 febbraio 1913 n. 89, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico conservato nei miei rogiti, firmato a norma di legge. Lucera, 18 settembre 2023, nel mio studio alla Piazza Matteotti, 7. File firmato digitalmente dal Notaio Amelia Anna Benincaso



*Amelia Anna
Benincaso
Notaio*

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

Tra i contraenti

1) La società a responsabilità limitata "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", con sede legale in Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), capitale sociale pari ad euro 80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versato, con numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10576731003, R.E.A. TO - 1306912, domicilio digitale: irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, in persona di:

- MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale, e per quanto infra generale, della suddetta società, giusta procura rilasciata da MEZZERA PAOLO, nato a Ivrea il diciotto ottobre millenovecentottanta (18.10.1980), domiciliato a Torino al Corso Svizzera civico 95 (novantacinque), quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante, giusta "Procura ad Negotia" autenticata dal Notaio ANDREA GANELLI di Torino in data 12 luglio 2023, Rep. 56.365, Racc. 36.075, registrata a Torino D.P. I° il 12 luglio 2023 al n. 32705 Serie 1T.

La suddetta procura in copia redatta su supporto cartaceo e certificata conforme in data 26 luglio 2023 dal Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera, che autenticcherà anche le sottoscrizioni del presente atto, alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata conforme all'originale con firma digitale dal Notaio Andrea Ganelli in data 12 luglio 2023 trovasi allegata sotto la lettera "A" al "Contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù per lo sviluppo e la realizzazione di un impianto fotovoltaico" autenticato dal medesimo Notaio Amelia Anna Benincaso di Lucera in data 26 luglio 2023, Rep. 7.700, Racc. 4.658.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." di seguito sarà chiamata anche **"sviluppatore"** o **"promissario concessionario"**,

e

2) DE SANTIS ANGELA, nata a Foggia il ventitre settembre millenovecentosessantotto (23.09.1968), residente in Troia (FG) alla Via Aldo Moro civico 27 (ventisette), N.C.F.: DSN NGL 68P63 D643W;

3) DE SANTIS ANTONIO, nato a Foggia il diciassette luglio millenovecentosettantotto (17.07.1978), residente in Troia alla Traversa di Viale Kennedy civico 7 (sette), N.C.F.: DSN NTN 78L17 D643F;

4) DE SANTIS GIOVANNI, nato a Foggia il quattro marzo millenovecentosettantadue (04.03.1972), residente in Troia (FG) alla I Traversa di Via Mons. Antonio Piroto civico 8 (otto), N.C.F.: DSN GNN 72C04 D643Q;

Registrato a FOGGIA

il 13 novembre 2023

al n. 20501 / 1T

Trascritto a LUCERA

il 14 novembre 2023

ai nn 10704/9033

5) DE SANTIS RINA STEFANIA, nata a Foggia il cinque febbraio millenovecentosettantasei (05.02.1976), residente in Troia (FG) alla Piazza Mons. Daniele Comboni civico 4 (quattro), N.C.F.: DSN RST 76B45 D643G;

6) MECCA MARIA, nata a Troia (FG) il diciassette ottobre millenovecentoquaranta (17.10.1940), ivi residente alla Traversa di Viale Kennedy civico 7 (sette), N.C.F.: MCC MRA 40R57 L447V, i quali di seguito saranno chiamati congiuntamente anche **"proprietari" o "promittenti concedenti"**.

La Società "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", da una parte, e DE SANTIS Angela, DE SANTIS Antonio, DE SANTIS Giovanni, DE SANTIS Rina Stefania, e MECCA Maria, dall'altra, in appresso saranno definiti anche, singolarmente, la **"parte"** o, congiuntamente, le **"parti"**;

premessi che

A) i "proprietari" hanno piena ed esclusiva proprietà e possesso del Terreno, sul quale il "promissario concessionario" intende realizzare un impianto fotovoltaico, e precisamente:

- **TERRENO** agricolo sito in agro di **TROIA (FG)**, alla Contrada "Torricella", della superficie catastale complessiva di **Ha 6.62.60** (sei ettari, sessantadue are e sessanta centiare), confinante con la particella 72 di proprietà di Spera Giovannino, con canale che lo separa dalla p.la 24 del foglio 151 in agro di Lucera di proprietà di Iannelli Urbano, con la particella 369 di proprietà di Buffo Angelo, Maria, Buffo Giovanni e Buffo Mario, con la particella 33 di proprietà Catalano, salvi se altri più recenti e precisi confini.

DATI CATASTALI: Il suddetto fondo rustico è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Troia in ditta a "DE SANTIS Rina Stefania, proprietà per 2/12, DE SANTIS Angela, proprietà per 2/12, DE SANTIS Antonio, DE SANTIS Giovanni e MECCA Maria, proprietà per 4/12", con la consistenza di: **"foglio 2, particella 73, Ha 6.62.60, seminativo, classe 3, RDE 256,65, RAE 188,21"**, come meglio individuato ed evidenziato in colore giallo nella planimetria che, previo esame, approvazione e vidimazione delle parti si allega sotto la lettera **"A"**; di seguito detto anche il **"terreno"**.

STORIA CATASTALE: La particella 73 del foglio 2 risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 22 dicembre 1976.

PROVENIENZA: Il suddetto fondo rustico è pervenuto ai germani DE SANTIS Angela, DE SANTIS Antonio, DE SANTIS Giovanni e DE SANTIS Rina Stefania, ed alla di loro madre MECCA Maria, in virtù di successione legittima di rispettivo padre e coniuge DE SANTIS Urbano, che era nato a Troia (FG) il 14 maggio 1938 ed ivi deceduto in data 16 aprile 2000.

La dichiarazione di successione in morte di DE SANTIS Urbano è stata registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 18 luglio 2000 al n. 59, volume 338, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 30 gennaio 2004 ai nn. 939 reg. part. e 1126 reg. gen., e successiva integrativa registrata il 23 marzo 2001 al n. 62, volume 351 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data

11 novembre 2003 ai nn. 8801 reg. part. e 10631 reg. gen.

L'eredità relitta da DE SANTIS Urbano è stata accettata tacitamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 476, 477 e 2648 c.c., giusta trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 8 giugno 2011 ai nn. 3633 reg. part. e 5013 reg. gen.

A DE SANTIS Urbano la piena ed esclusiva proprietà del terreno in oggetto è pervenuta per acquisto fattone, a titolo personale, giusta atto di compravendita del 14 ottobre 1980 a rogito del Notaio Antonio Pepe di San Severo, rep. 1773, registrato all'Ufficio del Registro di San Severo il 27 ottobre 1980 al n. 5950, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24 ottobre 1980 ai n. 370363 reg. part. e 8546 reg. gen.;

B) lo "sviluppatore" opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un "impianto fotovoltaico" (come di seguito definito) sul "terreno", previo ottenimento del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "preventivo di connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U. o analogo titolo abilitativo, il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. - e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno", nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del decreto legislativo 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al decreto ministeriale 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'"impianto fotovoltaico" (di seguito, le "autorizzazioni");

C) l'"impianto fotovoltaico" comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio, che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati, cavidotti, tubazioni, manufatti, prefabbricati, cabine, eccetera); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"impianto fotovoltaico");

D) lo "sviluppatore", al fine di realizzare l'"impianto fotovoltaico", intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "contratto

preliminare"), addivenire alla stipula con i "proprietari" (previo ottenimento del preventivo di connessione e delle "autorizzazioni" nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro trentasei (36) mesi dalla stipula del "contratto preliminare", salvo eventuale proroga (come di seguito definita), del contratto definitivo esecutivo del "contratto preliminare", in forma notarile, avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie sul "terreno" per l'installazione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico" nonché (ii) la costituzione sul "terreno" di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, mantenimento, manutenzione (ordinaria e straordinaria), funzionamento e connessione dell'"impianto fotovoltaico" alla rete elettrica nazionale (il "contratto definitivo");

E) i "proprietari", avendo ricevuto dallo "sviluppatore" tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico", si sono dichiarati disponibili, con la stipula del "contratto preliminare", a obbligarsi a stipulare il "contratto definitivo" secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite;

tutto ciò premesso, con il presente "contratto preliminare", che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le "parti", si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1

Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del "contratto preliminare".

Articolo 2

Oggetto del contratto preliminare

2.1 I signori DE SANTIS Angela, DE SANTIS Antonio, DE SANTIS Giovanni, DE SANTIS Rina Stefania, ciascuno per la quota ideale dei 2/12 (due dodicesimi) quale bene personale, e MECCA Maria, per la quota ideale dei 4/12 (quattro dodicesimi) quale bene personale, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, si obbligano a costituire in favore della società **"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."** che, come sopra rappresentata accetta, per sé e/o per persona o ente da nominare, entro la data di sottoscrizione del "contratto definitivo", ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile, i diritti di superficie e servitù sopra e sotto il suolo sul terreno meglio descritto nelle premesse sotto "A", che qui si richiama integralmente.

Per patto espresso delle "parti", quand'anche le "autorizzazioni" alla costruzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico" vengano rilasciate su una superficie inferiore, ovvero per qualsivoglia altro motivo l'"impianto fotovoltaico" occupi una superficie inferiore, il corrispettivo infra pattuito per la costituzione dei suddetti diritti sarà computato sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a sei ettari, sessantadue are e sessanta centiare (Ha 6.62.60), sebbene la

stessa non venga interamente occupata dall'"impianto fotovoltaico".

Il presente "contratto preliminare" si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il "contratto definitivo" è posto a esclusivo carico dei "proprietari", rimanendo libero lo "sviluppatore" di addivenire o meno alla stipula del "contratto definitivo" entro il termine di **36** (trentasei) **mesi** dalla stipula del "contratto preliminare" (il "**termine**"), salvo eventuale proroga (come di seguito definita), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del "contratto preliminare", pertanto, i "proprietari" rimangono obbligati fino alla scadenza del "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che segue, a prestare il proprio consenso per la stipula del "contratto definitivo".

2.2 Alla scadenza del "termine", resta sin d'ora inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" avrà il diritto di prorogare unilateralmente la durata del presente "contratto preliminare" per un ulteriore periodo pari a **12** (dodici) **mesi** (la "**proroga**") dandone semplice comunicazione scritta da inviarsi ai "proprietari" entro quindici (15) giorni antecedenti la scadenza del "termine" e corrispondendo la somma di **Euro 5.320,00** (cinquemilatrecentoventi virgola zero zero), a titolo di ulteriore caparra confirmatoria in acconto prezzo ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile a mezzo bonifico bancario. In caso di "proroga", le "parti" provvederanno a rinnovare il presente "contratto preliminare" innanzi ad un notaio prescelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con le modalità richieste al fine di consentire la trascrizione di tale "proroga", con spese a integrale carico dello "sviluppatore".

2.3 Decorso il "termine", come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.2, che precede, senza che lo "sviluppatore" abbia comunicato ai "proprietari", con le modalità previste al successivo articolo 3, comma 3.4, la volontà di addivenire alla stipula del "contratto definitivo", i "proprietari" dichiarano sin d'ora perduta qualsivoglia utilità nella conclusione dello stesso. Pertanto, qualora il "contratto definitivo" non venga perfezionato nei termini innanzi concordati, ritenuti espressamente essenziali dai "proprietari" nel loro interesse, questi ultimi saranno per espressa pattuizione svincolati da qualsiasi obbligo di stipula del "contratto definitivo", senza che le "parti" possano avere nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra.

2.4 Resta inteso che qualora al presente "contratto preliminare", per qualsiasi motivo (incluso l'esercizio del diritto di recesso previsto in favore dello "sviluppatore" al successivo articolo 5), non segua la stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" si obbliga a stipulare con i "proprietari" apposito atto di presa d'atto della sua intervenuta inefficacia definitiva, nonché dell'intervenuta inefficacia definitiva della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, con conseguente consenso alla cancellazione delle relative formalità, ai sensi dell'articolo 2668, comma 4 del Codice Civile, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata. Detto atto sarà ricevuto o autenticato dal notaio prescelto dai "proprietari" entro trenta (30) giorni successivi alla scadenza del "termine" per la stipula del "contratto definitivo". Qualora lo "sviluppatore" per qualsivoglia

motivo si rifiuti di stipulare il suddetto atto nel termine di trenta (30) giorni innanzi convenuto, lo "sviluppatore" concede con il presente "contratto preliminare" procura, in rem propriam, a favore dei "proprietari" e dei loro successori o aventi causa e con specifica autorizzazione a contrarre con se stessi affinché questi ultimi, trascorso infruttuosamente il "termine" per la stipula del "contratto definitivo", possano, in loro nome e conto senza che si possano loro eccepire difetti di attribuzioni, autonomamente sottoscrivere l'atto di accertamento della verificata inefficacia del "contratto preliminare", nonché della sua eventuale "proroga" tramite rinnovazione dello stesso in forma notarile, provvedendo alla conseguente trascrizione o annotazione.

Resta inteso che tutti i costi, le spese e le imposte connesse alla stipula, registrazione e trascrizione o annotazione del suddetto atto di accertamento saranno ad esclusivo carico dei "proprietari", essendosi tenuto conto di ciò nella pattuizione delle somme da versarsi ai "proprietari" ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2 e del successivo articolo 4, comma 4.1, comprensive del rimborso dei suddetti costi.

2.5 Lo "sviluppatore" porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per ottenere le "autorizzazioni", a propri costi, spese e responsabilità.

2.6 Il "contratto definitivo" dovrà, tra l'altro, riflettere quanto segue:

(I) lo "sviluppatore" dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, attraverso primarie imprese qualificate per la tipologia degli interventi da eseguire e dotate delle attestazioni richieste dalle normative applicabili, anche di natura ambientale, il tutto a proprie cura, spese e responsabilità;

(II) lo "sviluppatore" si obbligherà espressamente a non realizzare alcuna opera in cemento armato sul "terreno", fatta eccezione per eventuali basamenti cementizi necessari per la realizzazione di cabine funzionali alla trasformazione dell'energia elettrica, fermo restando l'obbligo di messa in pristino alla scadenza o cessazione del "contratto definitivo";

(III) lo "sviluppatore" terrà i "proprietari" indenni e manlevati da ogni responsabilità nei confronti di chiunque per danni, anche di natura ambientale, al "terreno", a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, derivanti dalla costruzione, utilizzo, gestione e manutenzione dell'"impianto fotovoltaico", restando, pertanto, i "proprietari" estranei all'attività e ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo "sviluppatore", ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'"impianto fotovoltaico" e al suo funzionamento;

(IV) lo "sviluppatore" diventerà unico ed esclusivo proprietario dell'"impianto fotovoltaico" realizzato e resterà tale anche in caso di estinzione per qualsiasi motivo del diritto di superficie, intendendo fin d'ora i "proprietari" rinunciare all'acquisto della proprietà di detto impianto, in espressa deroga all'articolo 953, Codice Civile, restando in ogni caso a carico dello "sviluppatore" il rischio di perimento dell'"impianto fotovoltaico";

(V) tutti i costi e le spese a qualsiasi titolo dovuti per la costruzione, installazione, connessione alla rete e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'"impianto fotovoltaico" e futura rimozione, resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore";

(VI) lo "sviluppatore" e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie costituito sul "terreno", fermo restando che la nuda proprietà del "terreno", di titolarità dei "proprietari", non dovrà essere gravata da alcun tipo di garanzia;

(VII) la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'"impianto fotovoltaico" saranno a carico dello "sviluppatore", con obbligo di mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata;

(VIII) gli estremi dell'autorizzazione.

Articolo 3

Obblighi e garanzie del proprietario

3.1 I "proprietari" autorizzano lo "sviluppatore", sin dalla data di sottoscrizione del "contratto preliminare", a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al "terreno", previa comunicazione da parte dello "sviluppatore" che dovrà avvenire almeno cinque (5) giorni prima, al solo fine di eseguire misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'"impianto fotovoltaico".

L'immissione in possesso del "terreno" verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del "contratto definitivo". Fino a tale data, i "proprietari" avranno diritto di coltivare il "terreno" e di godere dei relativi frutti, mentre lo "sviluppatore" non potrà eseguire alcun intervento edilizio né realizzare alcuna opera. In ogni caso, lo "sviluppatore" dovrà risarcire eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture in corso nell'esecuzione delle suddette misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, eccetera, secondo i valori economici del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia.

3.2 I "proprietari" si obbligano a costituire, entro il "termine" come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2, comma 2.2, in favore dello "sviluppatore", che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, il diritto di superficie (sopra e sotto il suolo) ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, nonché tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla rete elettrica nazionale dell'"impianto fotovoltaico", per il tempo stabilito al successivo comma 3.3, sull'intera estensione catastale del "terreno", pari a sei ettari, sessantadue are e sessanta centiare (**ha 6.62.60**). Su detta estensione sarà pertanto calcolato, secondo i valori di cui infra, il corrispettivo dovuto ai "proprietari".

3.3 I diritti di superficie e di servitù avranno una durata pari a **36** (trentasei) **anni** decorrenti dalla data di sottoscrizione del "contratto definitivo".

3.4 Le "parti" convengono espressamente che la stipula dell'atto notarile definitivo (con spese a integrale carico dello "sviluppatore") dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento da parte dello "sviluppatore":

(I) delle "autorizzazioni" nonché di qualsivoglia autorizzazione, permesso o nullaosta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'"impianto fotovoltaico", senza che siano state proposte impugnazioni entro i centoventi (120) giorni successivi alla pubblicazione dell'autorizzazione sul Bollettino Regionale e il sito web della Regione avanti il competente Tribunale Amministrativo Regionale ovvero davanti al Presidente della Repubblica avverso una o più "autorizzazioni", ivi inclusi atti ad esse presupposti e/o connessi (II) del parere positivo riguardo alla verifica di ottemperanza ai sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 152/2006, nonché (III) della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD), e in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'"impianto fotovoltaico", fermo restando che lo "sviluppatore" dovrà comunicare per iscritto ai "proprietari" la data del rogito che dovrà avvenire davanti al notaio scelto dallo "sviluppatore" nella provincia di Foggia con un preavviso di almeno dieci (10) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei "proprietari". Le condizioni sono poste nell'esclusivo interesse dello "sviluppatore" che, pertanto, potrà rinunciarvi unilateralmente in qualunque momento dandone comunicazione scritta ai "proprietari".

I "proprietari" produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il perfezionamento del "contratto definitivo".

Resta inteso che nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata entro il trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", i "proprietari" si obbligano a non seminare il "terreno" e, in ogni caso, lo "sviluppatore" avrà diritto ad iniziare i lavori senza che i "proprietari" possano richiedere alcun indennizzo per gli eventuali danni al raccolto, nonché per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

Nel caso in cui lo "sviluppatore" comunichi di addivenire alla stipula dell'atto notarile definitivo con comunicazione inviata successivamente al trentuno (31) ottobre di ciascun anno di durata del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" dovrà attendere la raccolta dei frutti pendenti sul "terreno" prima di iniziare i lavori per la realizzazione dell'"impianto fotovoltaico" e, in ogni caso, dovrà iniziare i suddetti lavori non prima del quindici (15) settembre immediatamente successivo alla citata comunicazione. In alternativa, laddove strettamente necessario, potrà iniziare i suddetti lavori indennizzando ai "proprietari" eventuali danni diretti arrecati alle colture esistenti sul "terreno", da quantificarsi secondo i valori del prontuario agricolo della Camera di Commercio di Foggia, nonché i danni per il mancato ottenimento delle sovvenzioni riconosciute dalla politica agricola comune (PAC) per l'annata agraria in questione.

3.5 I "proprietari" dichiarano e garantiscono sin d'ora che il "terreno" oggetto del presente atto è e sarà alla data di stipula del presente "contratto preliminare" e del "contratto definitivo":

(I) libero da persone o cose, pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura; non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, fatta eccezione per la **servitù di accesso** nascente da atto del 12 ottobre 1933 a rogito del Notaio Antonio Borghesan di Foggia, rep. 2353, racc. 2920, registrato all'Ufficio del Registro di Troia in data primo novembre 1933 al n. 92 (recante provenienza ai dante causa della odierna parte concedente) così descritta: *"a partire dal tratturo già esistente e che finisce alla partita di Michele Spera sarà lasciato in perpetuo un tratturo della larghezza catastale di metri due e centimetri cinquanta costeggiando il confine di Michelina Maitilasso andrà a finire alla quota acquistata dai coniugi Spera-Intiso. Detto tratturo di comodità svirà per il passaggio dei coniugi Spera Emilio e Intiso Giovannina, loro eredi, successori ed aventi causa";*

(II) libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; in particolare, i "promittenti concedenti" dichiarano e garantiscono inoltre che il "terreno" non è affittato;

(III) non è rivestito, in tutto in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto ed è libero da materiali usati, detriti, rifiuti, e/o agenti o sostanze inquinanti, contaminanti, prodotti petroliferi o derivati, e altre sostanze tossiche e/o pericolose o meno, sopra o sotto la superficie;

(IV) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti, per quanto è nella conoscenza dei "proprietari", non essendo stati loro personalmente notificati atti nell'ambito delle suddette procedure;

(V) non è mai stato percorso dal fuoco e non sussistono i vincoli derivanti dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353;

(VI) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a loro conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il "terreno" è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile.

3.6 I "proprietari", con il "contratto preliminare", si obbligano a:

(I) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo "sviluppatore" ai sensi del "contratto preliminare";

(II) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'"impianto fotovoltaico", ad eccezione dei diritti da concedersi a terzi onde

evitare il perfezionamento di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità attivati da quest'ultimi sul "terreno";

(III) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'"impianto fotovoltaico" sul "terreno" e sui fondi di loro proprietà confinanti con il "terreno", salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo "sviluppatore";

(IV) comunicare tempestivamente allo "sviluppatore" qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti dello "sviluppatore" in relazione al "terreno" ed all'"impianto fotovoltaico".

3.7 I "proprietari" dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del "terreno" nel ventennio precedente a oggi non sono ricomprese ipotesi di **successione mortis causa** o di donazione ovvero che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti e si obbligano in ogni caso a fornire allo "sviluppatore" tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.

3.8 I "proprietari" dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al "terreno", obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del "contratto definitivo", anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Dal canto suo, lo "sviluppatore" dichiara e garantisce che tutti i tributi e oneri fiscali connessi alla stipula del presente "contratto preliminare" e del successivo "contratto definitivo", nonché i debiti fiscali derivanti da eventuali accertamenti emessi dall'agenzia delle entrate – con particolare riferimento agli avvisi di rettifica e liquidazione in ordine al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro e/o imposta sul valore aggiunto applicabile al presente "contratto preliminare" e/o al "contratto definitivo" di costituzione di diritto di superficie e servitù – resteranno a suo esclusivo carico, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto, nonché a rimborsare ai "proprietari" le spese legali sostenute per un'eventuale impugnazione dei suddetti atti impositivi.

3.9 È fatto espresso divieto ai "proprietari" di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul "terreno" per la durata del presente "contratto preliminare".

ARTICOLO 4

Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Alla data di stipula del presente "contratto preliminare", lo "sviluppatore" corrisponde ai "proprietari" una somma pari a **Euro 5.320,00** (cinquemilatrecentoventi virgola zero zero), a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile.

DEPOSITO PREZZO: A tal uopo, su espressa richiesta delle "parti" ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. b) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata con Legge 4 agosto 2017, n. 124, la somma di **Euro 5.320,00** (cinquemilatrecentoventi virgola zero zero) da corrispondere a titolo di caparra confirmatoria con le modalità in seguito indicate e la prima rata del corrispettivo, sono stati e verranno

depositati su conto corrente "Dedicato" previsto dalla detta normativa, intrattenuto dalla Associazione Notarile Scrocco - Lembo - Benincaso di Lucera presso la BPER BANCA Spa, (Codice IBAN: IT 02 E 05387 78440 000003341227), giusta Bonifico Bancario Sepa disposto in data **14 luglio 2023** n. 231951000299486.

Detto deposito sarà assoggettato alla annotazione nel Registro somme e valori ai sensi di legge.

Con la presente le "parti" danno incarico allo stesso notaio affinché lo svincoli in favore dei "proprietari" con le modalità di cui in appresso.

Le "parti" convengono espressamente che l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria non verrà restituito allo "sviluppatore" ma sarà imputato in conto prezzo alla stipula del "contratto definitivo", venendo dedotto dal pagamento del corrispettivo pattuito al successivo comma 4.2. Resta esclusa qualsivoglia facoltà dello "sviluppatore" di domandare la restituzione della caparra confirmatoria qualora per qualsiasi ragione, non imputabile ai "proprietari" non si addivenga al perfezionamento del "contratto definitivo".

4.2 Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene pattuito in **Euro 50.000,00** (cinquantamila virgola zero zero) una tantum per ciascun ettaro del "terreno" oggetto dei costituendi diritti di superficie e servitù (il "corrispettivo").

Stante la concessione dei suddetti diritti sull'intera estensione catastale del "terreno" pari a sei ettari, sessantadue are e sessanta centiare (**ha 6.62.60**), per la somma una tantum di euro cinquantamila (50.000,00) ad ettaro, lo "sviluppatore" corrisponderà un "corrispettivo" pari al complessivo importo di **Euro 331.300,00** (trecentotrentunomilatrecento virgola zero zero).

Il valore complessivo del "contratto definitivo" sarà dunque pari ad **Euro 331.300,00** (trecentotrentunomilatrecento virgola zero zero).

Il "corrispettivo" verrà versato in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, mediante bonifico bancario da accreditare prima della stipula del "contratto definitivo" sul conto corrente dedicato intestato al notaio rogante, che poi riverserà il relativo importo ai "proprietari" a mezzo di cinque (5) assegni circolari, suddiviso in base alla quota di proprietà del "terreno" a ciascuno spettante, contestualmente alla sottoscrizione del "contratto definitivo".

4.3 Dichiarazioni Bersani

Ai sensi degli artt. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, le "parti" consce delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e consapevoli delle conseguenze fiscali e civilistiche in caso di simulazione del prezzo, dichiarano per quanto occorrer possa quanto segue:

a) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipulazione del presente contratto;

b) il "corrispettivo" della costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù viene e verrà pagato con le seguenti modalità:

- **Euro 5.320,00** (cinquemilatrecentoventi virgola zero zero) verranno versati, a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, mediante cinque (5) bonifici bancari che saranno disposti entro la data odierna con i seguenti importi e beneficiari:

* **Euro 886,67** (ottocentottantasei virgola sessantasette) saranno accreditati su conto corrente intestato a DE SANTIS Angela acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT11X0306978693100000001231;

* **Euro 886,67** (ottocentottantasei virgola sessantasette) saranno accreditati su conto corrente intestato a DE SANTIS Antonio acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT04X0306978693100000003200;

* **Euro 886,67** (ottocentottantasei virgola sessantasette) saranno accreditati su conto corrente intestato a DE SANTIS Giovanni acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT37H0306978693100000002327;

* **Euro 886,67** (ottocentottantasei virgola sessantasette) saranno accreditati su conto corrente intestato a DE SANTIS Rina Stefania acceso presso CREDITO EMILIANO Spa (CREDEM), IBAN: IT70X0303278440010000228842;

* **Euro 1.773,33** (millesettecentosettantatré virgola trentatré) saranno accreditati su conto corrente intestato a MECCA Maria acceso presso INTESA SANPAOLO Spa, IBAN: IT63K0306978693004200000133.

Detta somma risultava depositata presso il conto corrente dedicato notarile a mezzo di bonifico bancario, il tutto come sopra meglio riportato e al quale si fa espresso rinvio e riferimento;

- il saldo del "corrispettivo", al netto di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, verrà corrisposto alla stipula del rogito notarile del "contratto definitivo" con le modalità previste al precedente comma 4.2, nel rispetto della normativa sull'anticiclaggio.

La documentazione contabile dei bonifici bancari di cui innanzi costituirà prova dell'effettivo pagamento della caparra confirmatoria di **Euro 5.320,00** (cinquemilatrecentoventi virgola zero zero).

4.4 Lo "sviluppatore" si impegna, entro il termine di cessazione del "contratto definitivo" ovvero entro il termine di 6 (sei) mesi dall'estinzione anticipata del rapporto per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), a dismettere l'"impianto fotovoltaico" rimuovendo e smaltendo a propria cura e spese le installazioni effettuate nel sottosuolo e/o emergenti dalla superficie dei suoli, nonché a ripristinare il precedente stato agricolo dell'intero "terreno", fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che dovranno essere rimossi anche eventuali colture o alberi impiantati nel "terreno" laddove lo "sviluppatore" opti per l'installazione e mantenimento di un impianto agrovoltaiico, con conseguente svolgimento di attività agricola in sinergia alla produzione di energia elettrica, salvo diverso accordo tra le "parti". Anteriormente alla stipula del "contratto definitivo", lo "sviluppatore" stipulerà in favore del soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e

regolamentari, polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o compagnia assicurativa, a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra. Lo "sviluppatore" si obbliga a consegnare copia della suddetta polizza ai "proprietari" contestualmente alla stipula del "contratto definitivo".

4.5 Al termine del rapporto contrattuale verranno a decadere tutti i diritti di superficie e servitù costituendi con la stipula del "contratto definitivo". Lo "sviluppatore" si obbliga, dunque, a proprie cura e spese, a reintestare la piena proprietà del "terreno" in favore dei "proprietari", ovvero dei loro eredi e/o aventi causa, sia in catasto che nei pubblici registri immobiliari, provvedendo alla cancellazione della trascrizione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù. All'uopo, le "parti", come sopra rappresentate, si impegnano a stipulare apposito atto pubblico al fine di far constare l'avvenuta estinzione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria, nonché delle servitù, i cui costi, spese e imposte resteranno ad esclusivo carico dello "sviluppatore". Lo "sviluppatore" resterà soggetto ai suddetti obblighi anche qualora intervenga un'estinzione anticipata del "contratto definitivo" per qualsiasi motivo (ad esempio risoluzione per inadempimento), dovendo adempiervi nel termine di 2 (due) mesi dalla verifica dell'evento estintivo.

ARTICOLO 5

Recesso

5.1 Lo "sviluppatore" potrà recedere gratuitamente e in qualsiasi momento dal "contratto preliminare" a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che i "proprietari" possano avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo restando l'obbligo a carico dello "sviluppatore" del risarcimento di eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture, ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, nonché l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di eventuali misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari eseguiti ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1, fatto salvo il normale deperimento d'uso del "terreno".

5.2 Le "parti" convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, lo "sviluppatore" dovrà inviare ai "proprietari" (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno trenta (30) giorni.

5.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 5, le somme versate a titolo di caparra (ai sensi dei precedenti articoli 2, comma 2.2 e 4, comma 4.1) verranno trattenute dai "proprietari", senza che questi ultimi abbiano più nulla a pretendere ai sensi del presente contratto, fatta eccezione per eventuali danni arrecati al "terreno" o alle colture ai sensi del precedente articolo 3, comma 3.1 del presente contratto.

Articolo 6

Cessione del contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le "parti" che lo "sviluppatore" ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente "contratto

preliminare" e/o il "contratto definitivo", nonché i diritti ed obblighi da essi derivanti, a propria esclusiva discrezione, prestando i "proprietari" sin da ora il proprio consenso e senza che lo stesso debba essere rinnovato. La cessione potrà avvenire solo a favore di società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.P.A.. Lo "sviluppatore", in caso di cessione del presente "contratto preliminare" e/o del "contratto definitivo" a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza ai "proprietari" tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui al successivo articolo 7.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente "contratto preliminare" e/o dal "contratto definitivo", i cui patti e condizioni si intendono dalle "parti" integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti ai "proprietari".

Articolo 7

Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail agli indirizzi di seguito indicati:

per lo "sviluppatore":

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L., Corso Svizzera, 95 - 10143 Torino (TO), indirizzo PEC irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it, indirizzo mail roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it; alla cortese attenzione di Roberto GIANOGGIO e Gianpaolo PERSOGLIO;

per i "proprietari":

- DE SANTIS Angela, Via Aldo Moro, 27 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail doco68@gmail.com
- DE SANTIS Antonio, Traversa di Viale Kennedy, 7 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail:
- DE SANTIS Giovanni, I Traversa di Via Mons. Antonio Piroto, 8 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail: gianni.desantis1972@gmail.com;
- DE SANTIS Rina Stefania, Piazza Mons. Daniele Comboni, 4 - 71029 Troia (FG), indirizzo mail: desantis.ria@gmail.com;
- MECCA Maria, Traversa di Viale Kennedy, 7 - 71029 Troia (FG)

ARTICOLO 8

Ipoteca legale

Ai fini dell'obbligo di trascrizione del contratto i "proprietari" rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da ogni responsabilità per il conservatore dell'agenzia del territorio competente.

ARTICOLO 9

Diritto di famiglia

Con riferimento al diritto di famiglia:

- * la signora DE SANTIS Angela dichiara di essere coniugata e di versare in regime di comunione dei beni;
- * il signor De SANTIS Giovanni dichiara di essere coniugato e di versare in regime di separazione dei beni;
- * i signori DE SANTIS Antonio, DE SANTIS Rina Stefania e MECCA Maria dichiarano di essere di stato civile libero.

ARTICOLO 10

Tutela della riservatezza

I "proprietari", anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente "contratto preliminare", fatto salvo il caso (I) di una preventiva autorizzazione dello "sviluppatore" e (II) in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

ARTICOLO 11

Legge applicabile e foro competente

Il "contratto preliminare" è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dal presente "contratto preliminare" o dal successivo "contratto definitivo" sarà esclusivamente competente il foro di Foggia, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria, anche concorrente.

ARTICOLO 12

Spese e dichiarazioni fiscali

12.1 Le spese e tasse inerenti e dipendenti dal presente "contratto preliminare", dalla sua eventuale proroga in forma notarile ed eventualmente dal "contratto definitivo" sono a esclusivo carico dello "sviluppatore".

12.2 Tutte le imposte, tasse o tributi relative all'"impianto fotovoltaico" (ad esempio l'IMU) ed in generale alla costituzione dei diritti di superficie e servitù saranno a carico dello "sviluppatore".

12.3 Il presente contratto resterà depositato nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.

ARTICOLO 13

Varie

13.1 Il presente "contratto preliminare", unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le "parti" in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le "parti" a tal riguardo.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente "contratto preliminare" sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

La presente scrittura è approvata dalle parti che la dichiarano conforme alle loro volontà.

Lucera, 24 ottobre 2023

Firmato: Giovanni De Santis; De Santis Angela; Rina Stefania De Santis.

Repertorio n. 7.921

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

DE SANTIS ANGELA, nata a Foggia il ventitre settembre millenovecentosessantotto (23.09.1968), residente in Troia alla Via Aldo Moro civico 27 (ventisette), N.C.F.: DSN NGL 68P63 D643W;

DE SANTIS GIOVANNI, nato a Foggia il quattro marzo millenovecentosettantadue (04.03.1972), residente in Troia alla I Traversa di Via Mons. Antonio Piroto civico 8 (otto), N.C.F.: DSN GNN 72C04 D643Q;

DE SANTIS RINA STEFANIA, nata a Foggia il cinque febbraio millenovecentosettantasei (05.02.1976), residente in Troia alla Piazza Mons. Daniele Comboni civico 4 (quattro), N.C.F.: DSN RST 76B45 D643G, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suestesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, ventiquattro ottobre duemilaventitré (24.10.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore venti e trenta.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo

Lucera, 25 ottobre 2023

Firmato: Mecca Maria; Antonio De Santis; Simone Marietta Oddone.

Repertorio n. 7.922

Raccolta n. 4.800

AUTENTICA - REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta dott.ssa **AMELIA ANNA BENINCASO** Notaio in Lucera, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

C E R T I F I C O che

MARIETTA ODDONE SIMONE, nato a Torino il ventitre febbraio millenovecentonovantotto (23.02.1998), residente in Ciriè (TO) alla Via San Carlo civico 13 (tredici), N.C.F.: MRT SMN 98B23 L219S;

DE SANTIS ANTONIO, nato a Foggia il diciassette luglio millenovecentosettantotto (17.07.1978), residente in Troia alla Traversa di Viale Kennedy civico 7 (sette), N.C.F.: DSN NTN 78L17 D643F;

MECCA MARIA, nata a Troia il diciassette ottobre millenovecentoquaranta (17.10.1940), qui residente alla Traversa di Viale Kennedy civico 7 (sette), N.C.F.: MCC MRA 40R57 L447V,

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certa, hanno alla fine della scrittura, nonché a margine degli altri fogli e sulla allegata planimetria, apposto la propria firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce, sugli altri fogli e sulla planimetria allegata.

Certifico altresì che le parti da me edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni previste dal D.L. 4.07.2006 n. 223, convertito nella Legge 4.08.2006 n. 248.

Dichiaro di avere letto la suesesa scrittura, unitamente a quanto allegato, alle parti che l'hanno approvata e dichiarata conforme alle loro volontà.

Lucera, venticinque ottobre duemilaventitré (25.10.2023), nel mio studio alla Piazza Matteotti civico 7 (sette).

Sottoscritto alle ore dieci.

Firmato: Amelia Anna Benincaso Notaio.

Segue impronta del sigillo



Allegato alla lettera A
del Repertorio al N. 7382
della Raccolta al N. 1800

Piero Marietta Abbe
Marella Maria
Arturo De E

Amelideu Bernasello

Comune: (FG) TROIA
Foglio: 2
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri
23-01-2023 12:24:20
Profilo pratica 1171478/2023
In Atto del Sig. De Santis Giovanni De Santis