

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DEI
DIRITTI DI SUPERFICIE, SERVITÙ E USUFRUTTO**

(il "Contratto Preliminare")

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, i sottoscritti signori:

(1) **FOLLI FRANCO** nato [REDACTED],

- **FOLLI DANTE** nato [REDACTED]

(di seguito anche il "Promittente Concedente");

da una parte e dall'altra

(2) **FERRERI FABIO CONSALVO** nato [REDACTED] domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto nella veste di procuratore della società unipersonale **JUWI ENERGIE RINNOVABILI s.r.l.**, con sede a Milano, in via Vittor Pisani n.20, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano-Monza-Lodi e Brianza 02600410217, autorizzato con procura speciale autenticata dal notaio Gavino Posadinu di Milano in data 27 ottobre 2022 rep. n. 17251/6430, ivi registrata il 7 novembre 2022 al n. 114074 - DP2 - Serie 1T, depositata presso il registro delle imprese (di seguito anche la "Promissaria Concessionaria").

Il Promittente Concedente e la Promissaria Concessionaria, di seguito, sono definiti anche, ciascuno singolarmente, la "Parte" e, congiuntamente, le "Parti".

PREMESSE:

(a) i signori Folli Franco e Folli Dante sono pieni proprietari del seguente terreno avente una superficie catastale di circa ettari 42,6 (quarantadue virgola sei) sito nel **Comune di Massa Lombarda (RA)** e precisamente:

*** di proprietà del signor Folli Franco**

censito nel catasto terreni:

= al foglio 36 con le particelle:

- 234 di ha. 1.42.70 - seminativo;
- 346 porzione AA di are 00.72 - seminativo;
- 346 porzione AB di are 70.76 - frutteto;
- 396 di are 60.00 - seminativo;
- 47 di are 84.50 - frutteto;
- 255 di are 44.80 - frutteto;
- 265 di are 52.50 - frutteto;
- 266 di are 88.60 - frutteto;

- 342/parte attualmente suddiviso nelle porzioni AA di are 40.09 - seminativo e AB di ha. 4.90.39 - frutteto;

= al foglio 40 con le particelle:

Registrato a Ravenna

il 09/10/2023

N. 10513 Serie 1T

Euro 200,00

Trascritto a RAVENNA

in data 09/10/2023

N.Reg.Gen. 18931

N.Reg.Part. 13775

Euro 235,00

- 76 di are 81.50 frutteto;
- 93 di ha. 1.43.00 - frutteto;
- 94 di ha. 3.82.10 - frutteto;
- 95 porzione AA di are 3.07 - seminativo;
- 95 porzione AB di ha. 6.47.13 - frutteto
- 122/parte attualmente suddiviso nelle porzioni AA di ha. 1.23.25 - seminativo e AB di ha. 5.03.84 - frutteto;
- 77 di are 80.30 - frutteto;
- 109 di are 72.55 - seminativo;
- 160 di are 40,.53 - seminativo;
- 162 di ha. 1.58.17 - seminativo;
- 92 porzione A di are 16.96 - seminativo;
- 92 porzione B di are 69.38 - vigneto;
- 92 porzione C di ha. 1.43.36 - seminativo;
- 133 di are 66.27 - seminativo;
- 135 di ha. 1.62.35 - seminativo

*** di proprietà del signor Folli Dante**

= foglio 36 con le particelle:

- 52 porzione AA di ha. 1.05.00 - seminativo;
- 52 porzione AB di are 6.70 - frutteto;
- 53/parte di ha. 2.62.50 - seminativo;
- 78 porzione AA di are 15.00 - seminativo;
- 78 porzione AB di are 2.80 - frutteto;
- 287 di ha. 1.82.99 - seminativo.

La Promissaria Concessionaria ritiene che il Terreno sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dalla Promittente Concedente la costituzione del diritto di superficie sulla parte di Terreno di circa 12,5 ettari (Foglio 36, mappali 47, 52, 53/parte, 78, 234, 265, 266, 342/parte, 346, 396), meglio identificata in colore rosso nella planimetria catastale sub. "A" allegata al presente contratto preliminare e la costituzione di servitù negativa sulla parte di Terreno di circa 30,1 ettari meglio identificata in colore verde nella planimetria catastale sub. "A" allegata al presente contratto preliminare (di seguito, congiuntamente, il "**Terreno**");

(b) il Terreno è individuato dalla Promissaria Concessionaria come potenziale sito idoneo per la realizzazione e l'esercizio di un impianto agrivoltaico di produzione di energia elettrica della potenza di circa 8 MWp e relative opere funzionali, accessorie e di connessione alla rete elettrica, di tipo cd. "avanzato", rispondente alla normativa tecnica di riferimento (di seguito anche l' "**Impianto Agrivoltaico**");

(c) la Promissaria Concessionaria intende verificare la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica ed economica per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, nonché di ottenere l'accesso alla rete elettrica;

(d) al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico e

svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, la Promissaria Concessionaria dovrà richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni e i permessi amministrativi necessari quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'autorizzazione unica prevista dall'art. 12 del D.lgs. n. 387/2003, la procedura abilitativa semplificata o altro titolo abilitativo idoneo previsto dalla normativa applicabile, le eventuali autorizzazioni paesaggistiche, idrogeologiche e ambientali nonché le autorizzazioni per la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica (di seguito, congiuntamente, le **"Autorizzazioni"**);

(e) ai sensi dell'art. 65, comma 1, del decreto legge 24 gennaio 2012 n. 1, come convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 e di volta in volta modificato e integrato, ivi incluso dal decreto legge 1 marzo 2022, n. 17 (di seguito, il **"D.L. 1/2012"**), *"agli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole non è consentito l'accesso agli incentivi statali di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28"*;

(f) ai sensi dell'art. 65, comma 1-quater, del D.L. 1/2012, il comma 1 dell'art. 65 del D.L. 1/2012 *"non si applica agli impianti agrovoltaici che adottino soluzioni integrative innovative con montaggio dei moduli elevati da terra, anche prevedendo la rotazione dei moduli stessi, comunque in modo da non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale, anche consentendo l'applicazione di strumenti di agricoltura digitale e di precisione"*;

(g) ai sensi dell'art. 65, comma 1-quinquies, del D.L. 1/2012, *"l'accesso agli incentivi per gli impianti di cui al comma 1-quater è inoltre subordinato alla contestuale realizzazione di sistemi di monitoraggio, da attuare sulla base di linee guida adottate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, in collaborazione con il Gestore dei servizi energetici (GSE), entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, che consentano di verificare l'impatto sulle colture, il risparmio idrico, la produttività agricola per le diverse tipologie di colture e la continuità delle attività delle aziende agricole interessate"*;

(h) al fine di qualificare l'Impianto Agrivoltaico come *"Impianto agrivoltaico di natura sperimentale"* o *"Impianto agrivoltaico avanzato"*, come definito ai sensi dell'art. 2, lettera b) dell'emanando Decreto Ministeriale del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (di seguito, il **"Decreto MASE"**) concernente le misure incentivanti che saranno istituite in attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (**"PNRR"**), e per far sì che il medesimo Impianto Agrivoltaico possa accedere alle procedure competitive per l'erogazione degli incentivi di cui al

medesimo Decreto MASE ovvero alle altre forme di incentivazione che saranno istituite in attuazione del PNRR, la Promissaria Concessionaria intende sviluppare e far autorizzare l'Impianto Agrivoltaico come un impianto "agrivoltaico avanzato (o agrivoltaico di natura sperimentale)" avente i seguenti requisiti previsti ai sensi delle "Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici" adottate dal Ministero della Transizione Ecologica (MiTE, ora MASE) nel giugno 2022 (di seguito, le "**Linee Guida MiTE**"):

(i) il sistema è progettato e realizzato in modo da adottare una configurazione spaziale ed opportune scelte tecnologiche, tali da consentire l'integrazione fra attività agricola e produzione elettrica e valorizzare il potenziale produttivo di entrambi i sottosistemi (*Requisito A*);

(ii) il sistema agrivoltaico è esercito, nel corso della vita tecnica, in maniera da garantire la produzione sinergica di energia elettrica e prodotti agricoli e non compromettere la continuità dell'attività agricola e pastorale (*Requisito B*);

(iii) l'Impianto Agrivoltaico adotta soluzioni integrate innovative con moduli elevati da terra, volte a ottimizzare le prestazioni del sistema agrivoltaico sia in termini energetici che agricoli (*Requisito C*);

(iv) il sistema agrivoltaico è dotato di un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto sulle colture, il risparmio idrico, la produttività agricola per le diverse tipologie di colture e la continuità delle attività delle aziende agricole interessate (*Requisito D*);

(v) il sistema agrivoltaico è dotato di un sistema di monitoraggio che, oltre a rispettare il Requisito D, consenta di verificare il recupero della fertilità del suolo, il microclima, la resilienza ai cambiamenti climatici (*Requisito E*);

(i) la Promissaria Concessionaria, ai termini ed alle condizioni del presente Contratto Preliminare, al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico intende impegnarsi a ottenere: (i) il diritto di superficie sopra e sotto il suolo sul Terreno ove verrà installato l'Impianto Agrivoltaico ai sensi dell'art. 952 Codice Civile; (ii) i necessari diritti di servitù in favore del Terreno al fine di realizzare e gestire l'Impianto Agrivoltaico, e (iii) il diritto di usufrutto del Terreno, come meglio regolati *infra*.

(j) il Promittente Concedente, in qualità di proprietario del Terreno, si è dichiarato disponibile a concedere alla Promissaria Concessionaria i summenzionati diritti di superficie, di servitù e di usufrutto nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto Preliminare;

(k) il Promittente Concedente inoltre riconosce esplicitamente che l'interesse della Promissaria Concessionaria a sottoscrivere il presente Contratto

Preliminare è determinato dalla effettiva possibilità tecnica, economica e amministrativa di realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante ed essenziale del presente Contratto Preliminare.

Oggetto

2.1 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto Preliminare e subordinatamente al verificarsi o alla rinuncia, totale o parziale, delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 5 che segue, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, i signori **Folli Franco e Folli Dante** si impegnano a costituire, con tutte le garanzie di legge, in favore della Promissaria Concessionaria, società "**JUWI ENERGIE RINNOVABILI s.r.l.**" che, a mezzo di chi sopra, si impegna ad acquistare, per sé o per persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 1401 Codice Civile almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima del Rogito (come *infra* definito):

(a) il diritto di superficie, sopra e sotto il suolo, ai sensi dell'art. 952 ss. Codice Civile, al fine di costruire ed esercire l'Impianto Agrivoltaico, comprensivo delle relative opere accessorie e di connessione alla rete elettrica (il "**il Diritto di Superficie**"). Come innanzi precisato il diritto di superficie di cui sopra ha ad oggetto il terreno censito nel catasto terreni al foglio 36 con le particelle 47, 234, 265, 266, 342/parte, 346 e 396 di proprietà del signor Folli Franco e particelle 52, 53/parte, 78 di proprietà del signor Folli Dante;

(b) i diritti di servitù elettrica, di cavidotto, di passaggio, di accesso e *non aedificandi* necessarie o opportune al fine di consentire il pieno e agevole accesso e uso del Terreno per la realizzazione, funzionamento, esercizio e manutenzione dell'Impianto Agrivoltaico, nonché, in generale, per ogni operazione relativa alla produzione e all'immissione in rete e/o vendita dell'energia elettrica dallo stesso prodotta (le "**Servitù**"); e

(c) il diritto di usufrutto sulla proprietà per l'area (derivante dalla costituzione del diritto di cui al punto (a) che precede) del Terreno ai sensi dell'art. 978 Codice Civile (l' "**Usufrutto**"), al fine di permettere alla Promissaria Concessionaria di svolgere con continuità l'attività agricola sotto l'Impianto Agrivoltaico - anche per il tramite di soggetti terzi - la quale costituisce requisito essenziale per ottenere le Autorizzazioni dell'impianto.

Per una migliore descrizione, anche catastale dei terreni oggetto dei precedenti punti a) e c) le parti rinviano alle premesse, lett. a).

Diritto di Superficie, Servitù e Usufrutto

3.1 Il Diritto di Superficie, le Servitù e l'Usufrutto avranno una durata di anni 30 (*trenta*), a decorrere dalla stipula del Rogito, come di seguito definito (la "**Durata dei Diritti Reali**").

3.2 Entro 6 (*sei*) mesi successivi alla data di scadenza della Durata dei Diritti Reali (qualora non estesa), la Promissaria Concessionaria si obbliga a rimuovere le installazioni effettuate e a ripristinare lo *status quo ante* del Terreno, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, al Promittente Concedente. Al riguardo, le Parti convengono che alla scadenza della Durata dei Diritti Reali e alla cessazione dell'efficacia del Rogito, per qualsivoglia motivo, tutte le costruzioni e i manufatti relativi all'Impianto Agrivoltaico, ivi incluse le opere accessorie, rimarranno di proprietà esclusiva della Promissaria Concessionaria in deroga al principio di accessione di cui all'art. 934 Codice Civile.

3.3 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto Preliminare, il Promittente Concedente si impegna a costituire in favore del Terreno, contestualmente alla stipula del Rogito, le seguenti servitù, nonché su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "**Aree Asservite**"):

(a) una servitù di posa di un elettrodotto in cavo interrato, insistente sui terreni meglio indicati nella planimetria allegata *sub. "A"* al presente Contratto Preliminare (foglio 36 particelle 234, 255 e 342);

(b) servitù di passaggio, con personale e mezzi di trasporto o macchinari, sui terreni come meglio indicato nella planimetria allegata *sub. "A"* al presente Contratto Preliminare (foglio 36 particelle 234, 255 e 342 di proprietà del signor Folli Franco); e

(c) una servitù *non aedificandi* sui terreni come meglio indicato nella planimetria allegata *sub. "A"* al presente Contratto Preliminare consistente nell'obbligo di non costruire, direttamente o indirettamente, impianti fotovoltaici e/o eolici e/o realizzare, direttamente o indirettamente, opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto Agrivoltaico sopra le predette aree o che possano imporre al medesimo Impianto obblighi burocratici, oltre a quelli indicati nel presente Contratto Preliminare;

d) tutti i lavori e gli accessi ai terreni limitrofi all'impianto vanno concordati nei modi e nei tempi di esecuzione, di volta in volta, con la parte promittente concedente ed eventuali danni saranno risarciti come precisato al successivo art. 7.2.

3.4 Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto della Promissaria Concessionaria di:

(a) far accedere al Terreno e ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Concedente il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'impianto Agrivoltaico e dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;

(b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Agrivoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà della Promissaria Concessionaria e/o del gestore di rete competente;

(c) tagliare, ove necessario a giudizio della Promissaria Concessionaria, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto, i modi e i tempi di esecuzione vanno concordati preventivamente con la promittente concedente e i relativi danni risarciti nei modi previsti dall'art. 7.2 di questo preliminare;

(d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente, come d'uso.

3.5 Il Promittente Concedente si obbliga a utilizzare le Aree Asservite compatibilmente con la presenza delle opere realizzate dalla Promissaria Concessionaria per la costruzione, la connessione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, impegnandosi a non eseguire su tali aree alcuna opera o attività che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio delle Servitù, quali:

(a) a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto;

(b) a non collocare o far collocare condutture interrate nelle Aree Asservite senza preventiva intesa della Promissaria Concessionaria.

3.6 Il Promittente Concedente si impegna a conferire alla Promissaria Concessionaria, in sede di stipula del Rogito, idonei poteri affinché la stessa in nome e per conto del Promittente Concedente, possa costituire, anche in proprio favore, tutte le Servitù di cui sopra, nonché possa trasferire gratuitamente a favore di E-distribuzione S.p.A. la proprietà superficiaria perpetua ed inamovibile della cabina elettrica (o di porzione di essa), secondo il progetto approvato dallo stessa E-distribuzione S.p.A., come d'uso.

3.7 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Concedente dispensa la Promissaria Concessionaria dall'obbligo di redigere apposito inventario per l'Usufrutto, ai sensi dell'art. 1002 Codice Civile.

3.8 L'estensione della superficie oggetto del Diritto di Superficie, delle Servitù e dell'Usufrutto, così come la precisa ubicazione dell'Impianto Agrivoltaico e del Terreno nonché il contenuto e le caratteristiche delle Servitù e delle Aree Asservite, saranno determinati unilateralmente in dettaglio dalla Promissaria Concessionaria, anteriormente alla stipula del Rogito, tenendo anche in considerazione (i) il progetto definitivo dell'Impianto Agrivoltaico (ivi incluse le opere di connessione alla rete elettrica), (ii) i vincoli e le prescrizioni imposte dalle Autorizzazioni e (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete che ha rilasciato la soluzione tecnica minima di dettaglio per l'Impianto Agrivoltaico. Le porzioni di Terreno e delle Aree Asservite sulle quali verranno costituiti i diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare (di seguito, l'"**Area Utile**") saranno dettagliatamente identificate durante la fase esecutiva del progetto di Impianto Agrivoltaico e riportate su apposito frazionamento redatto da un tecnico abilitato, a cura e spese della Promissaria Concessionaria. Resta sin d'ora inteso tra le Parti che il frazionamento dovrà essere effettuato in maniera tale da conservare nella massima misura possibile la coltivabilità e utilizzabilità di tutte le porzioni del Terreno e delle Aree Asservite residue, non interessate dall'Impianto Agrivoltaico. A tale riguardo, la Promissaria Concessionaria si obbliga a concordare con il Promittente Concedente le modalità per effettuare il predetto frazionamento, impegnandosi, in buona fede, a progettare l'Impianto Agrivoltaico in modo da non compromettere o non impedire la coltivabilità e/o l'utilizzabilità delle porzioni di Terreno e delle Aree Asservite residue.

3.9 Fermo il precedente impegno di progettazione in buona fede della Promissaria Concessionaria, il Promittente Concedente si impegna altresì ad autorizzare la Promissaria Concessionaria a utilizzare le superfici immediatamente limitrofe, che dovessero essere necessarie alla realizzazione delle opere d'impianto, esclusivamente per le necessità di cantiere e per il tempo di apertura del cantiere stesso e, in caso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente al tempo necessario per l'effettuazione della manutenzione stessa e i relativi danno risarciti nei modi previsti dall'art. 7.2. di questo preliminare, il tutto previo accordo tra le parti sui tempi e modalità esecutive.

Corrispettivo. Modalità di pagamento

4.1 Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la costituzione dei diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare e per l'intera Durata dei Diritti Reali è determinato a corpo e sarà pari a euro [REDACTED] da liquidarsi con le seguenti modalità:

- [REDACTED]

4.3 In caso di esercizio da parte della Promissaria Concessionaria della facoltà di Estensione della Durata dei Diritti Reali, la medesima dovrà versare il medesimo Corrispettivo pattuito tra le Parti con rivalutazione ISTAT ai sensi della clausola 4.1 che precede, parametrato sulla base del periodo dell'Estensione della Durata dei Diritti Reali, mediante la medesima modalità di pagamento disciplinate ai sensi della clausola 4.3 che precede.

4.4 Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto Preliminare saranno eseguiti dalla Promissaria Concessionaria mediante bonifico bancario su un conto corrente intestato al Promittente Concedente le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

4.5 Per quanto concerne l'idonea garanzia per l'Usufrutto prevista ai sensi del terzo comma dell'art. 1002 Codice Civile, il Promittente Concedente espressamente dichiara di rinunciare ora per allora alla suddetta garanzia con la conseguenza di rendere inapplicabile quanto disposto ai sensi dell'art. 1003 Codice Civile.

Rogito e Condizioni Sospensive

5.1 L'obbligazione di stipulare il contratto definitivo (il "**Rogito**") presso un Notaio scelto dalla Promissaria Concessionaria è subordinata all'avveramento, in forma e sostanza soddisfacente per la Promissaria Concessionaria, delle seguenti condizioni (le "**Condizioni Sospensive**"):

(a) ottenimento di tutte le Autorizzazioni necessarie alla costruzione, gestione ed esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, ai sensi di ogni normativa vigente, anche - a titolo meramente esemplificativo - in materia di tutela dell'ambiente, idrogeologica e di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico;

(b) decorrenza infruttuosa dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni e per l'esercizio dei poteri di autotutela da parte della pubblica amministrazione sulle medesime, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse vi siano state opposizioni o esperite azioni giudiziali e/o stragiudiziali o qualsivoglia altra tipologia di contestazione da parte di soggetti terzi e/o di amministrazioni e/o autorità ovvero di esito positivo per la Promissaria Concessionaria, con sentenza passata in giudicato, dell'eventuale impugnazione;

(c) ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) rilasciata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo dello stesso impianto;

(d) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore della Promissaria Concessionaria e/o di soggetto giuridico

dalla stessa nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico;

(e) consegna alla Promissaria Concessionaria della relazione notarile ventennale relativa al Terreno attestante: (i) la validità e l'opponibilità del diritto di piena proprietà del Terreno in capo al Promittente Concedente; (ii) l'assenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli; (iii) la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio, (iv) nonché l'assenza di donazioni;

(f) conferma da parte di Notaio scelto dalla **Promissaria Concessionaria** e da ARPAE Emilia-Romagna che la posizione giuridica di "servitù negativa" sia quella adeguata per la formalizzazione dell'asservimento a uso agricolo dell'Impianto: diversamente, ai fini della stipula del contratto definitivo, le Parti si dichiarano ora per allora disponibili a formalizzare, per tale asservimento, altra posizione giuridica alla prima equivalente nell'atto definitivo.

5.2 Essendo le Condizioni Sospensive per la stipula del Rogito di cui al precedente Articolo 5.1 previste nel solo interesse della Promissaria Concessionaria, le Parti concordano che le stesse si considereranno avverate in esito alla dichiarazione attestante l'avveramento di tali condizioni ovvero la rinuncia ad una o più delle condizioni medesime da parte della Promissaria Concessionaria.

5.3 Le Condizioni Sospensive per la stipula del Rogito di cui all'Articolo 5.1 che precede dovranno avverarsi entro il termine di 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il "**Termine**").

Qualora alla sopra richiamata scadenza il Rogito non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui all'articolo 5.1, il presente Contratto Preliminare si intenderà automaticamente rinnovato per un anno, mantenendo invariate le condizioni e i termini quivi pattuiti e successivamente per un ulteriore anno salvo disdetta della promissaria concessionaria da effettuare a mezzo raccomandata A.R. almeno quindici giorni prima della scadenza e successivamente, in caso di rinnovo annuale, entro tre mesi prima di ogni successiva scadenza. Successivamente, alla scadenza dei primi diciotto mesi, la promissaria concessionaria anticiperà al promissario concedente euro [REDACTED] una tantum per ogni annualità di rinnovo, da detrarre dal corrispettivo complessivo come definito al punto 4.1.

5.4 La data, il luogo e l'ora di stipula del Rogito e l'indicazione del Notaio saranno comunicati dalla Promissaria Concessionaria al Promittente Concedente all'indirizzo di cui al successivo Articolo 12 in tempo utile per la stipula e comunque almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del Rogito. In caso di mancata presentazione del Promittente

Concedente davanti al Notaio alla data fissata per la stipula del Rogito, la Promissaria Concessionaria potrà agire ai sensi dell'art. 2932 Codice Civile per l'esecuzione in forma specifica e ottenere per sentenza gli effetti del Rogito. Alternativamente, il Promittente Concedente si impegna ora per allora a dare mandato alla Promissaria Concessionaria perchè quest'ultima proceda alla stipula in suo nome e vece del Rogito.

5.5 Il Promittente Concedente provvederà a consegnare al Notaio rogante la documentazione necessaria per la predisposizione del Rogito almeno 9 (nove) giorni lavorativi prima del Rogito.

5.6 I diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare saranno costituiti a decorrere dalla stipula del Rogito.

Recesso convenzionale in capo alla Promissaria Concessionaria

6.1 Le Parti espressamente convengono che la Promissaria Concessionaria potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal presente Contratto Preliminare tramite l'invio di una comunicazione al Promittente Concedente in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (trenta) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace e il presente Contratto Preliminare sciolto.

Indennità per danni alle colture sul Terreno

7.1 Successivamente alla stipula del Rogito, nell'eventualità che l'installazione dell'Impianto Agrivoltaico possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Concedente abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del Terreno, la Promissaria Concessionaria si obbliga a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto Agrivoltaico, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione del medesimo superiore a 60 (sessanta) giorni o il superamento delle scadenze imposte dalle autorità competenti nei provvedimenti di rilascio delle Autorizzazioni.

7.2 Nel caso in cui, precedentemente alla stipula del Rogito, la Promissaria Concessionaria arrechi danno alle colture, ai pali di sostegno del frutteto e all'impianto di irrigazione sul "Terreno" nel contesto delle attività prodromiche alla realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico e delle opere di connessione, la medesima si obbliga a ristorare il danno arrecato alle colture, ai pali di sostegno del frutteto e all'impianto di irrigazione sul Terreno nella misura che sarà determinata da un agronomo individuato di comune accordo tra le Parti o da un funzionario della Coldiretti di Ravenna individuato dal Promittente Concedente e sotto il controllo di un tecnico incaricato dalla Promissaria Concessionaria.]

Costituzione di garanzie a favore di terzi

8.1 Le Parti convengono che la Promissaria Concessionaria, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, quali ad esempio banche e/o società di leasing, avrà facoltà di concedere in garanzia, anche reale, l'Impianto Agrivoltaico, nonché il Diritto di Superficie, l'Usufrutto e le Servitù, e il Promittente Concedente acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Promissaria Concessionaria sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie.

Patti ulteriori

9.1 Il Promittente Concedente, a partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, conferisce alla Promissaria Concessionaria l'immissione anticipata nel possesso del Terreni affinché possa effettuare, o far effettuare da terzi da essa autorizzati, anche con mezzi meccanici, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto Preliminare e il Rogito, ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, necessari per la progettazione dell'Impianto Agrivoltaico, il tutto a cura e spese della Promissaria Concessionaria, con la precisazione che eventuali danni saranno risarciti con le modalità previste dal precedente art. 7.2.

9.2 Il Promittente Concedente dichiara di conoscere e accettare il progetto dell'Impianto Agrivoltaico ed esprime il proprio consenso scritto per far sì che la Promissaria Concessionaria, sin dalla data odierna, possa richiedere, ottenere e mantenere le Autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nonché ogni opera o lavoro ad essi connessi.

9.3 Il Rogito dovrà prevedere espressamente l'impegno del Promittente Concedente a fornire eventuali ulteriori dichiarazioni di assenso e a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché la Promissaria Concessionaria possa richiedere, ottenere e/o rinnovare le Autorizzazioni o altro atto o provvedimento amministrativo per la gestione dell'Impianto Agrivoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie.

Dichiarazioni e garanzie

10.1 Il Promittente Concedente dichiara e garantisce:

(a) di essere una persona fisica con piena capacità di agire e di non essere soggetto ad alcuna procedura che denoti lo stato di insolvenza. La sottoscrizione ed esecuzione del presente Contratto Preliminare, inoltre, sono pienamente opponibili a terzi e non richiedono alcun ulteriore consenso o autorizzazione;

(b) di essere pieno ed esclusivo proprietario del Terreno, in forza di valido titolo e di averne il pieno ed incondizionato possesso e, in particolare, il signor Folli Franco con atti del notaio Giganti in data 29 aprile 2010 rep. n. 51533/19154, registrato a Lugo il 5 maggio 2010 al n. 1363 e trascritto a Ravenna il 6 maggio 2010 all'art. 4970; in data 15 dicembre 2010 rep. n. 52684/19896, registrato a Lugo il 20 dicembre 2010 al n. 5763 e trascritto a Ravenna il 21 dicembre 2010 all'art. 14391; il 16 maggio 2017 rep. n. 62718/26454, registrato a Lugo il 19 maggio 2017 al n. 1703 e trascritto a Ravenna in pari data all'art. 5354 ed il 13 settembre 2019 rep. n. 66120/28685, registrato a Lugo il 20 settembre 2019 al n. 8260 e trascritto a Ravenna in pari data all'art. 11772; il signor Folli Dante in forza di atto di compravendita del notaio Alvisi in data 1 luglio 1976 rep. n. 140052/9649, registrato a Imola il giorno 8 luglio 1976 al n. 1093 e trascritto a Ravenna il 6 luglio 1976 all'art. 5111;

(c) di avere la piena disponibilità del Terreno e che lo stesso è libero da privilegi, pesi, servitù attive e passive, ad eccezione di quelle indicate nella planimetria allegata, gravami, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

(d) che non sussistono limitazioni alla trasferibilità del Terreno o ad altri atti di disposizione dello stesso né opzioni e/o diritti di prelazione per l'acquisto del Terreno o altri diritti, reali o personali, a favore di terzi;

(e) che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risultano conformi alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;

(f) che sono state tempestivamente versate tutte le imposte dirette ed indirette, i diritti e ogni altra tassa come previsto dalla normativa tributaria e fiscale e, di conseguenza, nessuna responsabilità potrà derivare a carico della Promissaria Concessionaria in relazione ai privilegi previsti per legge a favore dello Stato, dei Comuni e di altri Enti e di terzi in genere in relazione al Terreno;

(g) che non sono attualmente pendenti o paventate controversie fiscali né sono stati emessi avvisi di accertamento o di rettifica né sono state condotte ispezioni o altre azioni riguardanti presunte violazioni della normativa fiscale da parte del Promittente Concedente che, nel caso di esito negativo, potrebbero implicare l'applicazione di maggiori imposte o tasse, sanzioni, passività finanziarie o altre conseguenze negative per la

Promissaria Concessionaria;

(h) che non vi sono titoli esecutivi, sentenze, ingiunzioni, ordinanze, decreti o decisioni né sono attualmente pendenti o minacciate azioni o procedimenti innanzi a qualsiasi Autorità giudiziaria (ordinaria, amministrativa, penale, tributaria o arbitrale) o amministrativa aventi ad oggetto - direttamente o indirettamente - il Terreno;

(i) il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353;

(j) che il Promittente Concedente non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali, europei o di altro tipo che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto Preliminare;

(k) che ogni intervento eseguito sul Terreno è stato realizzato senza violare diritti di terzi, in conformità ai piani regolatori e a tutti i requisiti di regolarità previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia applicabile, ivi comprese concessioni edilizie, licenze, permessi, autorizzazioni - anche in sanatoria, CILA, DIA, Super DIA, SCIA, silenzio assenso, comunicazioni e ogni altro provvedimento amministrativo necessario;

(l) di non essere a conoscenza di fatti e circostanza in modo da impedire la realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico sul Terreno.

10.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo sono rilasciate in data odierna e si considereranno automaticamente ripetute alla data di sottoscrizione del Rogito.

10.3 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 10 rimarranno valide ed efficaci, anche in deroga agli articoli 1490 e ss. del Codice Civile, per un periodo pari a 24 (*ventiquattro*) mesi decorrenti dalla data del Rogito, fatta espressa eccezione - in ogni caso - per le previsioni per le quali sia previsto un termine prescrizione superiore a 24 (*ventiquattro*) mesi in relazione alle quali troverà applicazione il termine *ex lege*.

Cessione del contratto

11.1 E' consentito alla Promissaria Concessionaria di cedere, in tutto o in parte, a terzi il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, con espressa liberazione di responsabilità del cedente, senza necessità dell'ulteriore manifestazione di consenso del Promittente Concedente, che si intende prestato con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare ai sensi dell'art. 1407 Codice Civile.

Comunicazioni

12.1 Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in

relazione al presente Contratto Preliminare, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

(a) se indirizzate al Promittente Concedente:

All'attenzione del sig. Franco Folli

PEC:Folli_Franco_e_Tinti_Teresa@pec.coldiretti.it;

Anticipata via mail al seguente indirizzo:

(b) se indirizzate alla Promissaria Concessionaria:

All'attenzione del sig. Fabio Consalvo Ferreri

PEC: juwienergierinnovabilisrl@legalmail.it

Anticipata via mail ai seguenti indirizzi email

12.2 Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi o tramite PEC e anticipata via mail.

Spese

13.1 Tutti i costi, le spese di registrazione e di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e quelle successive che deriveranno dal Rogito, sono a carico della Promissaria Concessionaria.

13.2 Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

13.3 Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non ci saranno commissioni o spese che devono essere corrisposti a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle Parti del presente Contratto Preliminare.

Modifiche

14.1 Ogni integrazione e/o modifica al presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.

14.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti in relazione alla costituzione del Diritto di Superficie, delle Servitù e dell'Usufrutto nonché ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

14.3 Resta, inoltre, espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Rogito, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare la costituzione di diritti di cui al presente Contratto preliminare sul Terreno, senza che il

Rogito espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

Dichiarazioni urbanistiche

15.1 Il Terreno ha le caratteristiche e le destinazioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa Lombarda Prot. n. 19804 del 20/03/2023 conservato agli atti della Promissaria Concessionaria.

Varie

16.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto Preliminare.

16.2 Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

16.3 Le Parti autorizzano la trascrizione del presente Contratto Preliminare con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. In ordine alla costituzione dei diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare, il Promittente Concedente rinuncerà a qualsiasi ipoteca legale con esonero di responsabilità per il competente Conservatore.

16.4 Sino alla stipula del Rogito e per tutta la durata del Contratto Preliminare la Promissaria Concessionaria si impegna a consentire la prosecuzione delle attività di coltivazione da parte del Promittente Concedente.

16.5 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo in relazione al presente Contratto Preliminare, restando comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del medesimo. Il Promittente Concedente riconosce e accetta che la Promissaria Concessionaria potrà mostrare il presente Contratto Preliminare e ogni documento a esso relativo a ogni potenziale istituto finanziatore e/o investitore del progetto per la realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico, nonché ai consulenti propri e di eventuali istituiti finanziatori e/o investitori.

16.6 Le Parti si danno autorizzazione reciprocamente a trattare e a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi

al presente Contratto Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D.lgs. 196/2003, del D.lgs. 101/2018, nonché del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia.

16.7 Il Presente Contratto preliminare costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le Parti e annulla, superandole, e sostituisce ogni precedente pattuizione e intesa raggiunta tra le Parti.

Foro Competente

17.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

17.2 Le Parti dichiarano di aver negoziato singolarmente ogni clausola del presente Contratto Preliminare che costituisce regolamentazione ad hoc della loro volontà contrattuale e, pertanto, non troveranno applicazione gli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Dichiarazioni finali

18.1 Le parti contraenti, consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati dichiarano:

- che ad oggi non è stata corrisposta alcuna somma;
- che per la stipula del presente atto non si sono avvalsi di mediatore immobiliare.

FIRMATO: FOLLI FRANCO - FOLLI DANTE - FEDRERI FABIO CONSALVO

Repertorio n. 72015

Raccolta n. 32908

Certifico io sottoscritto dottor Renato Giganti, Notaio in Lugo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, che i signori:

- **FOLLI FRANCO** nato a [REDACTED]

- **FOLLI DANTE** nato a [REDACTED],

- **FERRERI FABIO CONSALVO** nato [REDACTED]

domiciliato per la carica ove segue, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto nella veste di procuratore della società unipersonale **JUWI ENERGIE RINNOVABILI s.r.l.**, con sede a Milano, in via Vittor Pisani n.20, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano-Monza-Lodi e Brianza 02600410217, autorizzato con procura speciale autenticata dal notaio Gavino Posadinu di Milano in data 27 ottobre 2022 rep. n.

17251/6430, debitamente registrata e depositata presso il registro delle imprese;

della cui identità personale, poteri e qualifica, io Notaio sono certo, previa lettura da me datane ma non delle parti scritte dell'allegato per dispensa avutane, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede in calce ed a margine dei fogli intermedi, alle ore diciassette e minuti venti.

Attesto inoltre che le sottoscritte parti, previo richiamo di me notaio sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 45 del 28 dicembre 2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicata, hanno reso avanti a me le dichiarazioni contenute nella presente scrittura privata previste dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006.

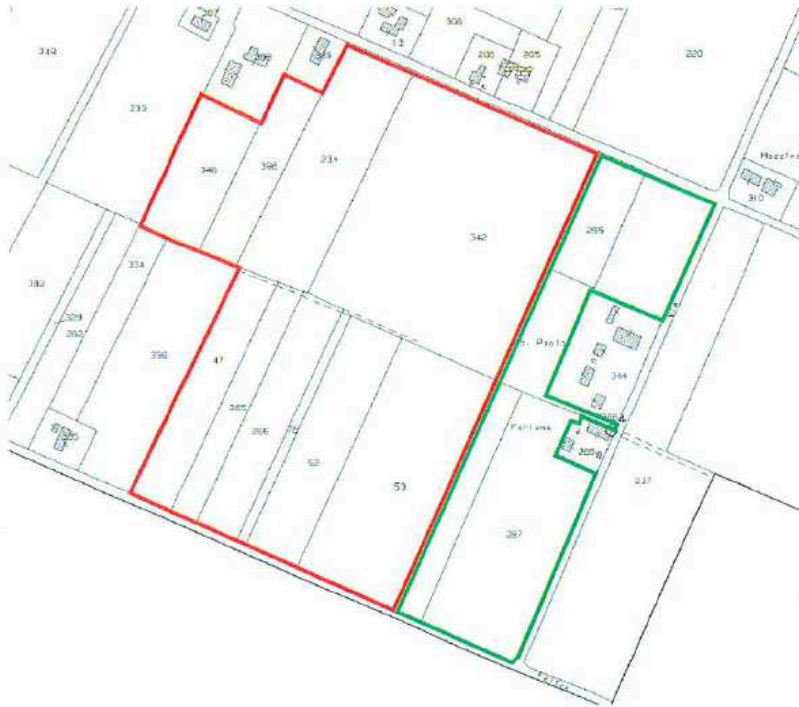
Lugo, corso Matteotti n. 14, ventuno settembre duemilaventitrè

FIRMATO: RENATO GIGANTI NOTAIO



RM

Sub. "A" (Planimetria catastale con in rosso area DDS) ACN. 32908 di Rapolla



PP

Letta

Letta



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Sub. "A" (Planimetria preliminare delle opere oggetto di futura cessione al gestore di rete)



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

LEGENDA:

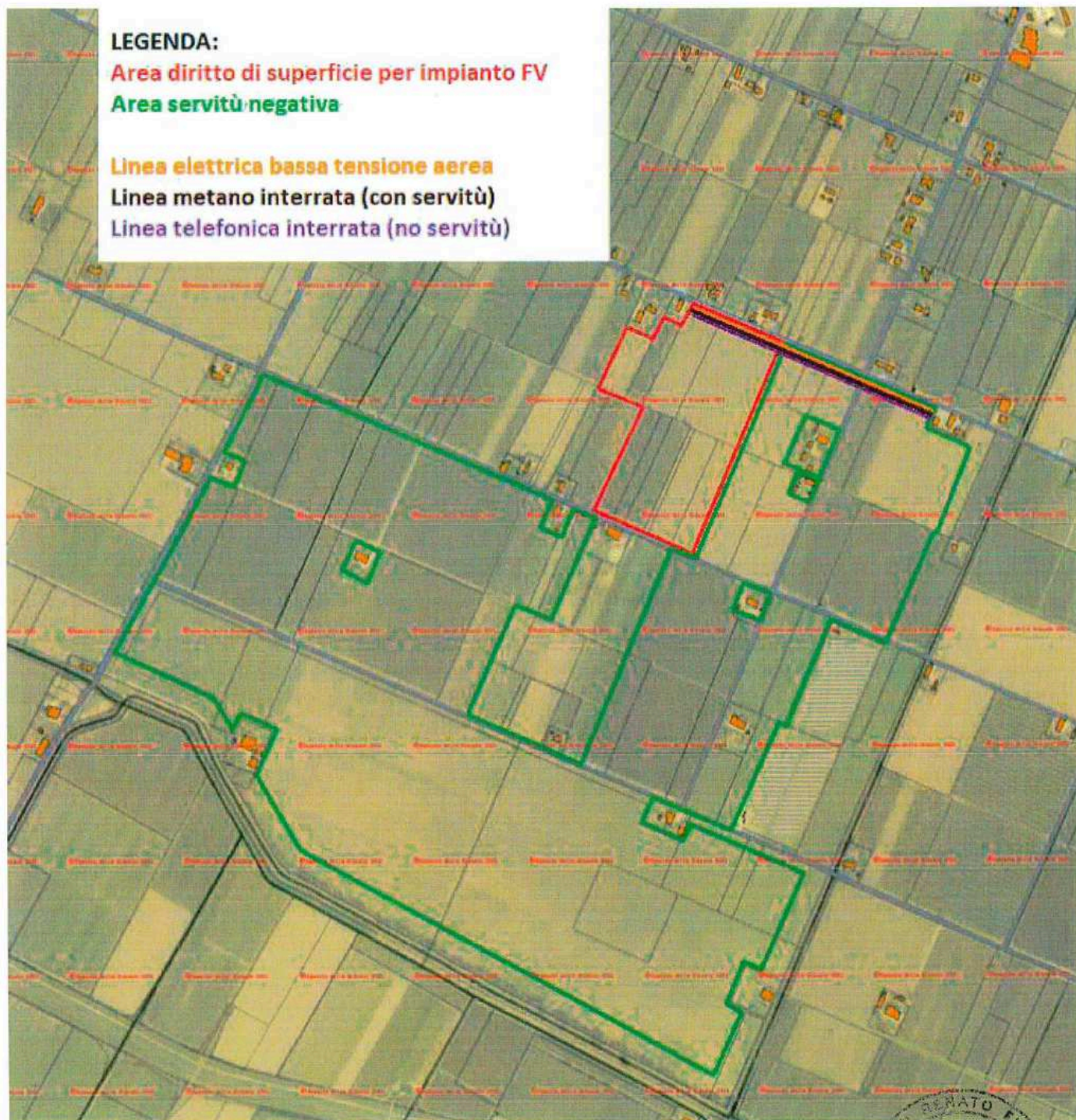
Area diritto di superficie per impianto FV

Area servitù negativa

Linea elettrica bassa tensione aerea

Linea metano interrata (con servitù)

Linea telefonica interrata (no servitù)



Handwritten signature

Handwritten signature

