

**CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE E COSTITUZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLE RELATIVE SERVITÙ RIGUARDANTI
L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DENOMINATO
"SANT'AGOSTINO"**



Tra le seguenti parti

PR SOLAR s.r.l., con sede in Conegliano alla via Cesare Battisti n. 5/a, C.F. P.IVA 05044480266, iscrizione REA TV – 421296, in persona del legale rappresentante Mario Michielin, nato a Montebelluna (TV) il 17.10.1965

di seguito indicato come il “**Proprietario**”

e

SOL.IN.CAL. S.R.L., con sede a Verona in Stradone Porta Palio n. 76 – cap 37122, Registro Imprese di Verona, C.F. e P.I. 05901790823, R.E.A. VR – 450850, in persona del rappresentante legale Arch. Paola Anna Maria Bogoni nata a Bosco Chiesanuova (VR) il 10.07.1956

di seguito indicato come la “**Società**”

premesso che

A) in data 17.03.2022, il **Proprietario** ha stipulato il Contratto Preliminare di vendita Repertorio n. 4212, Raccolta n. 2945 a firma del Dott. Francesco Leoni, Notaio di Ferrara, con Studio alla Via Palestro n. 43, iscritto presso il collegio notarile di Ferrara, con **ZAVATTI GIORGIO**, (C.F. ZVT GRG 62H21 D548X), **ZAVATTI DANIELA**, (C.F. ZVT DNL 66B68 D548V), **ZAVATTI ELISABETTA**, (C.F. ZVT LBT 60H52 D548N), **ZAVATTI PAOLA**, (C.F. ZVT PLA 69C49 D548O), **CARINI ANNA**, (C.F. CRN NNA 40H56 D548E), **LODI ANNA** (C.F. LDO NNA 30S64 I209P), **CREMONINI ANDREA**, (C.F. CRM NDR 75C29 D548K) e **CREMONINI MARCO**, (C.F. CRM MRC 76H02 D548Q), avente a oggetto un compendio immobiliare costituito, tra gli altri, dai terreni così censiti al catasto del Comune di Terre del Reno (FE), sezione Sant'Agostino: foglio 45b, particelle 125, 128, 131, 134, 137, 140, 153, 143, 146, 149, 152(per intero) e 14, 16, 75, 45, 77, 44, 80, 11, 31 e 79 (quota parte), per un totale di mq 43.200, di seguito definiti complessivamente come “**Terreno**”;

B) la **Società** opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e, in particolare, essa svolge attività di sviluppo e di realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, in diverse zone d'Italia, pertanto è interessata a realizzare un impianto fotovoltaico e le opere relative di connessione alla rete elettrica di distribuzione (di seguito il **Progetto** e l'**Impianto**) sul Terreno e a ottenere la locazione e il

93

diritto di superficie sulle parti del Terreno dove sorgerà l'Impianto, nonché la costituzione delle servitù necessarie alla costruzione, all'esercizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto e delle opere connesse;

C) l'Impianto sarà costituito da: pannelli fotovoltaici disposti a stringhe parallele, su strutture metalliche, di sostegno ed ancoraggio dei pannelli, fissate al terreno in maniera adeguata; quadri di campo e cablaggi, in corrente continua e in corrente alternata, in canaline o in condotte interrate; locali tecnici per l'alloggiamento dei convertitori, dei trasformatori e dei quadri di manovra e protezione; cabina di raccolta per la connessione alla sottostazione, equipaggiata di quadri elettrici e misuratore fiscale di energia. Costituiscono opere accessorie dell'Impianto: la recinzione in maglia metallica alta fino a 3 (tre) metri e i servizi ausiliari (tra cui gli impianti di videosorveglianza e antintrusione, l'impianto di illuminazione esterna), le opere edili di preparazione e sistemazione idraulica previste dal progetto e approvate dagli organi competenti (a titolo meramente esemplificativo, sbancamento, livellamento del terreno, ecc.); le opere edili di contenimento, canalizzazione, realizzazione delle piste di servizio; le opere di mitigazione degli effetti ambientali, quali la piantumazione di arbusti o altre piante, il locale di guardiana e i relativi servizi idrici e igienici; le opere di connessione alla rete elettrica che ricadono nel Terreno;

D) il **Proprietario** è interessato a concedere alla **Società** la locazione, nonché il diritto di superficie e le necessarie servitù alle condizioni di seguito specificate;

E) al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto, la Società potrà fare ricorso a terzi istituti finanziatori;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Dichiarazioni del Proprietario.

1.1. Il Proprietario garantisce Terreno, obbligandosi a fornire la relativa documentazione a richiesta della Società; dichiara altresì che il Terreno è libero da pesi o vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e/o da ipoteche, nonché da oneri fiscali in genere che possano pregiudicare la costituzione a favore della Società del diritto di superficie e delle servitù di seguito descritte.

1.2. Il Proprietario dichiara di essere a conoscenza riguardo la nuova configurazione che si verrà a creare nell'ambiente circostante l'Impianto durante il normale funzionamento dello stesso.

2. Obbligo di stipulare il contratto definitivo.

2.1 Nel caso in cui si avverino le condizioni sospensive di cui al successivo art. 4, il Proprietario promette e si obbliga a stipulare, a favore della Società, un contratto di locazione e/o a costituire il diritto di superficie e relative servitù di elettrodotto, cabina elettrica, accesso e passaggio, sulle

BB

porzioni che la Società stessa avrà individuato all'interno del Terreno al fine di realizzare e mantenere l'Impianto e le opere accessorie che faranno parte dello stesso.

2.2 Ferme restando le condizioni sospensive di cui al successivo art. 4, il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto preliminare o in anticipo su richiesta della Società. Le spese per la stipula dell'atto notarile saranno a carico della Società.

2.3 Con effetto a partire dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, il Proprietario si obbliga a non edificare sul Terreno alcuna opera che possa pregiudicare la realizzazione e il buon funzionamento dell'Impianto.

3. Obblighi del Proprietario

3.1 A far data dal decreto di trasferimento della proprietà in capo al Proprietario, quest'ultimo si obbliga a consentire fin d'ora alla Società, o a persone da questa incaricate, previa comunicazione al Proprietario, anche verbale, di accedere al Terreno al fine di svolgere ogni altro tipo di sopralluogo e analisi, topografica, geologica, idrogeologica e idraulica.

3.2 Si intende che l'impossibilità di compiere le analisi di cui al punto 3.1 sul Terreno, anche per cause non imputabili al Proprietario, attribuirà alla Società la facoltà di recedere dal contratto.

3.3 Il Proprietario, con il presente contratto preliminare, rilascia espressa autorizzazione e procura irrevocabile alla Società a procedere al frazionamento del Terreno e a stipulare atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione di fondo sulla quale i diritti di cui all'articolo 2.1 sono costituiti, il tutto con i più ampi poteri e facoltà sempre ovviamente nei limiti del Terreno e con promessa di rato e valido e con spese a carico della Società.

3.4 Il Proprietario si impegna a concedere in locazione alla Società, secondo le condizioni di cui all'articolo 7, il **Terreno**, al fine della costruzione, gestione e funzionamento dell'Impianto.

3.5 Il Proprietario si impegna a costituire, secondo le condizioni di cui all'articolo 7, a favore della Società, il diritto di superficie sopra e sotto il suolo afferente il Terreno, al fine della costruzione, gestione e funzionamento dell'Impianto.

Le Parti precisano e, comunque, convengono che l'oggetto del diritto di superficie si riferisce al diritto di effettuare, sopra e sotto il Terreno, ogni forma di costruzione consistente in manufatti, impianti, strade, canalizzazioni, recinzioni e quant'altro necessario alla Società per la realizzazione, esercizio e manutenzione dell'Impianto, con facoltà di costituzione di tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive.

3.6 Il Proprietario si impegna a costituire in favore della Società e dell'Impianto la servitù inamovibile di elettrodotto, da adibire a elettrodotti interrati, al fine della costruzione, gestione e

6B

funzionamento dell'Impianto. Con la costituzione della predetta servitù inamovibile di elettrodotto, la Società acquisisce:

- il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature elettriche di conversione e trasformazione;
- il diritto di collocare, mantenere ed esercire i predetti elettrodotti interrati, in parte di collegamento della centrale fotovoltaica alle cabine di trasformazione, in parte di collegamento dalla locale rete elettrica di distribuzione, nonché di tutte le opere che si renderanno necessarie a richiesta dell'Ente Distributore ovvero secondo la normativa di settore, nella relativa fascia di rispetto, di ampiezza complessiva pari a m. 4 (metri quattro o di minore ampiezza se sufficiente a soddisfare le esigenze tecniche e la normativa vigente).

3.7 Inoltre, il Proprietario si impegna a costituire sul Terreno i diritti di servitù, accesso e passaggio, e ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, gestione, manutenzione e funzionamento dell'Impianto e la connessione dello stesso alla locale rete elettrica di distribuzione.

3.8 A far data dal decreto di trasferimento della proprietà in capo al Proprietario, quest'ultimo si impegna a garantire alla Società l'uso temporaneo del Terreno, per le attività di costruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di dismissione dell'Impianto e delle opere connesse.

3.9 Il Proprietario si impegna a non sottoscrivere, altro patto o contratto, in particolare con altri soggetti sviluppatori di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti concessi con il presente contratto alla Società.

4. Condizioni sospensive

4.1 La stipulazione del contratto definitivo è da intendersi sospensivamente condizionata al verificarsi della positiva conclusione di tutti gli iter amministrativi e burocratici o comunque ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto, ivi compreso l'allaccio alla rete elettrica di distribuzione; a tal fine la Società assume l'obbligo di azionare tutte le procedure amministrative necessarie e il Proprietario si obbliga a sottoscrivere tutti gli atti richiesti dalla procedura. Fermo restando che tutte le spese relative resteranno ad esclusivo carico della Società, al pari di ogni responsabilità civile, penale ed amministrativa comunque connessa all'iter amministrativo ed alle conseguenze della realizzazione dell'intervento.

13



4.2 Resta inteso che, in caso di mancato avveramento anche della condizione di cui al comma precedente, il presente contratto preliminare non avrà efficacia alcuna. Nel caso in cui, avveratesi le condizioni di cui al comma precedente, il Proprietario si rifiuti ingiustificatamente di procedere alla stipulazione del contratto definitivo, la Società potrà risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo in ogni caso il diritto della Società al risarcimento del danno.

4.3 La Società si riserva in ogni caso la facoltà di rinunciare ad una o più condizioni sospensive a sua totale discrezione.

5. Alienazione del Terreno a terzi

5.1 Sino al momento della stipula del contratto definitivo, se il Proprietario intendesse alienare il Terreno a un terzo, in tutto o in parte, ovvero costituire su di esso diritti reali parziali o garanzie reali anche a favore di terzi, dovrà dare previa opportuna informativa alla Società della trattativa in corso e comunque ottenere che il terzo acquirente, all'atto dell'alienazione o della costituzione del diritto o della garanzia, assuma nei confronti della Società, eventualmente in proporzione al proprio diritto, gli stessi obblighi che il presente contratto preliminare pone a carico del Proprietario, anche mediante accettazione scritta del presente contratto da parte del terzo acquirente, pena il risarcimento del danno.

6. Durata del contratto definitivo

6.1 La durata della locazione e del costituendo diritto di superficie, nonché delle servitù di elettrodotto, accesso e passaggio, è fin d'ora convenuta dalle Parti in anni 30 (trenta), decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo.

6.2 Resta altresì inteso che alla Società sarà riconosciuta la facoltà di estinguere anticipatamente il diritto di superficie e le servitù a causa della eventuale modificazione della normativa applicata al settore energetico (ad es. cambiamento delle tariffe incentivanti, cambiamento del prezzo di vendita dell'energia), in modo tale che la gestione e lo sfruttamento dell'Impianto non risultino più, ad insindacabile giudizio della Società, convenienti economicamente, e per il caso di mutamento delle condizioni climatiche o dei luoghi che possano pregiudicare l'efficienza dell'impianto fotovoltaico. In tal caso la Società dovrà darne comunicazione al Proprietario per iscritto e sarà tenuta alla rimozione delle opere ai sensi del successivo art. 8, salvo che il fatto non sia imputabile al Proprietario.

6.3 Si conviene tra le Parti che la Società comunicherà trimestralmente al Proprietario lo stato di avanzamento del progetto e delle relative autorizzazioni a mezzo PEC.

80

7. Corrispettivi

7.1 Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità previste dalla Legge per le dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, le Parti dichiarano che nella trattativa non si sono avvalse della mediazione di terzi.

7.2 Le Parti convengono fin d'ora che la Società corrisponderà al Proprietario i seguenti corrispettivi:

- euro 1.000,00 quale corrispettivo per i diritti di superficie, per ogni anno solare per ettaro;
 - euro 300,00 quale corrispettivo per i diritti di servitù, per ogni anno solare per ettaro;
 - euro 2.000,00 quale corrispettivo per la locazione, per ogni anno solare per ettaro;
- e così in totale un corrispettivo di euro 3.300,00 per anno solare per ettaro, ovverosia complessivi € 14.256,00 per anno solare.

La prima annualità dei suddetti importi sarà corrisposta entro 30 giorni dall'entrata in esercizio dell'Impianto fotovoltaico. Negli anni successivi gli importi saranno corrisposti alla parte proprietaria anticipatamente entro il 20 dicembre. Tali importi saranno rivalutati annualmente sulla base delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT.

7.3 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso, essendosi di ciò tenuto conto nella quantificazione dei corrispettivi di cui al presente articolo, affinché la Società possa scegliere, nel rispetto delle normative vigenti la porzione del Terreno su cui avverrà l'installazione dell'impianto fotovoltaico e dei locali tecnici, fermi restando i corrispettivi di cui al punto 7.1.

7.4 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione dei corrispettivi di cui al punto 7.1 si è tenuto conto della eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento alla gestione, o alla manutenzione dell'Impianto, nonché della eventualità di ogni ulteriore disagio, che possa sorgere a carico della Parte Concedente dalla realizzazione, dal funzionamento, dalla gestione e manutenzione dell'Impianto.

7.5 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, in considerazione del fatto che il diritto di superficie e la servitù vengono concessi liberamente alla Società, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

8. Rimozione delle opere

8.1 Il contratto definitivo prevedrà l'obbligo, a totale carico della Società e sotto l'intera responsabilità della stessa, di provvedere al ripristino *ante operam* delle aree alla scadenza, anche anticipata, del diritto di superficie.

13

9. Realizzazione delle stradelle di collegamento e dei cavidotti

9.1 Con la stipulazione del contratto definitivo il Proprietario consentirà alla Società, senza null'altro a pretendere, l'accesso al Terreno per realizzarvi le opere necessarie all'esercizio delle servitù di accesso, passaggio, elettrodotto e cabine elettriche.

9.2 In particolare, la Società provvederà, a sue spese, alla realizzazione delle stradelle di collegamento non asfaltate e predisposte per il passaggio di mezzi motorizzati necessari alle operazioni di montaggio e manutenzione e alla realizzazione dell'elettrodotto di collegamento, quest'ultimo, se interrato, preferibilmente ad una profondità non inferiore a m. 1,2 (uno virgola due) e realizzato possibilmente lungo le stradelle di collegamento.

10. Modifiche del contratto

10.1 Eventuali modifiche dei termini contrattuali quivi previsti potranno essere concordate unicamente per iscritto tra le parti.

10.2 La definizione delle porzioni di fondo di cui ai punti 3.4, 3.5 e 3.6, è subordinata alle indicazioni che saranno contenute nella soluzione di connessione fornita dall'Ente Distributore.

11. Foro Competente

11.1 Tutte le controversie che dovessero insorgere intorno all'interpretazione od esecuzione del presente contratto saranno devolute alla cognizione del Tribunale di Milano.

12. Privacy

12.1 Il Proprietario autorizza la Società a utilizzare tutti i dati personali, necessari per l'esecuzione degli incarichi di cui alla presente scrittura privata, in deroga a quanto previsto dal codice in materia di protezione dei dati personali di cui al d.lgs. n. 196/2003.

Letto, confermato e sottoscritto

Conegliano (TV), 10 maggio 2024

| | |
|--|--|
| La Società SOL.IN.CAL. S.R.L. <i>Carlo Antonio Bofar</i> | Il Proprietario PR SOLAR S.R.L. <i>[Signature]</i> |
|--|--|

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 codice civile, il Proprietario dichiara specificamente di approvare gli articoli 2, 3, 4, 6 e 11.

AGENZIA DELLA ENTRATA - UFFICIO DI VERONA
Data del 6/5/2024
986
196 00
DIREZIONE DI VANTASCI/00

L'ADDETTO
Susanna Botticini



3 986 10/06/2024

0,00
296,00

T6J24L000986000XF

codice identificativo
per eventuali adempimenti successivi

0,00

296,00

EURO 296,00

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

T6J