



## SCRITTURA PRIVATA

TRA

ALFI Green S.r.l., con sede legale in Milano, Piazza Sigmund Freud n. 1, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 13839370965, rappresentata da Andrea Belloli (di seguito il "Promittente Comodante" o l'"Investitore");

e

Società Agricola Minghini S.S., con sede legale in Argenta (FE), via Canelli 39/41, P.IVA 00052090388, rappresentata da Minghini Daniele, Malaguti Paola e Minghini Giorgio (di seguito il "Promissario Comodatario" o la "Società Agricola").

(di seguito ciascuna, singolarmente la "Parte" e, collettivamente, le "Parti").

### PREMESSO CHE:

- A. La Società Agricola è attuale proprietaria dei terreni siti nei Comuni di Argenta e Portomaggiore (FE), come identificati nell'Allegato A di seguito riportato (il "Terreno").
- B. L'Investitore sta sviluppando un progetto avente per oggetto la realizzazione, costruzione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte agrivoltaica nei Comuni di Argenta e Portomaggiore (FE) (il "Progetto").
- C. In data 16.01.2025 le Parti hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il Terreno (il "Preliminare di Compravendita"), innanzi al Notaio Chiara Quaranta, Rep. n. 8123, Racc. N. 6538, registrato a Bologna il 13.02.2025 al n. 6704, Serie IT, trascritto a Ferrara il 13.02.2025 n. 2539/1917.
- D. In data 04.12.2025 l'Investitore e il Coltivatore hanno sottoscritto un contratto di coltivazione, registrato in data 11.12.2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano Serie 3, n. 1764. Successivamente, in data 21.05.2026, le Parti hanno sottoscritto un nuovo contratto di coltivazione, registrato in data 28.05.2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, Serie 3, n. 611 (il "Contratto di Coltivazione").
- E. L'articolo 7.1 del Contratto di Coltivazione prevede l'obbligo del Promittente Comodante di concedere in comodato gratuito al Promissario Comodatario l'Area di Coltivazione, come ivi definita, e facente parte del Terreno oggetto del Contratto Preliminare.
- F. Con la presente scrittura privata (la "Scrittura Privata"), le Parti intendono formalizzare sin d'ora il proprio impegno irrevocabile alla stipula del contratto definitivo di comodato (il "Contratto di Comodato"), ai termini e alle condizioni di seguito riportati.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

## 1. Premesse, Allegati e Definizioni

- 1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della presente Scrittura Privata.
- 1.2 I termini in maiuscolo non altrimenti definiti nella presente Scrittura Privata hanno il significato ad essi attribuito nel Contratto Preliminare ovvero nel Contratto di Coltivazione, che si intendono integralmente richiamati anche ai fini interpretativi della presente Scrittura Privata.

## 2. Impegno alla stipula del contratto definitivo di comodato

- 2.1 Il Promittente Comodante si impegna irrevocabilmente a stipulare con il Promissario Comodatario il Contratto di Comodato gratuito sull'Area di Coltivazione entro e non oltre la data di avvio delle Attività Agricole di cui al Contratto di Coltivazione.
- 2.2 Il Promissario Comodatario accetta l'impegno di cui al comma precedente e si obbliga a sottoscrivere il Contratto di Comodato nei termini ivi indicati.
- 2.3 Il Contratto di Comodato dovrà riportare un contenuto sostanzialmente simile a quanto riportato nell'Allegato B. Le Parti concordano che le condizioni essenziali del Contratto di Comodato— oggetto, gratuità, durata trentennale, collegamento funzionale con il Contratto di Coltivazione — non potranno essere modificate unilateralmente da alcuna delle Parti.

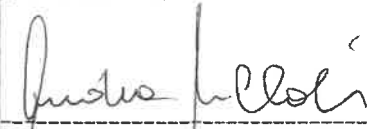
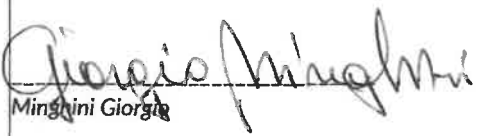
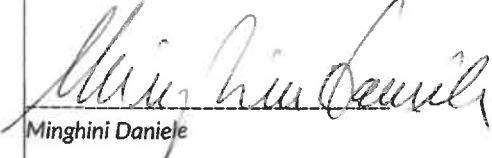
## 3. Condizioni

- 3.1 L'impegno di cui all'art. 2 è subordinato al perfezionamento dell'acquisto, da parte dell'Investitore, del Terreno mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo di Compravendita, ai termini e con le modalità di cui al Contratto Preliminare.
- 3.2 Qualora il Contratto Definitivo di Compravendita non si perfezioni, ovvero il Contratto Preliminare si risolva o divenga inefficace per qualsiasi causa, la presente Scrittura Privata si intenderà automaticamente priva di effetti, senza pretese reciproche tra le Parti.

## 4. Disposizioni generali

- 4.1 La presente Scrittura Privata è regolata dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia è competente in via esclusiva il Foro di Ferrara.
- 4.2 La presente Scrittura Privata costituisce parte integrante dell'unitario assetto negoziale definito con il Contratto di Coltivazione, al quale è funzionalmente collegata.

Argenta (FE), 29.05.2026

<b>Il Promittente Comodante</b> ALFI Green S.r.l.  Andrea Belloli	<b>Il Promissario Comodatario</b> Società Agricola Minghini S.S.  Minghini Giorgio  Minghini Daniele
---	---

		<hr/> <i>Malaguti Paola</i> <i>Paola Malaguti</i>
--	--	--



**Allegato A**  
**Terreni**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)
83	5	SEMIN IRRIG	U	7.690,00
83	42	SEMIN IRRIG	U	4.670,00
83	46	SEMIN IRRIG	U	16.990,00
83	51	SEMINATIVO	4	12.760,00
83	53	SEMIN IRRIG	4	3.730,00
83	56	SEMIN IRRIG	U	15.420,00
83	96	SEMIN IRRIG	U	67.250,00
83	98	SEMIN IRRIG	U	12.385,00
83	50	SEMIN IRRIG	U	46.825,00
83	104	SEMIN IRRIG	U	8.240,00
83	35	SEMIN IRRIG	4	16.370,00



**ALLEGATO B**  
**BOZZA DI CONTRATTO DI COMODATO**

**CONTRATTO DI COMODATO**

**TRA**

**ALFI Green S.r.l.**, con sede legale in Milano, Piazza Sigmund Freud n. 1, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi 13839370965, rappresentata dal legale rappresentante Sig. Andrea Belloli (il "**Comodante**");

**E**

**Società Agricola Minghini S.S.**, con sede legale in Argenta (FE), via Canelli N. 39/41, P. IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna 00052090388, rappresentata dai Soci Amministratori Minghini Daniele, Malaguti Paola e Minghini Giorgio (il "**Comodatario**");

(ciascuno, singolarmente, una "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**").

**PREMESSO CHE**

- A.** Il Comodante è proprietario dei terreni siti nel Comune di Argenta e Portomaggiore (FE), identificati catastalmente come segue (il "**Terreno**");

Foglio	Particella	Qualità	Classe
83	37	SEMIN IRRIG	U
83	52	SEMIN IRRIG	U
83	94	SEMIN IRRIG	U
82	111	SEMIN IRRIG	U
83	5	SEMIN IRRIG	U
83	42	SEMIN IRRIG	U
83	46	SEMIN IRRIG	U
83	51	SEMINATIVO	4
83	53	SEMINATIVO	4
83	56	SEMIN IRRIG	U
83	96	SEMIN IRRIG	U
83	98	SEMIN IRRIG	U
83	50	SEMIN IRRIG	U
83	104	SEMIN IRRIG	U
83	35	SEMIN IRRIG	4

- B.** Il Comodante ha ottenuto l'autorizzazione per la costruzione, gestione e manutenzione di un impianto agrivoltaico da 24,99 MW (l' "**Impianto**") sul Terreno.
- C.** Le porzioni del Terreno non occupate dai moduli fotovoltaici e dalle opere accessorie dell'Impianto, pari a più del 70% della superficie complessiva del Terreno, costituiranno l'area destinata allo

svolgimento delle attività agricole di cui al Contratto di Coltivazione (come di seguito definito) (l'"Area di Coltivazione"). L'Area di Coltivazione è graficamente rappresentata nell'Allegato A del presente contratto di comodato (il "Contratto").

- D. In data [●] 2026 il Comodante e il Comodatario hanno stipulato il Contratto di Coltivazione (il "Contratto di Coltivazione"), in forza del quale il Comodatario si è impegnato a svolgere le Attività Agricole sull'Area di Coltivazione secondo le modalità, i termini e le condizioni ivi previste.
- E. Il presente Contratto di Comodato è stipulato in esecuzione dell'obbligo assunto dal Comodante ai sensi dell'art. 7.1 del Contratto di Coltivazione, al fine di conferire al Comodatario il titolo giuridico necessario per accedere all'Area di Coltivazione e ivi svolgere le attività agricole meglio identificate nel suddetto Contratto di Coltivazione (le "Attività Agricole").

Tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue.

### 1. Premesse, Allegati e Definizioni

- 1.1 Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 I termini in maiuscolo non altrimenti definiti nel presente Contratto hanno il significato ad essi attribuito nel Contratto di Coltivazione, che si intende integralmente richiamato anche ai fini interpretativi del presente Contratto.

### 2. Oggetto

- 2.1 Con il presente Contratto, il Comodante concede in comodato gratuito al Comodatario, che accetta, l'uso dell'Area di Coltivazione, esclusivamente ai fini dello svolgimento delle Attività Agricole di cui al Contratto di Coltivazione.
- 2.2 Il Comodatario prende atto che il Comodante mantiene la piena proprietà del Terreno e dell'Area di Coltivazione per tutta la durata del presente Contratto, nonché la titolarità e la gestione esclusiva dell'Impianto. Il presente Contratto non attribuisce al Comodatario alcun diritto reale sull'Area di Coltivazione, né alcun diritto di disposizione, subconcessione o modifica strutturale della stessa.
- 2.3 Il Comodatario prende atto e accetta che l'Area di Coltivazione è inserita all'interno di un'area più ampia recintata e videosorvegliata, nella quale è installato l'Impianto, e che le modalità di accesso alla stessa sono disciplinate dal "Regolamento per l'Accesso e Misure di Sicurezza" predisposto dal Comodante ai sensi del Contratto di Coltivazione.
- 2.4 Resta inteso che il Comodante conserva il diritto di accedere, o far accedere i propri incaricati, anche con mezzi e macchinari, in ogni momento all'Area di Coltivazione per lo svolgimento di attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto, nonché per verificare il rispetto delle disposizioni del presente Contratto e del Contratto di Coltivazione.

### 3. Gratuità – Natura giuridica – Esclusione della disciplina sull'affitto di fondo rustico

- 3.1 Il presente Contratto è stipulato a titolo assolutamente gratuito. Il Comodatario non corrisponde né è tenuto a corrispondere al Comodante alcun corrispettivo, canone, indennità o prestazione di qualsiasi natura, diretta o indiretta, in relazione alla concessione in uso dell'Area di Coltivazione. Il Comodatario rinuncia espressamente e irrevocabilmente sin d'ora a qualsiasi pretesa fondata su un eventuale diritto al corrispettivo, alla proroga obbligatoria o alla prelazione agraria ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni.
- 3.2 Le Parti dichiarano espressamente che il presente Contratto non integra né è riconducibile alla fattispecie dell'affitto di fondo rustico di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni, la cui applicazione è integralmente esclusa. In particolare, le Parti escludono che la concessione in uso dell'Area di Coltivazione costituisca controprestazione, neanche indiretta o atipica, delle Attività Agricole svolte dal Comodatario.
- 3.3 Il presente Contratto costituisce altresì negozio accessorio e strumentale al Contratto di Coltivazione, al quale è funzionalmente collegato; pertanto l'assenza di corrispettivo diretto per la concessione in uso dell'Area di Coltivazione trova giustificazione causale nell'unitario assetto negoziale definito dal



Contratto di Coltivazione, nell'ambito del quale il Comodatario assume a proprio carico gli oneri e i rischi delle Attività Agricole ivi disciplinate. Le Parti escludono espressamente che tale collegamento funzionale valga a qualificare il presente Contratto come affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, ovvero come contratto di locazione in qualsiasi altra forma, e che ad esso sia applicabile la relativa disciplina inderogabile, ivi incluse le disposizioni in materia di proroga legale e prelazione agraria.

#### **4. Durata e collegamento con il Contratto di Coltivazione**

- 4.1 Il presente Contratto acquista efficacia contestualmente alla Data di Efficacia del Contratto di Coltivazione, coincidente con la Data di Inizio Attività Agricole comunicata dal Comodante al Comodatario ai sensi dell'art. 4.2 del Contratto di Coltivazione.
- 4.2 Il presente Contratto ha durata di trenta (30) anni dalla Data di Efficacia, in coerenza con la vita operativa dell'Impianto e con la durata del Contratto di Coltivazione. Alla scadenza del predetto termine, il presente Contratto cesserà automaticamente, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.
- 4.3 Il presente Contratto è strettamente dipendente dal Contratto di Coltivazione. In tutti i casi di cessazione, risoluzione o recesso dal Contratto di Coltivazione, per qualsivoglia causa, il presente Contratto si intenderà automaticamente e contestualmente cessato, senza necessità di ulteriore comunicazione. In particolare:
- i. in caso di risoluzione del Contratto di Coltivazione per inadempimento del Comodatario ai sensi dell'art. 9 del Contratto di Coltivazione, il presente Contratto si intenderà risolto di diritto con effetto dalla medesima data di risoluzione del Contratto di Coltivazione;
  - ii. in caso di esercizio del diritto di recesso da parte di una delle Parti ai sensi dell'art. 10 del Contratto di Coltivazione, il presente Contratto cesserà i propri effetti alla medesima data di efficacia del recesso, incluso l'eventuale periodo transitorio ivi previsto (fino a un massimo di ventiquattro mesi dalla comunicazione di recesso del Comodatario);
  - iii. in caso di mancata realizzazione dell'Impianto o di cessazione definitiva della sua operatività, il presente Contratto si intenderà automaticamente risolto con effetto dalla medesima data.
- 4.4 In caso di cessazione del presente Contratto per qualsiasi causa, il Comodatario si impegna a riconsegnare l'Area di Coltivazione al Comodante libera da persone e cose entro 30 (trenta) giorni dalla relativa data di cessazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 7.2 del Contratto di Coltivazione.

#### **5. Obblighi del Comodatario**

- 5.1 Il Comodatario si impegna a utilizzare l'Area di Coltivazione esclusivamente per lo svolgimento delle Attività Agricole previste dal Contratto di Coltivazione, nel rispetto del Piano Agronomico, del Regolamento per l'Accesso e Misure di Sicurezza e di tutte le disposizioni di legge e regolamentari applicabili.
- 5.2 Il Comodatario si obbliga in particolare a:
- i. mantenere l'Area di Coltivazione in buono stato di conservazione e custodia, adottando tutte le misure necessarie a prevenire danni all'Impianto, alle strutture accessorie e alle relative pertinenze;
  - ii. non apportare all'Area di Coltivazione modifiche strutturali di alcun tipo, né eseguire opere edilizie o di trasformazione del suolo, senza il preventivo consenso scritto del Comodante;
  - iii. non sublocare, sub-concedere o altrimenti cedere a terzi l'uso dell'Area di Coltivazione, nemmeno parzialmente, salvo quanto diversamente previsto in materia di subappalto delle Attività Agricole ai sensi dell'art. 8 del Contratto di Coltivazione;
  - iv. consentire in ogni momento l'accesso del Comodante e dei suoi incaricati all'Area di Coltivazione per le finalità di cui all'art. 4 del presente Contratto;
  - v. restituire l'Area di Coltivazione al termine del Contratto nello stato in cui è stata ricevuta, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

7



- 5.3 Il Comodatario è responsabile della custodia dell'Area di Coltivazione ai sensi dell'art. 1804 del codice civile. Le spese ordinarie di conservazione dell'Area di Coltivazione necessarie all'esercizio delle Attività Agricole sono a carico del Comodatario, ai sensi dell'art. 1808 del codice civile.
- 5.4 Le spese straordinarie di conservazione dell'Area di Coltivazione, qualora necessarie e urgenti ai sensi dell'art. 1808, comma 2, del codice civile, dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Comodante, salvo i casi di assoluta urgenza nei quali il Comodatario dovrà darne immediata comunicazione al Comodante. Le spese straordinarie autorizzate o necessitate da urgenza sono rimborsabili al Comodatario. Le Parti escludono espressamente il diritto di ritenzione dell'Area di Coltivazione da parte del Comodatario a garanzia del rimborso delle spese straordinarie, anche ove le stesse risultino necessarie e urgenti ai sensi dell'art. 1808, comma 2, del codice civile.
- 5.5 Il Comodatario non potrà apportare miglioramenti all'Area di Coltivazione senza il preventivo consenso scritto del Comodante. I miglioramenti eventualmente apportati con il consenso del Comodante resteranno acquisiti al Terreno senza obbligo di indennizzo da parte del Comodante, salvo diverso accordo scritto tra le Parti. In assenza di consenso del Comodante, il Comodatario è tenuto a ripristinare lo stato originario dei luoghi a proprie spese al momento della restituzione, senza poter pretendere alcun indennizzo, rimborso o compensazione. Le addizioni separabili senza danno per l'Area di Coltivazione potranno essere rimosse dal Comodatario al momento della restituzione, salvo diverso accordo scritto.
- 6. Obblighi del Comodante**
- 6.1 Il Comodante si obbliga a consegnare l'Area di Coltivazione al Comodatario in condizioni idonee all'uso convenuto contestualmente alla Data di Efficacia.
- 6.2 Il Comodante si impegna a garantire al Comodatario il pacifico godimento dell'Area di Coltivazione per l'intera durata del Contratto, nel rispetto delle modalità e delle limitazioni ivi previste.
- 6.3 Il Comodante si obbliga a predisporre e consegnare al Comodatario, contestualmente alla Data di Efficacia, il Regolamento per l'Accesso e Misure di Sicurezza previsto dal Contratto di Coltivazione.
- 6.4 Contestualmente alla consegna dell'Area di Coltivazione, le Parti redigeranno e sottoscriveranno un verbale di consegna (il "**Verbale di Consegna**") che descriva lo stato dei luoghi al momento della presa in consegna da parte del Comodatario, con indicazione delle condizioni del suolo, delle eventuali strutture presenti e di ogni altra caratteristica rilevante. Il Verbale di Consegna costituirà il parametro di riferimento per la valutazione dello stato di restituzione dell'Area di Coltivazione ai sensi dell'art. 4.4 del presente Contratto. In assenza di Verbale di Consegna sottoscritto, si presumerà che l'Area di Coltivazione sia stata consegnata in buono stato, salva prova contraria da parte del Comodatario.
- 7. Responsabilità per danni**
- 7.1 Il Comodatario risponde dei danni causati all'Area di Coltivazione, all'Impianto e alle relative strutture accessorie derivanti dall'uso non conforme al presente Contratto, al Contratto di Coltivazione o alla normativa applicabile, ivi inclusi i danni causati dal proprio personale o da eventuali subappaltatori autorizzati.
- 7.2 Resta inteso che la responsabilità del Comodante per i danni causati alle coltivazioni dall'esercizio delle attività di manutenzione straordinaria dell'Impianto è disciplinata esclusivamente dall'art. 6.4 del Contratto di Coltivazione, cui si rinvia integralmente.
- 8. Cessione**
- 8.1 Il Comodatario non potrà cedere il presente Contratto né i diritti da esso derivanti senza il preventivo consenso scritto del Comodante.
- 8.2 Il Comodante potrà cedere il presente Contratto, unitamente al Contratto di Coltivazione, nei medesimi casi e con le medesime modalità previste dall'art. 8 del Contratto di Coltivazione, previa comunicazione scritta al Comodatario.
- 8.3 Resta inteso che il Comodante o gli eventuali aventi causa hanno il diritto di cedere in garanzia tutti o parte dei propri diritti ai sensi del presente Contratto a qualsiasi istituto di credito o istituzione finanziaria che finanzia la realizzazione dell'Impianto, nei medesimi termini previsti dall'art. 8.2 del Contratto di Coltivazione.
- 9. Rapporto con il Contratto di Coltivazione**



- 9.1 Il presente Contratto è parte integrante dell'unitario assetto negoziale definito con il Contratto di Coltivazione e deve essere interpretato in modo coordinato e coerente con lo stesso.
- 9.2 In caso di discordanza o conflitto tra le disposizioni del presente Contratto di Comodato e le disposizioni del Contratto di Coltivazione, prevalgono le disposizioni del Contratto di Coltivazione.
- 9.3 Le disposizioni del presente Contratto non derogano né modificano il Contratto di Coltivazione, salvo quanto espressamente previsto in forma scritta con separato accordo sottoscritto da entrambe le Parti.

## 10. Comunicazioni

- 10.1 Qualsiasi comunicazione o notifica che sia richiesto o consentito dare ai sensi del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si considererà come debitamente e validamente data (i) in caso di notifica inviata per raccomandata, a partire dal Giorno Lavorativo successivo alla firma della ricevuta di ritorno da parte del destinatario e (ii) in caso di notifica inviata per PEC, a partire dal giorno lavorativo della relativa ricezione dell'email da parte del destinatario, indirizzata, in ogni caso, come segue:

Se al Comodante:

**Alfi Green S.r.l.**

Piazza Sigmund Freud n.1

20154 Milano

PEC: [alfigreen@legalmail.it](mailto:alfigreen@legalmail.it)

Alla cortese attenzione di Andrea Belloli

Se al Comodatario

**Società Agricola Minghini S.S.**

via Canelli 39/41

44011 Argenta (FE),

PEC: [Minghini@pec.it](mailto:Minghini@pec.it)

Alla cortese attenzione di Giorgio Minghini

## 11. Disposizioni finali

### 11.1 Modifiche per Iscritto

Il presente Contratto non potrà essere rinunciato o modificato oralmente, ma solamente tramite un accordo scritto sottoscritto dalla Parte contro cui è richiesta l'attuazione di tale rinuncia o modifica.

### 11.2 Invalidità

L'eventuale invalidità, nullità o inefficacia di singole clausole del presente Contratto non ne determinerà l'invalidità complessiva, fermo l'impegno delle Parti di sostituire le clausole eventualmente nulle, invalide o inefficaci con pattuizioni quanto più possibile equivalenti, ai sensi dell'art. 1419 del codice civile.

### 11.3 Assenza di Rinuncia

Eccezion fatta per i casi di decadenza espressamente previsti dal presente Contratto, l'omissione di una Parte nel pretendere l'esatta esecuzione dei termini, delle condizioni e delle previsioni del presente Contratto e dalle leggi vigenti da parte dall'altra Parte, ovvero il mancato esercizio o qualsiasi ritardo nell'esercizio di un diritto o un rimedio previsto ai sensi del presente Contratto o dalle leggi vigenti, non costituirà una rinuncia ad alcuna delle relative previsioni, e nessuna rinuncia di una Parte a tali previsioni si riterrà avvenuta a meno che non sia fatta per iscritto da tale Parte rinunciante.

### 11.4 Registrazione

Il presente Contratto è soggetto a registrazione; le spese di registrazione sono a carico del Comodante, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.

## 12. Legge applicabile e foro competente

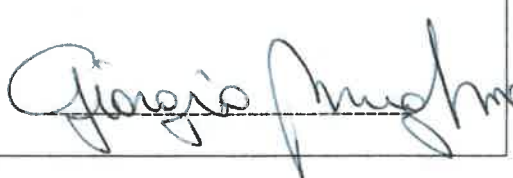


12.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

12.2 Per qualsiasi controversia derivante dal presente Contratto o ad esso connessa, le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Ferrara.

**Allegati:**

Allegato A: Area di Coltivazione

<b>Il Comodante</b> ALFI Green S.r.l.  _____	<b>Il Comodatario</b> Società Agricola Minghini S.S.  
---	---



Allegato A  
Area di Coltivazione

11



