



STUDIO NOTARILE  
Coppola - Di Fraia



r\_emio.Giunta - Proc. 02/08/2021.06979111.E

Repertorio n.1.977

Raccolta n.1.841

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO**

**DI SUPERFICIE PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN**

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno 10 (dieci) del mese di giugno,

IL 11 giugno 2021

in Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria

AL N° 2104

Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria

SERIE 1T

(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto

nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a  
FERRARA**

**SONO COMPARSI**

Cavallari Andrea, \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica

IL 14 giugno 2021

presso la sede sociale di cui infra, il quale mi dichiara di intervenire al

R.G. n° 10610

presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore e legale

R.P. n° 7964

rappresentante della società "FERTILIA - S.R.L.", con sede in Ferrara, al

viale Cavour n. 22, con capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Ferrara al

numero di iscrizione e codice fiscale 00133510388 e REA n. FE-86115, a

quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale;

di seguito il "Proprietario";

Borgonovo Nicola, \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica

presso la sede sociale di cui infra, il quale mi dichiara di intervenire al

presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di

procuratore della società "EG AMBIENTE S.R.L.", con sede in Milano alla

via dei Pellegrini n. 22, con capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano  
Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 11616330962 e  
REA n. MI-2614795, giusta procura per Notaio Gavino Posadinu di Milano  
in data 9 giugno 2021, repertorio n. 13.638, registrata a Milano DP II in data  
9 giugno 2021 al n. 59.157 serie 1T che si allega al presente atto sub "A"; di  
seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi  
richiedono di apporre al presente atto la seguente

PREMESSA

a) la società "FERTILIA - S.R.L." è proprietaria del terreno della superficie  
catastale complessiva di mq. 183.214  
(centottantatremiladuecentoquattordici) sito in Codigoro (Fe) censito nel  
Catasto Terreni di detto Comune come segue:

al foglio 83

particella 1078 di Ha 3.30.16 - seminativo, classe 1, r.d. euro \_\_\_\_\_ r. euro \_\_\_\_\_

particella 1080 di Ha 3.98.23 - seminativo irriguo, classe 1, r.d. euro \_\_\_\_\_  
r.a. euro \_\_\_\_\_

particella 906 di Ha 0.01.70 - seminativo, classe 1, r.d. euro \_\_\_\_\_ r.a. euro \_\_\_\_\_

al foglio 99

particella 44 di Ha 4.97.50 - seminativo, classe 2, r.d. euro \_\_\_\_\_ r.a. euro \_\_\_\_\_

parte della particella 45 di Ha 4.48.00 - seminativo, classe 2, r.d. euro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_ precisamente Ha 2.20.00, il tutto come meglio \_\_\_\_\_

	evidenziato con il colore giallo nell'estratto di mappa infra allegato);	
	parte della particella 46 di Ha 6.25.70 - seminativo, classe 2, r.d. euro	
	eurc _____ recisamente Ha 3.84.55, il tutto come meglio	
	evidenziato con il colore giallo nell'estratto di mappa infra allegato);	
	il tutto confinante in unico corpo con particella 963 del foglio 83, altri beni	
	di proprietà FERTILIA - S.R.L. per più lati, salvo altri; il tutto come meglio	
	individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub "B", (di	
	seguito, complessivamente, il "Terreno").	
	b) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da	
	fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, installazione,	
	gestione, messa in esercizio, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e	
	straordinaria) e 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 (ivi	
	inclusi l'autorizzazione unica - A.U., 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 D.lgs. 387/2003 e delle linee	
	guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli	
	necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di	
	seguito, l'"Autorizzazione");	

	c) l'Impianto Fotovoltaico comprende moduli fotovoltaici e relative	
	strutture di supporto, inverter, 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 ecc.), necessarie alla costruzione	
	realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e	
	straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente,	
	l'"Impianto Fotovoltaico");	
	d) con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il " <b>Contratto</b>	
	<b>Preliminare</b> "), al fine di realizzare l'Impianto Fotovoltaico, lo Sviluppatore	
	intende addivenire - entro 30 (trenta) mesi dalla stipula del Contratto	
	Preliminare - alla stipula con il Proprietario (previo ottenimento del	
	Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione) del contratto definitivo	
	esecutivo del Contratto Preliminare (il " <b>Contratto Definitivo</b> ") avente ad	
	oggetto:	
	(i) la costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'articolo 952 e ss. del	
	codice civile, per la durata di anni 36 (trentasei), decorrenti dalla consegna	
	del fondo, sul Terreno o sulla porzione di terreno che sarà liberamente	
	individuata dallo Sviluppatore entro la data di stipula del Contratto	
	Definitivo (la " <b>Porzione di Terreno</b> "), nonché, se necessario,	

	(ii) la costituzione a favore del Terreno o della Porzione di Terreno dei	
	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), il funzionamento	
	e la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla Rete Elettrica Nazionale,	
	anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete	
	(congiuntamente, i "Diritti di Servitù").	
	Qualora il competente gestore di rete dovesse manifestare l'esigenza di	
	costituire diritti di servitù di natura perpetua e inamovibile sul	
	Terreno/Porzione di Terreno, le Parti si impegnano sin da ora a negoziare	
	in buona fede il corrispettivo aggiuntivo relativo alla costituzione delle	
	suddette servitù, secondo gli standard previsti dal competente gestore di	
	rete, nonché il posizionamento di tali servitù in modo da minimizzare	
	l'impatto sul Terreno/Porzione del Terreno e arrecare il minor pregiudizio	
	possibile alle eventuali colture in atto, anche in previsione della futura	
	messa in ripristino del Terreno/Porzione del Terreno;	
	e) il Proprietario si è dichiarato disponibile, con la stipula del Contratto	
	Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, secondo le	
	modalità ed alle condizioni di seguito stabilite.	
	f) ai sensi della vigente normativa regionale in materia di realizzazione ed	
	installazione di impianti fotovoltaici (i.e. Delibera Assemblea Regione	
	Emilia Romagna n. 28 del 6 dicembre 2010), nonché del rilascio delle	
	necessarie autorizzazioni, il Proprietario si è dichiarato disponibile ad	
	obbligarsi a sottoscrivere un contratto di costituzione di servitù a carico	
	delle aree di sua proprietà, contigue al Terreno, meglio infra descritto.	

Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

#### **Articolo 1 - Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare

#### **Articolo 2 - Consenso ed oggetto**

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo nel termine stabilito 30 (trenta) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario si obbliga, per la durata di 30 (trenta) mesi decorrenti dalla stipula del Contratto Preliminare, a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva da nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile.

2.2 Resta inteso sin da ora che, fermo quanto indicato nell'art. 3.2 che segue, il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le Parti previo ottenimento, da parte dello Sviluppatore, a propria cura, costi e responsabilità, dell'Autorizzazione, i cui estremi dovranno essere menzionati nel Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore sarà tenuto a porre in essere, secondo i canoni di diligenza di un operatore professionale specializzato nel settore

dell'energia, a propria cura, costi e responsabilità, tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento dell'Autorizzazione.

2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del Terreno/Porzione di Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto Definitivo e che, fino a tale data, il Proprietario avrà il diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti. Eventuali attività dello Sviluppatore da svolgersi sul Terreno dovranno essere preventivamente comunicate per iscritto al Proprietario, fermo restando che le stesse non potranno, in nessun caso, pregiudicare il diritto del Proprietario di coltivare il Terreno.

2.4 Il Contratto Definitivo dovrà, inter alia, riflettere quanto segue:

(i) lo Sviluppatore dovrà eseguire a regola d'arte le opere e impianti anche funzionali alla costituzione delle servitù, qualora le stesse dovessero essere costituite, 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 proprie a cura, spese e responsabilità;

(ii) lo Sviluppatore terrà il Proprietario, per quanto di spettanza, 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 ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere dallo Sviluppatore ai fini dell'esecuzione delle attività relative all'Impianto Fotovoltaico ed al suo funzionamento;

(iii) lo Sviluppatore diventerà unico ed esclusivo titolare della proprietà superficiaria dell'Impianto Fotovoltaico realizzato. Il Proprietario intende fin d'ora, in espressa deroga all'art. 953 c.c., rinunciare all'acquisto della proprietà dell'Impianto Fotovoltaico restando pertanto a carico dello Sviluppatore il rischio di perimento;

(iv) lo Sviluppatore e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche sul diritto di superficie;

(v) la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto Fotovoltaico sarà a carico dello Sviluppatore, con obbligo di stipula delle polizze assicurative adeguate per costruire, mantenere e svolgere la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso secondo i canoni di diligenza professionale richiesta dalla natura dell'attività esercitata.

2.5 Il Proprietario si impegna sin da ora a compilare in favore dello Sviluppatore la delega come da modello che si allega al presente atto sub "C" al fine di ottenere il rilascio del certificato dei carichi pendenti e del casellario giudiziale da parte delle competenti Procure della Repubblica. Resta inteso che i costi relativi al rilascio di tali certificati saranno interamente a carico dello Sviluppatore.

### **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 per eseguire prove di campo, prelievi, rilievi e sondaggi (inclusi quelli di natura geologica e geotecnica) e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'Impianto Fotovoltaico.

3.2 - La stipula del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) dovrà aver luogo subordinatamente all'ottenimento dell'Autorizzazione e antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito che dovrà avvenire davanti al Notaio scelto dallo Sviluppatore con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal Notaio rogante per la piena efficacia della costituzione del diritto di superficie e di tutti i necessari diritti di servitù.

3.3 Il Proprietario garantisce sin d'ora che il Terreno su cui saranno costituiti il diritto di superficie e i necessari diritti di servitù, fatta eccezione per le Servitù (come di seguito definite) (i) è alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e (ii) sarà alla data di stipula del Contratto Definitivo, rispettivamente:

(i) libero da 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; libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù apparenti o non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, comprese le prelazioni agrarie e quelle derivanti da altri rapporti di locazione, nonché da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 fatta eccezione per:

- la servitù di elettrodotto costituita con atto per Notaio Nicola Di Staso di Ferrara in data 13 maggio 2019, rep. n. 772, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 27 maggio 2019 ai nn. 8790/6328, gravante il terreno censito al foglio 83;

- atto unilaterale d'obbligo per vincolo di inedificabilità costituito con atto per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 4 marzo 2020, rep. n. 29.862, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 18 marzo 2020 ai nn. 4676/3370, gravante il terreno censito al foglio 83. A tal uopo, il Proprietario si obbliga, a propria cura e spese, alla cancellazione di detto vincolo di inedificabilità entro il 30 giugno 2021.

In particolare il Proprietario dichiara e garantisce che il Terreno non è affittato e che non esistono confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590; ove esistessero coltivatori diretti confinanti, il Proprietario è obbligato ad effettuare, in via immediatamente successiva alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, l'offerta di prelazione di cui all'art. 7 della L. 817/1971 e art. 8 L. 590/1965 a detti coltivatori diretti, mediante raccomandata AR, di cui daranno evidenza allo Sviluppatore;

(ii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti o minacciati;

(iii) non ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi europei;

(iv) libero da persone e cose e non è attraversato da alcun cavo ad alta

	tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni
	altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di
	combustibili di qualsiasi tipo fatta eccezione per una linea aerea di MT;
	(v) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze
	tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto di conoscenza, contaminato
	ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii., nonché, 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;
	(vi) ai fini dell'art. 10 della l. 353/2000, non ricompreso in zone boscate o
	pascoli i cui soprasuoli sono stati percorsi dal fuoco nei 15 (quindici) anni
	anteriori alla data odierna;
	(vii) non edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non
	insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere.
	<b>3.4 Il Proprietario, con il Contratto Preliminare, si obbliga a:</b>
	(i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento
	dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello
	Sviluppatore;
	(ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino
	l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto
	Preliminare;
	(iii) 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;
	(iv) 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 proprietà confinanti con il Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.

3.5 Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte dello Sviluppatore della data di stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore d'accordo con il Proprietario potrà, alternativamente, affidare:

(i) al Proprietario l'incarico di sradicare la vegetazione arborea presente sul Terreno e sulle aree gravate dai Diritti di Servitù, obbligandosi a rimborsare il Proprietario delle spese sostenute che dovranno essere comprovate da idonea documentazione;

(ii) a un operatore qualificato l'incarico di sradicare la vegetazione arborea presente sul Terreno e sulle aree gravate dai Diritti di Servitù. In tale ultima ipotesi, il Proprietario si obbliga sin da ora a consentire l'accesso al Terreno e non ostacolare in alcun modo i lavori.

3.6 Il Proprietario si obbliga, sin d'ora, a collaborare fattivamente con lo Sviluppatore per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività relativa all'Impianto Fotovoltaico.

3.7 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi trasferimenti per successione mortis causa o per donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso, per quanto di rispettiva competenza, a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e a

rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato e comunque la costituzione di diritti di cui al Contratto Definitivo non sia pregiudicata.

**3.8** Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti 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. Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dalla costituzione del diritto di superficie non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

**3.9** Fatta eccezione per lo sradicamento della vegetazione arborea, ai sensi dell'art. 3.5 che precede, 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.

**3.10** Conformemente alla normativa regionale applicabile, il Proprietario si obbliga sin da ora a costituire a carico dei terreni di sua proprietà censiti nel Comune di Codigoro e Fiscaglia, meglio individuati nel documento che si allega al presente Contratto Preliminare sub "D" (fondo servente), ed a favore dei terreni in oggetto (fondo dominante) servitù di mantenimento dell'uso agricolo del fondo servente, per tutta la durata dal Diritto di Superficie. Il Proprietario si obbliga sin d'ora a costituire il sopra citato diritto di servitù senza corrispettivo, rientrando la presente pattuizione

nell'ambito dell'intera operazione oggetto del presente Contratto

Preliminare.

#### Articolo 4 - Obblighi dello Sviluppatore e Corrispettivo

4.1 Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie del Terreno, oggetto del Contratto Definitivo, è convenuto tra le Parti in euro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per ettaro di Terreno all'anno (il "Corrispettivo").

Nel caso in cui la superficie effettivamente utilizzata per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sia inferiore a ha 17.00.00, le Parti convengono di rinegoziare il Corrispettivo.

4.2 Le Parti convengono che il Corrispettivo dovrà essere corrisposto, in rate annuali anticipate, ciascuna di importo pari ad euro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ al netto delle somme versate a titolo di caparra ai sensi del successivo art. 4.3, la quale andrà scomputata e compensata dalla prima rata, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato per iscritto dal Proprietario, da eseguirsi nello stesso giorno di calendario in cui verrà sottoscritto Contratto Definitivo.

A decorrere dal secondo anno dalla stipula del Contratto Definitivo, il Corrispettivo sarà rivalutato annualmente in misura dell'aumento registrato dal più recente indice ISTAT per l'inflazione delle famiglie di operai e impiegati.

Lo Sviluppatore, nel caso in cui la stipula dell'atto definitivo dovesse avvenire nelle more del raccolto, si obbliga ad indennizzare il Proprietario, per il mancato percepimento dei frutti del raccolto delle colture al momento in essere sul Terreno. L'ammontare dell'indennizzo sarà determinato con

apposita perizia eseguita dall'esperto incaricato, a cura e spese, dallo

Sviluppatore e congiuntamente individuato con il Proprietario.

4.3 Il Corrispettivo viene regolato come segue:

- quanto a euro \_\_\_\_\_, a titolo di caparra

confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., sono stati consegnati a me Notaio

mediante deposito nel mio conto corrente costituito, ai sensi dell'art. 1

comma 63 L. 147/2013 come modificata dalla l. 124/2017, presso la Bper

Banca S.p.a., filiale di Occhiobello (Ro), Santa Maria Maddalena, a mezzo

bonifico bancario, con l'incarico di svincolarli a favore del "Proprietario",

una volta effettuata la trascrizione del presente contratto e verificata

l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli rispetto a quelle esistenti

alla data del presente atto e da queste risultanti. A tal uopo io Notaio ho

eseguito le dovute iscrizioni nel registro Somme e Valori di cui all'art. 6 L.

64/1934.

Nel caso, invece, in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità

pregiudizievoli io Notaio provvederò a riconsegnare la predetta somma

allo "sviluppatore" mediante bonifico bancario entro 7 (sette) giorni dalla

richiesta dello stesso.

Le parti con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223

(convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni, ed

ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle

conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci,

nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000,

ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

1) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;

2) che il corrispettivo, come sopra pattuito è stato e sarà così pagato:

- i predetti euro ( \_\_\_\_\_ ) a titolo di caparra, sono stati corrisposti con le modalità e con i mezzi sopra descritti ed in particolare a mezzo bonifico bancario disposto da Banco BPM in data 21 maggio 2021 codice univoco n: \_\_\_\_\_ 3

A tal uopo, le parti espressamente convengono che la documentazione bancaria relativa all'incasso della somma svincolata costituirà prova dell'avvenuto pagamento.

Resta inteso che gli importi versati al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria non verranno restituiti allo Sviluppatore.

Lo Sviluppatore, a garanzia del pagamento annuale del Corrispettivo, si impegna a consegnare al Proprietario, in sede di Contratto Definitivo, una garanzia autonoma a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primaria Banca o Compagnia Assicurativa, di durata annuale e da rinnovarsi automaticamente di anno in anno per tutta la durata del Contratto Definitivo.

**4.4** Lo Sviluppatore si impegna a rimuovere l'Impianto Fotovoltaico alla cessazione del Contratto Definitivo, con conseguente obbligo di ripristino dello stato ante operam, fatto salvo il normale deperimento d'uso, il tutto in conformità alle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione nonché in ogni altra normativa applicabile all'Impianto Fotovoltaico e fatte salve le servitù perpetue o inamovibili. Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore consegnerà al soggetto indicato dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, copia di polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da Banca o primaria compagnia

assicurativa, a garanzia dello obbligo di cui sopra.

#### **Articolo 5 - Recesso e rinuncia**

5.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente 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.

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 suddetto diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

5.3 Le Parti convengono sin d'ora che il Contratto Definitivo dovrà prevedere la facoltà di rinuncia, senza corrispettivo, a favore dello Sviluppatore (o suoi aventi causa) da esercitarsi con preavviso di almeno 6 mesi, mediante invio al Proprietario di lettera raccomandata con avviso di ricevimento in cui lo Sviluppatore dichiara di voler rinunciare al diritto di superficie come costituito.

5.4 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso di cui al presente art. 5, le somme già corrisposte dallo Sviluppatore ai sensi del superiore art. 4. verranno trattenute dal Proprietario, rinunciando sin d'ora alla richiesta e/o pretesa di ulteriori somme a qualsivoglia titolo.

#### **Articolo 6 - Cessione del Contratto**

Resta espressamente inteso tra le Parti che lo Sviluppatore ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma il presente Contratto Preliminare ovvero tutti e/o i diritti e gli obblighi nascenti dal Contratto Definitivo, a propria

esclusiva discrezione, prestando il Proprietario sin da ora il proprio consenso senza necessità di rinnovarlo. Lo Sviluppatore, in caso di cessione, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 8.

#### **Articolo 7 - Riservatezza**

Il Proprietario, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto Preliminare, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dello Sviluppatore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

#### **Articolo 8 - Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni previste dal Contratto Preliminare 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:

EG AMBIENTALE S.R.L., via dei Pellegrini n.22, 20122 Milano

Pec: egambientale@pec.it

E-mail: ~~\_\_\_\_\_~~ al (alla cortese attenzione di)

Per il Proprietario:

FERTILIA S.R.L., viale Cavour n.22, 44100 Ferrara

Pec: fertiliafe@legalmail.it

E-mail: ~~\_\_\_\_\_~~ ; alla cortese attenzione dei signori

Andrea Cavallari e Riccardo Minarelli

#### **Articolo 9 - Legge Applicabile e Foro competente**

Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Ferrara.

#### Articolo 10 - Provenienza

In ordine alla provenienza il proprietario dichiara che quanto in oggetto è ad esso pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di conferimento beni in società in data 14 dicembre 1985 per Notaio Nino Bertelli di Ferrara, repertorio n. 218.508, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 4 febbraio 1986 ai n.ri 1892/1456, con cui i

immobili il oggetto, nella loro originaria identificazione catastale, nella società "AGRICOLA ZAMORANI - S.r.l.", con sede in Ferrara, con precisazione che:

- - con atto di fusione in data 15 dicembre 1998 per Notaio Francesco Cristofori di Ferrara, rep. n. 47.770, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 13 gennaio 1999 ai nn. 578/379, la società "AGRICOLA ZAMORANI - S.r.l." veniva incorporata nella società "FERTILIA - S.R.L."

#### Articolo 11 - Trascrizione

Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del c.c. presso la competente conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da

ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

#### Articolo 12 - Spese

Le spese del presente atto e consequenziali cedono ad esclusivo carico dello Sviluppatore, mentre restano a carico del Proprietario, gli eventuali costi necessari per aggiornare, alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le risultanze catastali.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia direzione del quale ho dato lettura ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore sedici.

L'atto consta di 5 (cinque) fogli dei quali pagine scritte 20 (venti).

f.to ANDREA CAVALLARI

f.to NICOLA BORGONOVO

f.to NOTAIO RAFFAELE DI FRAIA

AUGATO 'B'  
AL MAP 1977/1841



*Pa. Maria  
Cristina  
Bianchi  
Marta  
Bianchi*

ELENCO MAPPALI  
CA'ROSSA

ALLEGATO D'  
AL REP. 1977/1981

COMUNE	FG	MP.	SUP.
CODIGORO	83	906	170
CODIGORO	83	907	750
CODIGORO	83	191	13520
CODIGORO	83	194	60005
CODIGORO	83	210	54700
CODIGORO	83	567	4955
CODIGORO	83	642	6345
CODIGORO	83	643	1400
CODIGORO	83	687	1505
CODIGORO	83	712	2220
CODIGORO	83	857	200
CODIGORO	83	901	2410
CODIGORO	83	908	26270
CODIGORO	83	909	11000
CODIGORO	83	914	4010
CODIGORO	83	915	680
CODIGORO	83	949	26693
CODIGORO	83	954	1164
CODIGORO	83	1076	183019
CODIGORO	83	1078	33016
CODIGORO	83	1080	39823
CODIGORO	84	3386	4385
CODIGORO	99	35	2592
CODIGORO	99	44	49750
CODIGORO	99	45	44800
CODIGORO	99	46	62570
CODIGORO	99	47	96880
CODIGORO	99	48	5020

*Mi D'hois*

*Giuseppe Casella  
Michele Bognan*

ELENCO MAPPALI  
CA'ROSSA

CODIGORO	99	49	187000
CODIGORO	99	50	121800
CODIGORO	99	51	132200
CODIGORO	99	52	126580
CODIGORO	99	53	117040
CODIGORO	99	54	63950
CODIGORO	99	55	92430
CODIGORO	99	56	98650
CODIGORO	99	57	104630
			1784132
FISCAGLIA	4	34	40
FISCAGLIA	4	67	5585
FISCAGLIA	4	68	4970
FISCAGLIA	4	86	1085
FISCAGLIA	4	95	1227
FISCAGLIA	4	97	150
FISCAGLIA	4	70	6270
FISCAGLIA	7	28	28690
			48017
	SUP.TOT.H	TOTALE	1832149