

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI
DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI
INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE**

TRA

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il "PROPRIETARIO1");

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (di seguito denominati il ("PROPRIETARIO2"));

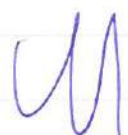
E

- **Renvalue S.r.l.**, con sede in **Padova (PD)** in **via Quattro Novembre 2**, Codice Fiscale e P.IVA n. **05392690284** e iscritta al Registro delle Imprese di Padova, rappresentata dal Legale Rappresentante Ing. **Fabio Pasut**, nato a **Pordenone** il **23/07/1986**, (di seguito denominata "**SOCIETÀ**")
tutti insieme congiuntamente denominate **Parti** e singolarmente

denominata **Parte**

PREMESSO CHE:

- La SOCIETÀ, nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare impianti di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante;
- La SOCIETÀ intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all'Allegato A, nel seguito dettagliatamente specificate, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal Proprietario1 il diritto di superficie sulle suddette porzioni di terreno e costituire altresì i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle relative opere di rete. Allo scopo la Società intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico
- Il PROPRIETARIO1 detiene in forma esclusiva un terreno idoneo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, sito nel Comune di **Ferrara (FE)**, la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti è indicata nell'Allegato A, nei terreni così catastalmente individuati:
 - Foglio **190**; Mappale **27**; Superficie **72 are 40 ca**
 - Foglio **190**; Mappale **28**; Superficie **1 ha 50 ca**
 - Foglio **190**; Mappale **33**; Superficie **1 ha 90 are 40 ca**
 - Foglio **190**; Mappale **35**; Superficie **60 are 50 ca**
 - Foglio **190**; Mappale **56**; Superficie **8ha 57are 20ca (parz.)**
 - Foglio **225**; Mappale **13**; Superficie **3ha 8are 50ca (parziale)**



Per una superficie complessiva pari a m² 160.150, di cui **m² 108.050** utilizzati per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico (di seguito il "Terreno"). Il Terreno sarà identificato correttamente a seguito di nuovo frazionamento, il cui costo sarà a carico della SOCIETA'.

- IL PROPRIETARIO1 detiene in forma esclusiva il terreno agricolo contiguo al Terreno, di cui è necessario l'asservimento per lo sviluppo e l'autorizzazione alla costruzione dell'impianto fotovoltaico e così catastalmente individuato:

- Foglio ~~156~~; Mappali ~~8, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 40, 41~~
- Foglio ~~189~~; Mappali ~~2, 36, 41, 42, 43, 44, 45~~
- Foglio 190; Mappali ~~13, 14, 19, 20, 21, 25, 34, 39, 47, 50, 51, 52, 56~~ (parziale), ~~59, 772, 774, 775~~
- Foglio ~~191~~; Mappali ~~17, 90, 93, 94, 95, 97~~
- Foglio ~~225~~; Mappali ~~13~~ (parziale), ~~130, 131~~

Per una superficie complessiva di m² ~~660.956~~.

183.877

- IL PROPRIETARIO2 detiene in forma esclusiva il terreno agricolo contiguo al Terreno, di cui è necessario l'asservimento per lo sviluppo e l'autorizzazione alla costruzione dell'impianto fotovoltaico così catastalmente individuato:

- Foglio 189; Mappali ~~4, 5, 7, 47, 63, 75, 79~~
- Foglio 190; Mappali ~~7, 9, 10, 11, 15, 43, 44, 45, 46, 48, 53~~

Per una superficie complessiva di m² ~~1.099.671~~.

847.200

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie per 30 anni, a partire dalla data di stipula del contratto definitivo, in favore della SOCIETÀ relativamente alle porzioni di terreno indicate in premessa.

Su detto terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevedrà anche la costituzione delle servitù di accesso funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, oltre alle servitù inamovibili di cabina elettrica, di elettrodotto e di accesso per il collegamento alla rete elettrica nazionale.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo, diritti di opzione ed asservimento del restante terreno

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che i contratti definitivi di cui al precedente art. 2 saranno stipulati entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto da un Notaio scelto dalla SOCIETÀ. Durante questo periodo il Terreno rimane in piena disponibilità del PROPRIETARIO1.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata alla

SOCIETÀ la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 2 mesi mediante semplice comunicazione scritta al PROPRIETARIO1 tramite PEC. Durante questo periodo il terreno rimane in piena disponibilità del proprietario.

3.3 La SOCIETÀ comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio al PROPRIETARIO1 e al PROPRIETARIO2 per la stipula del contratto definitivo.

3.4 Il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 si impegnano a sottoscrivere l'atto notarile (con spesa a carico della SOCIETÀ') di asservimento dei restanti terreni così come identificato in premessa e confinanti a quelli identificati per la costruzione dell'impianto ad uso non fotovoltaico per un periodo pari a 30 anni. Tale asservimento avrà ad oggetto esclusivamente l'impegno del PROPRIETARIO1 e PROPRIETARIO2 e successivi aventi causa a mantenere la destinazione agricola dei terreni e nessun altro vincolo.

Il Corrispettivo per la costituzione dell'asservimento è incluso in quanto previsto nel paragrafo 4.1.

3.5 La SOCIETÀ si impegna ad effettuare tutti i frazionamenti necessari per l'identificazione precisa del terreno su cui verrà costruito l'impianto fotovoltaico e tutti i costi derivanti saranno esclusivamente a suo carico.

Articolo 4 - Corrispettivi e Pagamenti

I corrispettivi concordati tra le Parti sono i seguenti:

4.1 Corrispettivo di [REDACTED]
all'anno) per la cessione del diritto di superficie e per la costituzione

dell'asservimento per la durata di 30 anni delle porzioni di terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A per un totale di € [REDACTED] che potrà essere regolato o con il pagamento dilazionato in 30 rate annuali anticipate ciascuna di importo pari a € [REDACTED] non fruttifero di interessi o con il pagamento attualizzato in un'unica rata che verrà corrisposta alla firma del contratto definitivo per un importo pari a € [REDACTED]

4.2 In caso di scelta del pagamento del corrispettivo dilazionato con rate annuali anticipate vale quanto segue:

- i. La prima rata del corrispettivo del diritto di superficie, delle servitù e dell'asservimento verrà corrisposta alla data di stipula del contratto definitivo. Le rate successive verranno pagate annualmente alla data corrispondente alla data di stipula del contratto definitivo.
- ii. Il corrispettivo annuale sarà annualmente incrementato tenendo conto dell'andamento del costo della vita con una indicizzazione pari al 100% dell'incremento del corrispondente indice Istat.
- iii. A garanzia del pagamento del corrispettivo la SOCIETÀ rilascerà a favore del PROPRIETARIO1 fidejussione di tipo assicurativo (primaria assicurazione) rinnovata di anno in anno prima del pagamento del relativo canone, per l'intero importo residuo previsto dal contratto.

Articolo 5 - Garanzie ed impegni accessori del Pieno Proprietario

5.1 Il PROPRIETARIO, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità che:

- i. alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo di compravendita, non esisteranno iscrizioni, diritti di prelazione legale da parte di terzi, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di: 1) quelli presenti nell'allegato E (certificato di destinazione urbanistica) e 2) delle servitù attive e passive di elettrodotto e metanodotto, ben note alle parti, che possano impedire la realizzazione, la gestione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico;
- ii. non sono stati notificati accertamenti da parte dell'autorità competente;
- iii. le obbligazioni in materia ambientale e di smaltimento dei rifiuti inerenti il Terreno sono state adempiute e non sono stati notificati accertamenti da parte dell'autorità competente.

Inoltre, il PROPRIETARIO1 ed il PROPRIETARIO2 garantiscono la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto con giusto atto allegato.

A tal fine si allegano i seguenti documenti:

- Planimetria Generale (allegato A);
- Visure catastali (allegato B);
- Planimetria catastale (allegato C);
- Copia di un documento di riconoscimento del Proprietario1 e del Proprietario2 (allegato F)

Articolo 6 - Vincoli accessori

6.1 Con il presente atto il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 si impegnano a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che

possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla SOCIETÀ con il presente accordo.

6.2 Il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 dichiarano sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che l'asservimento, la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla SOCIETÀ.

6.3 Le Parti convengono che all'atto dell'estinzione del diritto di superficie, fatto salvo l'eventuale rinnovo o diversamente concordato, l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della SOCIETÀ.

6.4 Entro la scadenza del contratto definitivo, la SOCIETÀ, o i suoi aventi causa a qualsivoglia diritto, avranno l'obbligo di asportare dal sito tutti gli impianti, i manufatti e le eventuali opere di mitigazione ambientale di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo.

Articolo 7 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

7.1 LA SOCIETÀ sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del



presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 LA SOCIETÀ avrà il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con la progettazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

7.3 A tal fine il PROPRIETARIO1 si impegna a consentire alla SOCIETÀ, nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare, il transito di uomini e mezzi sul Terreno di sua proprietà per tutte le sole operazioni preliminari annesse e connesse alla caratterizzazione del sito e alla predisposizione del progetto definitivo. Sono incluse, a solo titolo esplicativo e non esaustivo, i rilievi topografici plano-altimetrici, le indagini geologiche e geotecniche, la caratterizzazione del terreno, i censimenti e i rilievi dell'avifauna e delle specie arboree, etc..

LA SOCIETÀ avrà l'obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno per eventuali danni allo stesso terreno determinati dalle attività preliminari. Inoltre, eventuali danni arrecati alle colture dallo svolgimento di dette attività preliminari saranno risarcite secondo quanto previsto al successivo punto 8.2. Sono espressamente escluse dalle operazioni preliminari, salvo diversi e successivi accordi, tutte le attività legate alla realizzazione del progetto, quali ad esempio le sistemazioni del terreno, gli spianamenti, i movimenti terra, gli interventi di bonifica.

Articolo 8 - Obblighi accessori

8.1 Il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 si impegnano a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter



autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 Il PROPRIETARIO si impegna a consegnare entro 60 giorni dalla firma del presente contratto i seguenti documenti: 1) Atto di provenienza (allegato D); Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).

8.3 La SOCIETÀ si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o il mancato guadagno più le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni) ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

Articolo 9 - Recesso e inadempimento

9.1 Nel caso in cui la soluzione tecnico-economica di allaccio alla rete elettrica fornita dal Gestore di Rete non sia giudicata dalla SOCIETÀ soddisfacente, a suo insindacabile giudizio, è facoltà della stessa recedere senza alcun onere o obbligo dal presente Contratto entro 180 giorni dalla sua sottoscrizione mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Le Parti espressamente convengono che in tale eventualità nulla è reciprocamente dovuto.

La SOCIETÀ avrà in ogni caso l'obbligo di remissione in pristino dello

stato originario del Terreno per eventuali danni allo stesso terreno determinati dalle attività preliminari, inoltre eventuali danni arrecati alle colture dallo svolgimento di dette attività preliminari saranno risarciti secondo quanto previsto al precedente punto 8.2.

9.2 Fatta eccezione di quanto regolato dal precedente punto 9.1, le Parti espressamente convengono che è comunque facoltà della SOCIETÀ recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R, senza oneri e responsabilità.

9.3 In caso di esercizio da parte della SOCIETÀ del diritto di recesso, il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 non avranno null'altro a pretendere dalla SOCIETÀ ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente Contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.4 In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento colposo del PROPRIETARIO1 e/o del PROPRIETARIO2, che limitino parzialmente o impediscano alla SOCIETÀ la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto. La SOCIETÀ avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per LA SOCIETÀ a richiedere risarcimento del danno subito.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 LA SOCIETÀ, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare



anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Articolo 11 — Cessione

11.1 Il PROPRIETARIO1 e il PROPRIETARIO2 riconoscono alla SOCIETÀ la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società Terza, che subentrerà integralmente e alle medesime condizioni alla Società negli obblighi nei confronti del Proprietario1, in particolare per quanto riguarda garanzie fidejussorie e condizioni di pagamento del corrispettivo di cessione del diritto di superficie.

11.2 La cessione del Contratto o dei diritti da questo derivanti sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al PROPRIETARIO1.

Articolo 12 - Equità dei corrispettivi

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente Contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al PROPRIETARIO1 con riferimento alla disponibilità da parte di LA SOCIETÀ del terreno per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del PROPRIETARIO1 e PROPRIETARIO2 di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto da LA SOCIETÀ.

12.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo

si è tenuto conto dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del PROPRIETARIO1 e PROPRIETARIO2 dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 13 - Spese accessorie

13.1 Saranno a carico della SOCIETÀ le spese di stipula, registrazione e trascrizione del contratto di Diritto di Superficie definitivo, salvo diverse disposizioni di legge.

13.2 Sarà a carico della SOCIETÀ il pagamento dell'IMU e dei Contributi di Bonifica relativi alla porzione di Terreno oggetto del Diritto di Superficie, a decorrere dalla data di immissione in possesso, per l'intera durata del contratto.

Articolo 14 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via

esclusiva il Foro di FERRARA, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 16 – Formazione dell'accordo

16.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 17 – Comunicazioni

17.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

- **Renvalue s.r.l. – con sede in Via Quattro Novembre, 2 – 35123**

Padova (PA)

PEC mail: cert@pec.renvalue.it

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Masi Torello, 23 / 09 / 2021


LA SOCIETA'

Ing. Fabio Pasut – Rappresentante Legale


IL PROPRIETARIO1

Sig. [redacted] – Rappresentante Legale


IL PROPRIETARIO2

Sig. [redacted] Rapp. Legale


Sig. [redacted] consigliere

Elenco Allegati:

All. A – Planimetria;

All. B - Visura catastale;

All. C - Planimetria catastale;

All. D - Titoli di proprietà e procura generale;

All. E - Certificato di destinazione urbanistica;

All. F - Copia documenti di riconoscimento.