

PRELIMINARE DI CONTRATTO
COSTITUZIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE E DI SERVITÙ

Il giorno 24 del mese di settembre dell'anno 2021, in forza della presente scrittura privata da spiegare ogni effetto di legge, tra i Signori, ognuno per le proprie pertinenze, proprietà e diritti:

- 1) Sig.ra Bergonzini Renza, nata [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] rappresentata per mezzo della Procura Generale repertorio n.558 del 23/06/2015 dalla Sig.ra Ugolini Valeria nata [REDACTED] residente a [REDACTED]

copia dei documenti d'identità e Procura generale che si allegano al presente Contratto Preliminare sotto la **lettera 1**,

In prosiegua "Promittente Concedente"

E

- 1) GREENFIELD RENEWABLES S.R.L. con sede in Faenza (RA) Via Vittori n.20, Codice fiscale/Partita Iva: 02649010390 rappresentata dalla sig. Paolo Fagnoli, [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico,

In prosiegua "Promittente Concessionario"

(la Promittente Concedente e la Promittente Concessionaria sono di seguito anche definiti, singolarmente, la "**Parte**" e, collettivamente, le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- 1) il Promittente Concedente dichiara di essere proprietario esclusivo e dichiara la piena proprietà e disponibilità del terreno sito nel Comune di Bentivoglio (BO), distinto al Catasto Terreni di detto Comune (per brevità il "**Terreno**"), così come meglio identificato nella tabella sottostante e nella visura e foglio di mappa che si allega al presente Contratto Preliminare sotto la **lettera 2**, Terreno, così come meglio identificato con contorno in colore arancio nella planimetria:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Porzione	Classe	ha	are	ca
1000/1000	Bentivoglio(BO)	15	30	Semin Irrig		U	10	12	25
1000/1000	Bentivoglio(BO)	15	31	Semin Irrig		U	0	37	20
1000/1000	Bentivoglio(BO)	15	43	Semin Irrig	AA	U	1	60	52
				Semin Irrig	AB	2	0	11	93
1000/1000	Bentivoglio(BO)	15	44	Semin Irrig		U	3	67	75

Per un totale di 15ha 89are 65ca

La Promittente Concedente dichiara e garantisce, che non vi sono contratti, accordi e/o atti e/o impegni con soggetti terzi (a titolo esemplificativo e non esaustivo, soggetti parte della pubblica amministrazione, consorzi per le aree di sviluppo industriale, ecc.) che vietino la costituzione di diritti di superficie sul Terreno o da cui sono sorti o potrebbero sorgere obblighi, vincoli o limitazioni a carico del Promittente Concedente stesso in relazione a tutte indistintamente le aree interessate dall'Impianto Fotovoltaico.

- 2) Resta inteso tra le Parti che le porzioni di Terreno indicate in questa fase sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del Contratto Definitivo, il Promittente Concessionario comunicherà al Promittente Concedente le eventuali variazioni al posizionamento dell'Impianto, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'Impianto Fotovoltaico stesso.
- 3) il Promittente Concedente dichiara di condurre e aver sempre condotto la propria attività sui terreni nel rispetto di tutte le norme ed i regolamenti applicabili in materia ambientale, anche relativamente all'emissioni, al versamento e alla fuoriuscita nell'ambiente di materiale di scarto, sostanze o rifiuti inquinanti, contaminanti tossici di qualsiasi genere, nonché alla produzione, trasformazione, distribuzione, utilizzo, trattamento, smaltimento e trasporto di materiali di scarto, sostanze o rifiuti inquinanti, contaminanti o tossici di qualsiasi genere;
- 3) il Promittente Concedente dichiara inoltre di essere in regola con le disposizioni di legge, regolamenti, direttive o provvedimenti, licenze, permessi, nulla osta o atti di assenso comunque denominati di qualsiasi autorità in materia di protezione della salute, della sicurezza, prevenzione incendi. E che non sono pendenti, né sono state minacciate per iscritto azioni o provvedimenti relativi a questioni ambientali, né, per quanto di sua conoscenza, sussistono condizioni che potranno effettivamente far sorgere nei confronti di qualsivoglia di esse sanzioni o pretese ovvero obblighi di adempimento ai sensi delle leggi ambientali. Inoltre, che i terreni non sono interessati dalla presenza di materiali pericolosi o scarichi inquinanti, ovvero di rifiuti inquinanti regolati dalle leggi ambientali.
- 4) il Promittente Concessionario avvierà il procedimento di richiesta di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie all'installazione di un impianto fotovoltaico nel comune di Bentivoglio (BO) (per brevità il **"Progetto"** o **"Impianto Fotovoltaico"**);
- 5) il Progetto prevedrà che gli impianti, pannelli, cabine, cavidotti, stradelle e quant'altro occorre alla funzionalità del Progetto siano collocati in tutto il Terreno;
- 6) Il Promittente Concessionario intende, una volta ottenute le autorizzazioni necessarie alla realizzazione del Progetto, ricevere da parte del Promittente Concedente il diritto di

Allegati Volere



superficie del Terreno, o parte di essi, relativamente ad ogni ettaro che sarà effettivamente occupato dall'Impianto Fotovoltaico e dai suoi accessori, sulle quali il Promittente Concessionario intende installare gli impianti, comprensivi dei pannelli, eventualmente montati su trackers, dei relativi regolatori, inverter e trasformatori disposti in locali tecnici, nonché delle relative sottostazioni elettriche e cavidotti interrati, ed in generale tutto ciò che necessità per il funzionamento e operatività dell'Impianto Fotovoltaico;

- 7) ai fini di cui sopra la parte Promittente Concedente ed il Promittente Concessionario hanno manifestato la propria disponibilità a perfezionare dapprima il presente Contratto Preliminare e, successivamente, il contratto definitivo (il "Contratto Definitivo")

Tutto ciò premesso

Si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

1.1 **Premesse** – Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare.

1.2 **Termini** – I termini principianti con lettera maiuscola, ove definiti nel presente Contratto Preliminare, hanno in tutto il testo il medesimo significato.

Art. 2

2.1 **Promessa di costituzione diritto di superficie anche per persona da nominare** – La parte Promittente Concedente promette di concedere il diritto di superficie al Promittente Concessionario (per sé o per persona fisica o giuridica da nominare) pari a quanto previsto nel successivo articolo 4.1, che a sua volta promette di ricevere il diritto di superficie del Terreno, come sopra esposto alle premesse, e sulla quale saranno installati, mantenuti e gestiti a cura e spese del Promittente Concessionario l'Impianto Fotovoltaico comprensivi dei pannelli eventualmente montati su trackers, dei relativi regolatori, inverter e trasformatori disposti in locali tecnici, nonché le relative sottostazioni, cavidotti e pertinenze, mantenendo le stesse condizioni del presente Contratto Preliminare. Si precisa che l'area oggetto di diritto di superficie sarà riferita ai Terreni, o parte di essi, di cui alla Premessa 1, ed in particolare ad ogni ettaro che sarà effettivamente occupato dall'Impianto Fotovoltaico e da suoi accessori.

2.2 **Durata del diritto di superficie e successivi rinnovi** – La durata del diritto di superficie ex art. 952 e ss sarà di TRENTA (30) anni dalla data di stipula del Contratto Definitivo, rinnovabile automaticamente per ulteriore periodo di CINQUE (5) anni salvo disdetta, da parte del Promittente Concessionario, da effettuare con comunicazione scritta da inoltrarsi 12 mesi prima della scadenza contrattuale al Promittente Concedente. In caso di esercizio di tale facoltà di rinnovo da parte del Promittente Concessionario, il Promittente Concedente interverrà, su richiesta della stessa, ad ogni

Allegati Volevi



atto che si renderà necessario per formalizzare il rinnovo del Contratto Definitivo e le spese di cessione del diritto di superficie saranno a carico del Promittente Concessionario.

Fino al ripristino ed al rilascio del Terreno, il canone sarà corrisposto. La parte Concessionaria emetterà fideiussione in favore della Regione, come per legge, per la somma relativa alla rimozione dell'Impianto Fotovoltaico ed il ripristino dello stato dei luoghi.

2.3 Smaltimento impianti - Alla scadenza del contratto la parte Concessionaria si farà carico di smaltire tutti gli impianti installati, e consegnerà i terreni pronti per l'uso agricolo. Il Terreno dovrà essere riconsegnato al Promittente Concedente nella medesima condizione ex-ante in cui è stato ceduto e, all'atto della riconsegna, dovrà essere redatto apposito verbale tra le Parti.

Art. 3

3.1 Assenza di pesi – La parte Promittente Concedente indica di essere titolare della piena proprietà e disponibilità del Terreno e dichiara espressamente che il medesimo Terreno e' ora e resterà, inter alia, libero da qualsiasi peso, censo, canone, vincolo, gravame, trascrizione pregiudizievole, pignoramento, ipoteca o privilegio che possa pregiudicare il libero ed incondizionato esercizio del diritto di superficie che sarà concesso al Promittente Concessionario con il Contratto Definitivo, volendo risponderne, in caso diverso, a tutti i sensi di legge.

3.2 Mantenimento assenza di pesi – La parte Promittente Concedente garantisce in ogni caso che il presente Contratto Preliminare ed il susseguente Contratto Definitivo vincoleranno i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La Promittente Concedente si obbliga a non ipotecare né a costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sui Terreni e, in genere, a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare il diritto della Promittente Superficiaria e ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto il diritto di superficie temporaneo, salvo per l'espropriazione per causa di pubblico interesse legalmente dichiarato che dovesse essere richiesto. Fermo quanto sopra, il Promittente Concedente si obbliga comunque sin d'ora ad informare prontamente la Promittente Superficiaria in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate dalle condizioni di garanzia. In ogni caso, in ipotesi di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sui Terreni, il Proprietario si impegna a informare tempestivamente la Promittente Superficiaria con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la Promittente Superficiaria.

Art. 4

4.1 Corrispettivi – Il Promittente Concessionario promette di impegnarsi a pagare alla parte Promittente Concedente, quale unico corrispettivo per tutti gli obblighi e prestazioni che la parte Promittente Concedente assumerà con il Contratto Definitivo e a sua totale soddisfazione, il seguente compenso in denaro, mediante bonifico bancario come da indicazioni di cui al punto 9.3:

- (i) a fronte della costituzione del diritto di superficie tramite Contratto Definitivo, mediante rogito notarile, le Parti convengono che la Promittente Concessionaria corrisponderà un corrispettivo annuo, anticipato (cioè, inizio annualità), per il diritto di superficie del Terreno, fissato in _____ per ettaro del Terreno a corpo, per un totale annuo di € _____, occupato dall'Impianto Fotovoltaico e dai suoi accessori. Tale canone sarà soggetto a rivalutazione a secondo degli indici ISTAT per i prezzi al consumo delle famiglie, a decorrere dall'anno successivo alla stipula del Contratto Definitivo. La Promittente Concessionaria verserà alla Promittente Concedente, successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante rogito notarile, il corrispettivo annuo, pari a alla moltiplicazione del corrispettivo fissato ~~per ogni ettaro del Terreno~~ che sarà occupato dall'Impianto Fotovoltaico e dai suoi accessori (a corpo).;
- (ii) il prezzo pattuito deve rimanere invariato e non devono esserci circostanze per cui sono pagati oneri che oggi non sono noti alle Parti;
- (iii) Le Parti si danno espressamente atto che i Corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno sopra indicate potranno subire ^{ESCLUSIVAMENTE} modifiche in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto Preliminare. In tal caso, l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione all'aumento o alla diminuzione dell'effettiva porzione di Terreno utilizzata dal Promittente Concessionario. Il Contratto Definitivo dovrà contenere l'esatta indicazione ed estensione dell'area così come eventualmente modificata.
- (iv) In ragione della particolare natura del bene concesso in godimento, le parti convengono espressamente che il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù dovrà prevedere che non saranno dovuti spese e/o oneri accessori di qualsivoglia genere.

4.2 **Cadenza canoni** – Il canone annuo di diritto di superficie di cui al precedente articolo 4.1 (i) sarà corrisposto in numero 30 rate, la prima delle quali sarà corrisposta successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a seguito di rogito notarile, e le successive con cadenza annuale rispetto alla prima rata.

4.3 **Rinuncia a sollevare eccezioni connesse alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico** – La parte Promittente Concedente dichiara sin d'ora e si impegna a dichiarare nel Contratto Definitivo 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 il diritto di superficie gli altri diritti che saranno concessi al Promittente Concessionario con il Contratto Definitivo sono stati adeguatamente negoziati ed il corrispettivo pattuito è stato ritenuto congruo.

4.4 Inizio dei lavori di realizzazione dell’Impianto Fotovoltaico prima del termine dell’annata agraria - Nel caso in cui l’autorizzazione ad iniziare i lavori di realizzazione dell’Impianto Fotovoltaico sia rilasciata prima del termine dell’annata agraria ed il Promissario Concessionario voglia cominciare immediatamente la costruzione dello stesso, o di parte di esso, senza attendere il termine dell’annata agraria fissato al 31.12, dovrà, a scelta del Promittente Concedente d’intesa con il Promissario Concessionario, o consentirgli di terminare l’annata agraria in corso o riconoscerli il rimborso delle anticipazioni culturali, da determinare attraverso la perizia di un professionista nominato dal Promissario Concessionario, d’intesa con il Promittente Concedente, ed a propria cura e spese del primo.

Art. 5

5.1 Facoltà di cessione del Contratto Preliminare – Il Promittente Concessionario ha facoltà di cedere e/o trasferire liberamente, a seguito di semplice comunicazione scritta, il presente Contratto Preliminare nonché i diritti e gli obblighi da esso derivanti a società controllate o ad essa collegate, a banche finanziatrici ovvero enti finanziatori dell’Impianto Fotovoltaico ed i soggetti terzi eventualmente indicati da questi ultimi ovvero dalla banca agente, o a qualsiasi altra terza parte, purché in quest’ultimo caso la terza parte sia un soggetto (i) non interessato da procedure di liquidazione, insolvenza o fallimento, (ii) non soggetto a provvedimenti giudiziari che possano essere pregiudizievoli nei confronti degli interessi della Promittente Concedente e che (iii) soddisfi almeno uno dei seguenti requisiti: essere (a) un soggetto operante nel settore delle energie rinnovabili, oppure (b) un soggetto dotato delle capacità finanziarie necessarie per intraprendere e portare all’autorizzazione lo sviluppo dell’Impianto Fotovoltaico. In caso di cessione o trasferimento a qualsiasi soggetto diverso dal Promittente Concessionario, il soggetto subentrante si farà carico di tutti i relativi rapporti giuridici attivi e passivi nei confronti della Promittente Concedente.

5.2 Facoltà di cessione del Contratto Definitivo – Il Promittente Concessionario ha facoltà di cedere e/o trasferire liberamente, a seguito di semplice comunicazione scritta, il Contratto Definitivo nonché i diritti e gli obblighi da esso derivanti a società controllate o ad essa collegate, a banche finanziatrici ovvero enti finanziatori dell’Impianto Fotovoltaico ed i soggetti terzi eventualmente indicati da questi ultimi ovvero dalla banca agente, o a qualsiasi altra terza parte, purché in quest’ultimo caso la terza parte sia un soggetto (i) non interessato da procedure di

lepti vedere

liquidazione, insolvenza o fallimento, (ii) non soggetto a provvedimenti giudiziari che possano essere pregiudizievoli nei confronti degli interessi della Promittente Concedente e che (iii) soddisfi almeno uno dei seguenti requisiti: essere (a) un soggetto operante nel settore delle energie rinnovabili, oppure (b) un soggetto dotato delle capacità finanziarie necessarie per intraprendere e portare all'autorizzazione lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. In caso di cessione o trasferimento a qualsiasi soggetto diverso dal Promittente Concessionario, il soggetto subentrante si farà carico di tutti i relativi rapporti giuridici attivi e passivi nei confronti della Promittente Concedente.

5.3 Collaborazione alla cessione – La parte Promittente Concedente promette di stipulare ogni documento eventualmente necessario al perfezionamento delle cessioni di cui ai precedenti articoli 5.1 e 5.2.

Art. 6

6.1 Trasferimento possesso – La parte Promittente Concedente promette di immettere il Promittente Concessionario nel possesso del Terreno per i fini di cui al Contratto Definitivo, al momento della stipula del Contratto Definitivo. Si precisa che, Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento del danno, a far accettare espressamente, nel contratto di compravendita, al proprio eventuale avente causa tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo del Terreno.

6.2 Rinuncia a sollevare eccezioni per l'istallazione – La parte Promittente Concedente si impegna sin d'ora, e promette altresì di impegnarsi con il Contratto Definitivo a non porre in essere atti che possano intralciare l'esecuzione dei lavori e delle opere relative all'istallazione, alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico ovvero che ne ostacolino o diminuiscano la capacità produttiva o che pongano in pericolo l'Impianto Fotovoltaico.

6.3 Collaborazione al rilascio autorizzazioni – La parte Promittente Concedente si obbliga sin d'ora, a prestare tutta la propria collaborazione per l'ottenimento di ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto amministrativo per l'istallazione, la realizzazione, la gestione ed il funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che ogni spesa eventualmente sostenuta a tal fine dalla parte Promittente Concedente sarà a carico esclusivo del Promittente Concessionario.

6.4 Richiesta titoli abilitativi – La parte Promittente Concedente autorizza sin d'ora il Promittente Concessionario a richiedere tutti i titoli abilitativi necessari per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico i quali saranno a carico esclusivo del Promittente Concessionario. Ove richiesto dalle pubbliche Autorità, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a fornire dichiarazione di assenso ad a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché il Promittente Concessionario possa ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od

Appl. Valere

altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie. Il Promittente Concedente dichiara fin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico, ivi compresi eventuali sue modifiche progettuali. Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento del danno, in futuro e successivamente alla stipula del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù a non compiere - ed a far sì che non venga compiuta da terzi - alcuna attività sul Terreno che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio del medesimo, ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, la coltivazione di piantagioni o alberi che possano creare nocimento allo svolgimento dell'attività del Promittente Concessionario ovvero l'utilizzo di mezzi che possano determinare l'immissione di polveri nell'atmosfera nelle vicinanze dell'Impianto Fotovoltaico ovvero che ne risulti una diminuzione della produzione elettrica.

6.5 Immediata facoltà accesso al Terreno – La parte Promittente Concedente autorizza il Promittente Concessionario ad accedere liberamente al Terreno sin da oggi per misurazioni, calcoli, ispezioni, ricognizioni necessari o utili per la progettazione dell'Impianto Fotovoltaico senza che questo crei danno alle coltivazioni presenti. Nello svolgere tali attività il Promissario Concessionario si impegna a non arrecare pregiudizi di qualunque genere alle colture, agli impianti e a quant'altro vi sia sul Terreno, pena il risarcimento del relativo danno.

Art. 7

7.1 Facoltà di recesso da Contratto Preliminare – Le Parti convengono espressamente che il Promittente Concessionario abbia facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto Preliminare, previa comunicazione scritta al Promittente Concedente, in caso di, colpa o dolo della Promittente Concedente, mancato ottenimento di una qualsiasi delle autorizzazioni, licenze, concessioni, finanziamento od altro atto amministrativo necessari per l'istallazione e la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, inoltre qualora dovessero verificarsi fatti impeditivi dell'iter di autorizzazione o realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, tali da ostacolarne o rendere antieconomica la realizzazione, a proprio insindacabile giudizio. Il Promittente Concedente non potrà pretendere alcuna somma, indennità e/o risarcimento dalla Promittente Concessionario in conseguenza del recesso, e potrà esclusivamente trattenere le somme già versate dalla Promittente Concessionario alla data di efficacia del recesso. Le spese delle variazioni catastali, la

Luigi Vellei


cancellazione del diritto di superficie e quanto altro occorre al ripristino del fondo sono a carico del Promittente Concessionario.

Il Promittente Concedente avrà, altresì, facoltà di risolvere il presente Contratto Preliminare, o di recedere dallo stesso, in caso di mancato versamento dell'acconto di cui all'art. 8.5 del presente Contratto nei termini e nell'ammontare stabilito. Anche in tal caso, tutte le spese delle variazioni catastali, la cancellazione del diritto di superficie e quanto altro occorre al ripristino del fondo sono a carico del Promittente Concessionario.

7.2 Facoltà di recesso da Contratto Definitivo – Il Contratto Definitivo prevedrà espressamente la facoltà per il Promittente Concessionario di risolvere il Contratto Definitivo e/o recedere dallo stesso, a proprio insindacabile giudizio, ed anche in assenza di gravi motivi, previa comunicazione scritta alla parte Promittente Concedente, con un preavviso di 6 mesi e con spese di variazione catastale, cancellazione del diritto di superficie e quanto altro occorra al ripristino del fondo a totale carico del Promittente Concessionario. In tali ipotesi di risoluzione e/o recesso, la parte Promittente Concedente avrà diritto di ritenere le somme a qualsiasi titolo percepite.

Inoltre, in caso di risoluzione e/o recesso non motivato da giusta causa o da forza maggiore, il Promittente Concessionario dovrà pagare alla parte Promittente Concedente, oltre al canone annuo di riferimento, una penale pari ad un'ulteriore semestralità di canone. Costituiscono in ogni caso giusta causa di risoluzione e/o di recesso la revoca, la sospensione di una qualsiasi delle autorizzazioni, licenze, concessioni o altro atto e accordo necessari per l'installazione, la gestione, la manutenzione e, in ogni caso, ogni evento non imputabile al Promittente Concessionario e fuori dalla sua sfera di controllo, che renda di fatto o di diritto impossibile lo sfruttamento economico dell'Impianto Fotovoltaico.

Nelle ipotesi di recesso e/o risoluzione, il Promittente Concedente rientrerà immediatamente nel pieno possesso dei terreni e il Promittente Concessionario si farà carico di tutte le spese di smaltimento degli impianti e di completa liberazione degli immobili consegnandoli pronti all'uso agricolo, nonché delle spese delle variazioni catastali, della cancellazione del diritto di superficie e quanto altro occorre al ripristino del fondo alla situazione antecedente all'istallazione degli impianti.

Art. 8

8.1 Termine Contratto Definitivo – Il Contratto Definitivo con il quale le Parti daranno esecuzione a tutti gli obblighi assunti con il presente Contratto Preliminare sarà stipulato a mezzo di rogito notarile entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare. Le spese del Contratto Definitivo, ivi comprese le imposte di registro, di visure ipotecarie di trascrizione e di rogiti notarili, saranno interamente a carico del Promittente Concessionario, mentre le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati. Inoltre, il Contratto definitivo dovrà prevedere espressamente l'impegno del Promittente

Allegato Valere

Concedente a fornire ogni eventuale ulteriore dichiarazione di assenso ed a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché il Promittente Concessionario possa ottenere e/o rinnovare ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie.

8.2 Proroga termine – Il termine di cui all'articolo 8.1 che precede potrà essere esteso, per una sola volta, per ulteriori 6 mesi su richiesta del Promittente Concessionario prima della suddetta scadenza, acconsentendo il Promittente Concedente a tale ulteriore proroga. Il Promittente Concessionario dovrà notificare per iscritto al Promittente Concedente l'eventuale esercizio dell'opzione di estensione del termine di cui all'articolo 8.1.

8.3 Condizione risolutiva del Contratto Preliminare – Il presente Contratto Preliminare si rileverà di diritto qualora nel termine di cui al punto 8.1 o della sua proroga di cui al punto 8.2 il Promittente Concessionario non abbia ottenuto, sine die di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni, finanziamento od altro atto amministrativo per l'istallazione e la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, inclusa la relativa connessione alla rete in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche, e che le suddette condizioni siano valide e non più soggette ad impugnazioni, non gravate da contenziosi pendenti o minacciati, né annullate in sede giurisdizionale e/o delle competenti autorità.

Resta inteso che in caso di mancato avveramento, entro il Termine del Contratto Definitivo o entro la Proroga, anche di una sola delle condizioni sopra esposte, il presente Contratto Preliminare si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazione fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza al presente Contratto Preliminare.

8.4 Condizione risolutiva del Contratto Definitivo – Il Contratto Definitivo dovrà prevedere espressamente che, in caso di mancato pagamento da parte del Promittente Concessionario di due canoni consecutivi nei termini e alle scadenze stabilite, il contratto si risolverà di diritto atteso che le parti dichiarano di ritenere tale inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. In tale caso, il Promittente Concedente rientrerà immediatamente nel pieno possesso dei terreni e il Promittente Concessionario si farà carico di tutte le spese di smaltimento degli impianti e di completa liberazione degli immobili consegnandoli pronti all'uso agricolo, nonché delle spese delle variazioni catastali, della cancellazione del diritto di superficie e quanto altro occorre al ripristino del fondo alla situazione antecedente all'istallazione degli impianti.

8.5 Acconto – Qualora il Promittente Concessionario accetti, entro i termini di legge, la STMG (Soluzione Tecnica Minima Generale emessa dal competente gestore della rete elettrica) per l'istallazione, la realizzazione, la gestione ed il funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico nel Terreno, il Promittente Concessionario corrisponderà al Promittente Concedente entro trenta (30)giorni, un acconto del Corrispettivo, per la somma di € _____ a ettaro del Terreno,

Allegati Vedere

mediante bonifico bancario come da indicazioni di cui al punto 9.3, importo di cui la Parte Concedente rilascerà quietanza. Somme che resteranno di titolarità del Promittente Concedente anche qualora il presente rapporto dovesse sciogliersi per ragioni diverse dall'inadempimento del Promittente Concedente.

Si precisa che gli acconti, di cui al presente articolo, verranno dedotti dal corrispettivo di cui al precedente articolo 4.1(i) alla stipula del Contratto Definitivo.

Art. 9

9.1 Riservatezza - Il Promittente Concedente si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare - o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione alla Centrale - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promittente Concessionario, restando fin d'ora inteso che il Promittente Concessionario avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare ad eventuali terzi investitori o ad Istituti di credito.

9.2 Nomina referente e comunicazioni - Ogni soggetto della parte Promittente Concedente dichiara che tutte le comunicazioni potranno essere effettuate al sig.ra: Ugolini Valeria, presso, Via Fontana n. 161, 40018, San Pietro in Casale (BO) tramite raccomandata A.R. anticipata via mail all'indirizzo

La Promittente Concessionaria dichiara che tutte le comunicazioni potranno essere effettuate al sig.: Paolo Fagnoli, domiciliato in [REDACTED] tramite raccomandata A.R., anticipate via mail all'indirizzo info@greenfieldrenewables.eu, PEC greenfieldrenewables@legalmail.it.

9.3 IBAN e valuta bonifico - I pagamenti previsti dal presente Contratto Preliminare dovranno essere effettuati con bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN: [REDACTED] intestato al Promittente Concedente. Tutti i pagamenti di cui al Contratto Definitivo verranno effettuati a mezzo bonifico alle coordinate IBAN che saranno indicate dalla parte Promittente Concedente e che potranno essere modificate nel corso del rapporto di locazione, con comunicazione scritta di tutti i soggetti della parte Promittente Concedente. Ai fini della tempestività del bonifico farà fede la valuta del mittente.

9.4 Modifiche - Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso - e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù - nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto. Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente al Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

Ugolini Valeria
Paolo Fagnoli

9.5 **Rinvio codice civile** – Per quanto qui non espressamente pattuito le Parti fanno riferimento al codice civile ed alle altre leggi vigenti in materia.

9.6 **Foro competente** - Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù sarà competente in via esclusiva il Foro di Ravenna, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Fatto a Bentivoglio (BO) -, il 24/09/2021

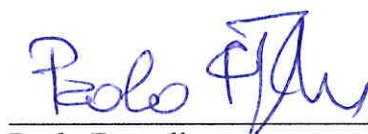
Promittente Concedente


Valeria Ugolini

Procuratore

Fatto a Faenza (RA)-, il 24/09/2021

Promittente Concessionario


Paolo Fagnoli

Per Greenfield Renewables S.r.l.

GREENFIELD RENEWABLES S.R.L.
Via Vittori n. 20 - 46018 FAENZA (RA)
Tel. 0546 46184 - Fax 0546 46768
P.IVA/C.F./R.I.: 02649010390
20.000 € I.V.

La parte Promittente Concedente accetta espressamente ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le seguenti clausole:

2.1, 2.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 6.2, 6.3, 6.5, 7.1, 7.2, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6

Fatto a Bentivoglio (BO) -, il 24/09/2021

Promittente Concedente


Valeria Ugolini

Procuratore

- Allegato "1" copia del documento di identità siglato dal Promittente Concedente(rappresentato dal procuratore), e relativa Procura Generale.

- Allegato "2" visura catastale dei Terreni e foglio di mappa con Terreno identificato con contorno in colore arancio.

Allegato - 1_2



MARIA ELENA PADOVANI
NOTAIO

Repertorio n. 558

Raccolta n. 430

----- PROCURA GENERALE -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

----- Oggi ventitre giugno duemilaquindici, -----

in San Pietro in Casale, nel mio studio nella via Matteotti n. 31, davanti a me MA-

RIA ELENA PADOVANI Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, con resi-

denza in San Pietro in Casale, è comparsa la signora: -----

BERGONZINI RENZA, nata [redacted] residente [redacted]

REGISTRATO A

BOLOGNA 1

il 13 luglio 2015

al n. 12173

Detta comparente, della cui identità personale io Notaio sono certa, -----

Euro 230,00

----- nomina -----

sua procuratrice la signora: -----

UGOLINI VALERIA nata a [redacted] residente a [redacted]

----- affinché, -----

in nome e per conto di essa mandante: -----

a) possa compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria, relativamente a tutti

i beni, mobili e immobili, materiali e immateriali, in qualunque tempo e modo appar-

tenenti ad essa parte mandante, -----

b) possa compiere i seguenti atti di amministrazione straordinaria e di disposizione,

relativamente ai medesimi beni, e precisamente possa: -----

- acquistare ed alienare, beni mobili, mobili registrati e immobili, anche sotto condi-

zione sospensiva o risolutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio, describe-

re i beni, incassare prezzi e rilasciare quietanze, immettere terzi nel possesso e nel

godimento; -----



Valeria Ugolini

- permutare, beni mobili ed immobili, crediti, diritti, titoli azionari ed obbligazionari,	
valori e quote di enti e società; -----	
- costituire e modificare diritti di usufrutto, d'uso e abitazione, e rinunciare ad essi;	
costituire ed estinguere diritti di superficie; -----	
- costituire, modificare ed estinguere servitù attive e passive di qualsiasi specie; --	
- sciogliere comunioni, riconoscere la massa divisionale, procedere alla formazione	
dei lotti divisionali, ovvero accettare progetti divisionali e assegnare agli altri condi-	
videnti, dichiarandone i valori, convenire conguagli, pagarli e incassarli; -----	
- concedere e condurre locazioni, anche ultranovennali, sublocazioni e subaffitto;	
cedere i detti contratti; corrispondere e riscuotere canoni locatizi; effettuare paga-	
menti e depositi cauzionali; stipulare contratti di locazione finanziaria; -----	
- eleggere domicili; -----	
- contrarre qualunque specie di obbligazione, sotto condizione sospensiva o risoluti-	
va, a termine, alternativa, solidale, divisibile e indivisibile; -----	
- ricevere pagamenti, con surroghe nelle azioni, nei privilegi e nelle ipoteche; fare	
dichiarazioni di imputazioni dei pagamenti; rinunciare ad ipoteche legali, fare dichia-	
razioni anche fiscali; -----	
- esigere, dandone quietanza, capitali, interessi, somme, valori, importi di vaglia,	
buoni, mandati, assegni nonchè qualsiasi altro credito da privati, banche, enti mora-	
li, pubbliche amministrazioni, uffici postali e ferroviari; -----	
- ritirare dagli uffici postali, ferroviari e di trasporto, o da qualsivoglia altro ufficio,	
pacchi, lettere, valori assicurati, merci e qualunque altro oggetto; -----	
- ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito, da corpi mora-	
li e da pubbliche amministrazioni; -----	
- stipulare contratti di somministrazione e risolverli; -----	

Leopoldo Volare

- stipulare, modificare e/o risolvere contratti di conto corrente bancario, e contratti

bancari in generale, effettuando disposizioni, prelevamenti e versamenti; trarre as-

segni su di essi; effettuare prelevamenti da depositi a custodia od in amministrazione;

ne; -----

- esperire qualunque azione e proporre qualunque eccezione per fatti illeciti; chie-

dere risarcimenti di danni; -----

- rappresentare la costituente davanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria o Amministra-

tiva, conferire mandati alle liti e revocarli; -----

- svolgere qualsiasi pratica amministrativa e fiscale, sottoscrivere e presentare ri-

corsi, denunce, reclami, concordati ed adesioni ad accertamenti. -----

Io Notaio ho letto, alla comparsa, che lo approva questo atto scritto da me Notaio

su un foglio del quale occupa due pagine e fin qui della terza pagina. -----

Si sottoscrive alle ore 16 circa. -----

F.to RENZA BERGONZINI -----

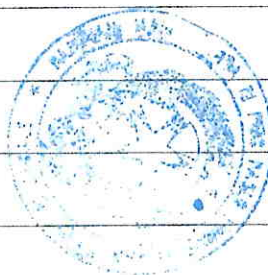
F.to MARIA ELENA PADOVANI Notaio -----

Certifico io sottoscritta Notaio Maria Elena Padovani, che la presente copia,

composta di un foglio, è conforme al suo originale, firmato a norma di legge.

San Pietro in Casale, 10 settembre 2015

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/09/2021
Ora: 10:53:44
Numero Pratica: T104536/2021
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2021

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di BENTIVOGLIO (A785) provincia BOLOGNA



Soggetto richiesto:

BERGONZINI RENZA nata a [REDACTED]

Totali immobili: di catasto terreni 4



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BENTIVOGLIO (A785) (BO)
• Foglio 15 Particella 30

Impianto meccanografico del 30/06/1968

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 1.207,63
agrario Euro 679,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IN1A^a) BA1C^b)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U
Superficie: 101.225 m²

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 protocollo n. BO0146775 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2694.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 4005670 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2019/427096)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Alpi Coleri



> **Dati identificativi**

Comune di **BENTIVOGLIO (A785) (BO)**
• Foglio **15** Particella **31**

Impianto meccanografico del 30/06/1968

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 46,30**
agrario **Euro 24,98**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BA1B^{c)} IN1A^{a)}
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**
Superficie: **3.720 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 protocollo n. BO0146776 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2695.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 4005670 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2019/427096)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BENTIVOGLIO (A785) (BO)**
Foglio **15** Particella **43**

Impianto meccanografico del 30/06/1968

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 202,96**
agrario **Euro 114,86**
Superficie: **17.245 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 protocollo n. BO0146778 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2697.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 4005670 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2019/427096)

Notifica in corso con protocollo n. 19XAGEA07/1012

dupli vedere



Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 191,50	Euro 11,46
Reddito agrario	Euro 107,77	Euro 7,09
Deduzioni	BA1C ^{b)} IN1A ^{a)}	BA1C ^{b)}
Superficie m ²	16.052	1.193
Qualità	SEMIN IRRIG	SEMINATIVO
Classe	U	2



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BENTIVOGLIO (A785) (BO)**
• Foglio **15** Particella **44**

Impianto meccanografico del 30/06/1968

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 438,73**
agrario **Euro 246,91**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IN1A^{a)} BA1C^{b)}

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**
Superficie: **36.775 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 protocollo n. BO0146779 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2698.1/2019)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 4005670 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2019/427096)

lepoli Volere

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 4 - totale intestati: 1

> **1. BERGONZINI RENZA**
(CF BRGRNZ65C56A944R)
nata a BOLOGNA (BO) il 16/03/1965
Diritto di: Proprietà 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/12/2009 - Voltura n. 1738.1/2010 - Pratica n. BO0036663 in atti dal 08/02/2010

[Firma]

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di BENTIVOGLIO (A785)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 1.895,62** Reddito agrario: **euro 1.066,37** Superficie: **158.965 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 1.895,62** Reddito agrario: **euro 1.066,37** Superficie: **158.965 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

F. Lepore

Legenda

- a) IN1A: Azienda idraulica canale navile e savena abbandonato - canale navile*
- b) BA1C: Consorzio della grande bonificazione renana - 1° distretto*
- c) BA1B: Consorzio della grande bonificazione renana - 1° distretto*

Alpali Bhang