

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

tra



- (1) **Fattoria Solare Sarmato s.r.l.** società di diritto italiano con sede in Via Emilia San Pietro n. 1 (RE) Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con n. RE-320740 ("**FSS**"), codice fiscale e p.iva 02871460354, rappresentata dal Sig. Ismael Beltran Ochando quale amministratore unico e munito dei necessari poteri (il "**Venditore**");
- (2) **Fattoria Solare Montecchio s.r.l.**, società di diritto italiano con sede in Via Emilia San Pietro n. 1 (RE) Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia con n. RE-320742 ("**FSM**"), codice fiscale e p.iva 02871470353, rappresentata dal Sig. Ismael Beltran Ochando quale amministratore unico e munito dei necessari poteri (l' "**Acquirente**");

(Il Venditore e l'Acquirente sono congiuntamente definiti le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**").

PREMESSO CHE

- (A) FSS e FSM sono due società sorelle che operano nel settore delle energie rinnovabili e, in particolare, nello sviluppo di progetti fotovoltaici nella Regione Emilia Romagna.
- (B) FFS ha avviato lo sviluppo di un progetto di impianto fotovoltaico di circa 6.534 kW nel Comune di Cadeo (Regione Emilia Romagna) in corso di realizzazione (il "**Progetto**").
- (C) L'Acquirente è disposto a continuare a sviluppare il Progetto e a sostenere i relativi costi.
- (D) Ai sensi del presente contratto (il "**Contratto**"), il Venditore è disposto a vendere all'Acquirente - e l'Acquirente è disposto ad acquistare dal Venditore - il Progetto COSÌ COM'È, secondo i termini e alle condizioni di cui al presente Contratto (la "**Transazione**").

Pertanto, si conviene quanto segue

1. PREMESSE, ALLEGATI E DEFINIZIONI

- 1.1 Le Premesse formano parte integrale e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 In aggiunta a qualsiasi altro termine definito altrove nel presente Contratto, i seguenti termini avranno, ai fini del presente Contratto, il significato di seguito indicato, a meno che il contesto non richieda chiaramente altrimenti:
 - 1.2.1 "**Acquirente**" ha il significato di cui al preambolo del presente Contratto;
 - 1.2.2 "**Approvazione Ambientale**" si intende la determina del Dirigente del Servizio Valutazione Impatto e Promozione Sostenibilità Ambientale della Regione Emilia Romagna n. 14304 del 21 agosto 2020;
 - 1.2.3 "**Autorità**" si intende qualsiasi autorità o ente o organismo sovranazionale, multinazionale, nazionale, federale, governativo, statale, provinciale o locale, o qualsiasi sua suddivisione politica, compresa

qualsiasi agenzia, strumentalità, divisione, dipartimento, corte, tribunale o altro organo dello stesso;

- 1.2.4 **"Contratti di superficie"** si intende (i) l'atto di superficie e di servitù del 6 settembre 2021, stipulato dal Notaio Valentina Rubertelli in Reggio Emilia (Rep. 49212 Racc. 15809), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. 15026 il 10 settembre 2021, registrato presso l'Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immobiliare di Piacenza il 10 settembre 2021 con i nn. 14304/10526, 14305/10527 e (ii) l'atto di servitù a rogito del Notaio Valentina Rubertelli di Reggio Emilia, datato 06 settembre 2021 (Rep. 49213 Racc. 15810), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. 15179 il 14 settembre 2021, e registrato presso l'Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immobiliare di Piacenza il 14 settembre 2021 ai nn. 14365/10564, 14366/10565, 14367/10566;
- 1.2.5 **"Contratto"** ha il significato di cui alla Premessa **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.;**
- 1.2.6 **"Data di Esecuzione"** si intende la data in cui le Parti, contestualmente all'esecuzione del presente Accordo, procederanno (i) all'esecuzione e al perfezionamento dell'Operazione;
- 1.2.7 **"Dichiarazioni e Garanzie"** ha il significato di cui alla Clausola 4;
- 1.2.8 **"Giorno Lavorativo"** si intende qualsiasi giorno di calendario (diverso dal sabato o dalla domenica) in cui gli istituti bancari sono aperti per l'attività a Milano;
- 1.2.9 **"Legge e Regolamento Applicabile"** si intendono le leggi europee e italiane (incluse le leggi regionali e locali), i regolamenti (incluse le norme tecniche obbligatorie) e gli eventuali provvedimenti amministrativi, emanati da qualsiasi Autorità, e applicabili al presente Contratto;
- 1.2.10 **"Parte"** ha il significato attribuito nel Preambolo;
- 1.2.11 **"Parti"** ha il significato attribuito nel Preambolo;
- 1.2.12 **"Progetto"** ha il significato di cui alla Premessa B;
- 1.2.13 **"Prezzo di Acquisto del Progetto"** ha il significato di cui alla Clausola 3 del presente Contratto.;
- 1.2.14 **"Ready-to-Build"** si intende il conseguimento di tutte le autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio del Progetto per le quali sono scaduti i relativi termini di impugnazione e non è stato presentato alcun reclamo durante il relativo periodo di impugnazione;
- 1.2.15 **"Rappresentanti"** indica, con riferimento a qualsiasi Persona, tutti gli amministratori, funzionari, dipendenti, consulenti, agenti, parti interessate, consulenti, contabili, banchieri d'investimento, compresi i consulenti finanziari, legali, fiscali o altri rappresentanti di tale Persona;
- 1.2.16 **"STMG"** si intende la soluzione di connessione concessa dal Gestore della Rete relativamente al Progetto;



13

1.2.17 "**Tassa**" si intende qualsiasi imposta, tassa, tributo, accisa o contributo previdenziale nazionale o locale o qualsiasi altra imposta pubblica analoga (indipendentemente dal fatto che sia dovuta o soggetta a ritenuta, dovuta come contribuente o come sostituto d'imposta), comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le imposte sul reddito delle persone fisiche e giuridiche, le sovrattasse, le imposte commerciali, l'IVA, l'IMU, l'IRAP, le imposte sui consumi, le ritenute alla fonte, le imposte sulle plusvalenze, le imposte sul capitale, le imposte sulla proprietà, imposte sui trasferimenti immobiliari (ivi comprese l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta fondiaria), ogni altra imposta sulle transazioni, le imposte di bollo, le tariffe sulle importazioni e sulle esportazioni, le imposte sui salari, le ritenute fiscali sui dividendi, sulle royalties e sugli interessi, ogni altra ritenuta fiscale, o ogni altra imposta pubblica (ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli interessi e ogni sanzione o onere aggiuntivo, o ogni altro pagamento accessorio richiesto dall'Autorità). I termini "imposte" e "tassazione" devono essere interpretati di conseguenza;

1.2.18 "**Transazione**" ha il significato di cui alla Premessa (D);

1.2.19 "**Venditore**" ha il significato attribuito nel Preambolo.

OGGETTO

Ai termini e alle condizioni stabilite nel presente Contratto, il Venditore vende all'Acquirente e l'Acquirente accetta di acquistare "COSÌ COM'È" il Progetto, inclusi, ma non solo, tutti i relativi disegni, grafici, piani, relazioni, analisi e costi, a fronte del pagamento del Prezzo di Acquisto del Progetto di cui alla successiva Clausola 3.1.

3. PREZZO DI ACQUISTO

3.1 Il Venditore e l'Acquirente riconoscono e concordano che il prezzo di acquisto per l'acquisto del Progetto è pari a [REDACTED] ("Prezzo di Acquisto del Progetto").

3.2 Tutti i pagamenti da effettuarsi ai sensi del presente Contratto dovranno essere effettuati in fondi immediatamente disponibili tramite bonifico bancario irrevocabile (e si riterranno eseguiti una volta che la banca ricevente ne avrà confermato la ricezione) sul seguente conto corrente bancario:

4. DICHIARAZIONI E GARANZIE

4.1 Con il presente Contratto, le Parti convengono e riconoscono che il Venditore non fornisce alcuna dichiarazione e garanzia in relazione al Progetto.

4.2 Le Parti convengono e riconoscono altresì che, con il presente Contratto, l'Acquirente acquista il Progetto "COSÌ COM'È" e pertanto il Venditore non rilascia, direttamente o indirettamente, alcuna dichiarazione o garanzia o promessa di qualità con riferimento al Progetto e, più in generale, a qualsiasi altra questione relativa all'Operazione contemplata dal presente Contratto, anche se prevista dalla Legge e dalla Normativa Applicabile, e nessuna



dichiarazione o garanzia o promessa di qualità è stata fatta o viene fatta dal Venditore, da qualsiasi affiliata del Venditore, da qualsiasi loro rispettiva Persona che pretenda di rappresentare uno dei suddetti soggetti con riferimento all'esecuzione del presente Contratto, o alle transazioni contemplate nel presente, nonostante la consegna o la divulgazione all'Acquirente di qualsiasi documentazione o altra informazione con riferimento a uno o più dei suddetti soggetti.

- 4.3 L'Acquirente riconosce che a seguito dell'acquisizione del Progetto, l'Acquirente dovrà intraprendere le opportune azioni per ridenominare la STMG, l'Approvazione Ambientale e i Contratti di Superficie a suo favore al fine di sviluppare il Progetto, pertanto le Parti concordano e riconoscono che con l'esecuzione del presente Contratto, l'Acquirente sarà ritenuto responsabile dello sviluppo del Progetto e tutti i rischi connessi alle azioni e al Progetto di cui sopra graveranno sull'Acquirente a propri costi e spese e in nessun modo il Venditore potrà essere considerato responsabile o potrà essere chiamato a risarcire il Venditore nel caso in cui il Progetto non raggiunga lo Stato di Pronto per la Costruzione e/o in relazione a eventuali proiezioni, stime o budget per il relativo business effettuati dall'Acquirente in relazione al Progetto.

4.4 **MISCELLANEA**

4.5 ***No Intermediari***

Tutte le trattative tra le Parti relative al presente Contratto e alla Transazione sono state condotte senza l'intervento di alcun altro soggetto in modo tale da poter dare origine a qualsiasi richiesta di risarcimento nei confronti del Venditore e dell'Acquirente per commissioni di intermediazione, commissioni di ricerca o qualsiasi altro pagamento analogo.

4.6 ***Intero Accordo***

Il presente Contratto contiene l'intera intesa e sostituisce tutti i precedenti accordi delle Parti in merito alla Transazione.

4.7 ***Cessione***

Né il presente Contratto, né i diritti o gli obblighi ivi previsti possono essere ceduti da una Parte senza il preventivo consenso scritto dell'altra Parte.

4.8 **Interpretazione**

Se non diversamente ed espressamente previsto nel presente Contratto, ai fini del presente Contratto:

- 4.8.1 tutti i termini definiti nel presente Contratto al singolare saranno considerati comprensivi del plurale e viceversa, a seconda del contesto;
- 4.8.2 il termine "incluso" e ogni sua variazione significherà "incluso senza limitazioni" e non dovrà essere interpretato come una limitazione di qualsiasi dichiarazione generale agli elementi o alle questioni specifiche o simili che la seguono;
- 4.8.3 i termini "di cui al presente", "di cui al presente", "di cui al presente" e "di cui al presente" si riferiscono al presente Contratto nel suo complesso

MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDICI/00
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 000100355
 00000143
 4578-00786
 IDENTIFICATIVO : 00220009026396
 0 1 22 000902 639 6

- 12

debitamente e validamente effettuato (i) nel caso di avviso inviato a mezzo lettera raccomandata (in ogni caso con copia di cortesia inviata via e-mail), il Giorno Lavorativo successivo alla firma della ricevuta di ritorno da parte del destinatario e (ii) nel caso di avviso inviato a mezzo posta elettronica certificata, al momento della ricezione da parte del mittente della ricevuta di consegna da parte del destinatario, indirizzata, in ogni caso, come segue:

Se al Venditore:

Fattoria Solare Sarmato s.r.l.

Via Emilia San Pietro n. 1

E-mail fattoriasolaresarmato@legalmail.it

All'attenzione: del rappresentante legale *pro tempore*

Se all'Acquirente:

Fattoria Solare Montecchio s.r.l.

Via Emilia San Pietro n. 1

E-mail: fattoriasolaremontecchio@legalmail.it

All'attenzione: del rappresentante legale *pro tempore*,

o al diverso indirizzo che ciascuna delle Parti potrà in seguito fornire alle altre mediante comunicazione scritta, come previsto nel presente documento, fermo restando inoltre che, ai fini di qualsiasi notifica e comunicazione relativa a qualsiasi procedimento giudiziario connesso al presente Contratto, ciascuna delle Parti elegge il proprio domicilio presso gli indirizzi italiani sopra elencati.



4.11 Esclusione

Se un termine o una disposizione del presente Contratto è invalido, illegale o inapplicabile in qualsiasi giurisdizione, tale invalidità, illegalità o inapplicabilità non pregiudicherà alcun altro termine o disposizione del presente Contratto, né invaliderà o renderà inapplicabile tale termine o disposizione in qualsiasi altra giurisdizione. Una volta accertata l'invalidità, l'illegittimità o l'inapplicabilità di un termine o di un'altra disposizione, le Parti dovranno negoziare in buona fede per modificare il presente Contratto in modo da realizzare l'intento originario delle Parti nel modo più vicino possibile e reciprocamente accettabile.

4.12 Modifiche

Il presente Contratto non può essere rinunciato, cambiato, modificato o estinto verbalmente, ma solo con un accordo scritto firmato da tutte le Parti.

4.13 Rinunce

Fatti salvi i casi di decadenza espressamente previsti dal presente Contratto, il mancato o ritardato esercizio da parte di una Parte di un diritto o di un rimedio previsto dal presente Contratto o dalle Leggi e dai Regolamenti applicabili o la mancata insistenza di una Parte sul rigoroso adempimento dei termini, delle condizioni e delle disposizioni del presente Contratto da parte dell'altra Parte non costituirà una rinuncia a tale diritto o rimedio o ai termini, alle condizioni o alle disposizioni o una compromissione o rinuncia a qualsiasi altro diritto o

10

rimedio, e nessuna rinuncia a qualsiasi altro diritto o rimedio, condizioni e delle disposizioni del presente Contratto da parte dell'altra Parte non costituirà una rinuncia a tali diritti o rimedi o termini, condizioni o disposizioni, né una compromissione o una rinuncia a qualsiasi altro diritto o rimedio, e nessuna rinuncia da parte di una Parte a tali diritti o rimedi o termini, condizioni o disposizioni sarà considerata effettuata se non espressa per iscritto da tale Parte rinunciataria..

5. LEGGE APPLICABILE

Il presente Contratto, ogni Allegato o documento connesso e i diritti e gli obblighi delle Parti in esso previsti o comunque connessi alla sua esecuzione, perfezionamento, costruzione e performance saranno disciplinati e interpretati in conformità alla legge italiana.

6. GIURISDIZIONE

Qualsiasi controversia derivante da o in relazione al presente Contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione e/o esecuzione, sarà sottoposta alla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Milano.

Reggio Emilia 14 giugno 2022

Fattoria Solare Sarmato S.r.l.

Ismael Beltran Ochando

Ismael Beltran Ochando

Fattoria Solare Montecchio S.r.l.

Ismael Beltran Ochando

Ismael Beltran Ochando



AGENZIA ENTRATE - DP II UT MILANO 6

REGISTRATO IN DATA 04/07/2023 AL N. 1995

SERIE 3.

IMPOSTE ASSOLTE € 261,02

EURO. duecentosessantuno, 02



La Funzionaria
Ilaria ROMANO
Firma su delega della Funzionaria provinciale
Laura VIAZZI

