

Dott.ssa VALENTINA RUBERTELLI  
NOTAIO  
Galleria Cavour, 5  
42121 - REGGIO EMILIA



Notaio  
Valentina Rubertelli

Repertorio N. 49212

Raccolta N. 15809

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei settembre duemilaventuno, in Reggio Emilia e nel mio studio.

6=9=2021

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

SONO PRESENTI

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" con sede in Piacenza, Via X giugno N. 3, codice fiscale N. 80001390337, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche istituito presso la Regione Emilia Romagna al N. 409, in persona di

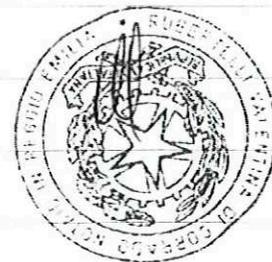
Giorgio BRAGHIERI,

, domiciliato per la carica presso la sede della fondazione, nella qualità di Consigliere e rappresentante dell'Ente, tale nominato con decreto della Congregazione della Missione Curia Generalizzia in data 10 novembre 2017 ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione N. 4 in data 4 giugno 2021.

La Società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." con sede in Reggio nell'Emilia, Via Emilia San Pietro N. 1, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia dal N. 02871460354 di codice

REGISTRATO  
Agenzia Entrate  
di Reggio Emilia  
il 10/09/2021  
al n. 15026  
Serie 1T  
€. 900,00

TRASCRITTO  
Agenzia del Territorio  
Serv Pubbl Immobiliare  
di PIACENZA  
in data 10/09/2021  
ai N.ri 14304/10526,  
14305/10527



DOTT. VALENTINA RUBERTELLI - NOTAIO

fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 320740 del R.E.  
.A., in persona di

Leonardo FUMELLI, ingegnere,

nella qualità di **Amministratore Unico** e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui derivanti dallo Statuto Sociale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

**PREMESSO**

a) che la Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" è proprietaria di terreno sito in Comune di Cadeo (PC), con accesso allo stesso dalla Strada Provinciale per Carpaneto.

**=CONFINI=**

---canale del Mulino, Rio, p.lle 110, 200 e 111.

**DATI CATASTALI**

Il terreno innanzi descritto risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, regolarmente in ditta alla parte costituente, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe I, R.D.:

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig di classe I, R.D. Euro

ed è graficamente rappresentato con colorazione arancione nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

b) che la società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L.", cessionaria di tutti i rapporti giuridici facenti capo ad "Ambiter S.R.L." con sede in Parma, c.f. 01826860346 la quale, in data 18 luglio 2019, in qualità di parte beneficiaria, aveva stipulato con Opera Pia Alberoni contratto di costituzione di superficie sottoposta a condizione sospensiva avente ad oggetto i medesimi beni di cui al presente atto, ritiene che il terreno suddetto sia potenzialmente idoneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessata ad ottenere una costituzione di diritto di superficie sullo stesso nonché le relative servitù infra descritte, necessarie o strumentali alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;

c) che con il presente atto l'"OPERA PIA ALBERONI" intende concedere, ai sensi dell'articolo 952 c.c., alla società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L.", il diritto di fare e mantenere sul suolo in oggetto il suddetto impianto fotovoltaico ai termini e condizioni di cui al presente atto.

Precisato quanto innanzi

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO -

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI", a mezzo del legale rap-



presentante, ai termini e subordinatamente alle condizioni di cui all'articolo 2 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 c.c.,

COSTITUISCE

a favore della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." che, a mezzo del legale rappresentante, accetta il diritto di fare e mantenere sopra e sotto il terreno sito in Comune di Cadeo (PC) e meglio descritto alla lettera a) della premessa, un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica; a titolo esemplificativo e non esaustivo: moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato.

Servitù di passaggio

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI", a mezzo del legale rappresentante, ai termini e subordinatamente alle condizioni di cui all'articolo 2,

COSTITUISCE

a favore della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta

"I"

servitù di accesso e passaggio pedonale e carrabile, in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo d'opera, sull'area rappresentata con colorazione arancione

nella planimetria allegata sub "A", censita nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, regolarmente in ditta alla parte costituente, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig 1, R.D.Euro

"CONFINI"

---p.lle 200, 110, 112, 111 e Rio.

"II"

servitù di cavidotto sull'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, regolarmente in ditta alla parte costituente, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe 1, R.D.'

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig 1, R.D.Euro

La società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." avrà cura di posare i cavi almeno alla profondità di 1,2 (uno virgola due) metri e il più possibile al margine del campo onde evitare di interferire e/o limitare la coltivazione del terreno; l'area soggetta a servitù avrà una larghezza di metri 4 (quattro) ed i cavi posati avranno un diametro di 20 (venti) centimetri.

ARTICOLO 2 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

1) L'efficacia del presente atto è sospensivamente condizionata all'avveramento, entro e non oltre il 15 ottobre 2022 di



ciascuna delle seguenti condizioni sospensive.

- ottenimento da parte della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." dell'autorizzazione unica alla costruzione e all'esercizio dell'impianto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003 e/o di cui all'art. 27-bis del D.Lgs. n. 152/2006, comprensiva del pertinente titolo autorizzativo ambientale;
- decorso dei termini di legge per proporre ricorso innanzi agli organi di giustizia amministrativa e/o tramite ricorso gerarchico avverso il titolo autorizzativo dell'impianto senza che nel suddetto periodo di tempo sia stata presentata alcuna impugnazione e/o altra iniziativa e/o azione volta ad ottenere l'annullamento e la nullità del predetto titolo autorizzativo.
- 2) Verificatesi le condizioni sospensive e a fronte del pagamento del prezzo infra convenuto, la parte beneficiaria otterrà la consegna dell'area e, contestualmente, le parti stipuleranno apposito atto ricognitivo al fine di far constare l'avveramento delle Condizioni Sospensive e comunque, la definitiva efficacia del presente atto avverrà entro e non oltre 20 (venti) giorni dal detto avveramento.
- 3) Qualora entro detto termine non si dovessero verificare le Condizioni Sospensive, le parti provvederanno, a spese della parte beneficiaria, a stipulare apposito atto ricognitivo per far constatare la definitiva inefficacia del presente atto, entro il termine di 30 giorni dal mancato avveramento della condizione.

La parte beneficiaria conferisce sin da ora alla parte costituente procura speciale autorizzandola a sottoscrivere, ove si verifichi la presente ipotesi, anche a suo nome, l'atto ricognitivo della definitiva inefficacia del presente atto, conferendogli espressamente potere di subdelega e derogando agli artt. 1394 e 1395 del C.C.. Analogamente, qualora non provveda la parte costituente, la parte beneficiaria è fin da ora autorizzata a sottoscrivere, ove si verifichi la presente ipotesi, anche a suo nome, il suddetto atto ricognitivo di inefficacia, conferendogli espressamente potere di subdelega e derogando agli artt. 1394 e 1395 C.C.

4) Nel caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui sopra, la parte beneficiaria sarà tenuta a rimuovere immediatamente qualsivoglia opera che dovesse essere stata effettuata sul terreno in oggetto, anche con l'eventuale assenso o tolleranza della parte costituente e in ogni caso a ripristinare lo stato dei luoghi a sua totale cura e spese.

5) Successivamente al verificarsi delle condizioni sospensive la parte beneficiaria potrà rinunciare ai diritti di superficie e di servitù costituiti col presente atto con gli effetti di cui all'art. 6 del presente atto, entro 30 (trenta) giorni dall'avveramento delle condizioni sospensive.

6) Resta inteso che nel caso di mancato avveramento, entro il Termine, anche di una sola delle Condizioni Sospensive, il presente atto si intenderà definitivamente privo di effetti



senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del presente atto

7) Le Condizioni Sospensive si intendono apposte nell'esclusivo interesse della parte beneficiaria, la quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte, a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del Termine. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni Sospensive, la Parte beneficiaria avrà l'onere di darne comunicazione alla parte costituente prima della scadenza del Termine. Resta comunque inteso che il materiale insediamento degli impianti fotovoltaici, come descritti all'art. 1, potrà avvenire solo in presenza di tutte le prescritte autorizzazioni.

#### ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

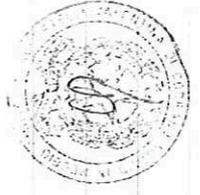
La parte beneficiaria ha il diritto di apportare, senza il consenso della parte costituente, modifiche all'impianto e di realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per la sicurezza dell'impianto stesso nonché dei terzi e per il rispetto delle normative applicabili, ivi incluse le prescrizioni delle autorità competenti. La parte beneficiaria potrà altresì, senza il preventivo consenso della parte costituente, apportare innovazioni, addizioni o migliorie al terreno in oggetto. Resta inteso che, per tali innovazioni, addizioni o migliorie, la parte beneficiaria non avrà diritto ad alcuna

indennità da parte del Costituente al momento dello scioglimento del presente atto per qualsiasi causa esso avvenga.

#### ARTICOLO 4 - DURATA - RINUNZIA

Il diritto di superficie di cui all'articolo 1) che precede nonché le correlate servitù, hanno durata limitata a 30 (trenta) anni con decorrenza al verificarsi di entrambe le condizioni sospensive di cui sopra. Eventuali rinnovi verranno negoziati dalle parti entro la scadenza del predetto termine. Dal momento che il presente atto avrà prodotto i suoi effetti, la parte beneficiaria avrà la facoltà di rinunciare al diritto di superficie e alle servitù a suo favore sopra costituiti, anche prima della scadenza sopra indicata. Qualunque somma corrisposta alla parte costituente verrà da quest'ultima trattenuta e non dovrà essere restituita, neppure parzialmente, per nessuna ragione e/o causa.

La rinuncia dovrà essere comunicata a mezzo di lettera raccomandata a/r alla parte costituente e dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari. Al fine dell'espletamento degli oneri di trascrizione legati all'estinzione anticipata, la parte costituente conferisce sin da ora alla parte beneficiaria procura speciale, autorizzandola a sottoscrivere, anche a suo nome, apposito atto ricognitivo, conferendole espressamente potere di subdelega e derogando agli artt. 1394 e 1395 C.C.; analogamente, sempre nel caso di rinuncia da parte della Beneficiaria, quest'ultima conferisce sin da ora alla



parte costituente procura speciale, autorizzandola a sottoscrivere, anche a suo nome, apposito atto ricognitivo, conferendole espressamente potere di subdelega e derogando agli artt. 1394 e 1395 C.C.; la parte costituente dovrà consegnare al Notaio rogante la comunicazione di rinuncia inviata dalla parte beneficiaria.

#### ARTICOLO 5 - PREZZO E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE -

Il prezzo della presente costituzione, tenuto conto della durata del diritto di superficie, è stato determinato, a misura e non a corpo, in Euro ) al metro quadrato; in relazione alla superficie di metri quadrati 161.885 (centosessantunomilaottocentottantacinque) il prezzo viene determinato

da corrispondersi, in unica soluzione e a mezzo assegno circolare, alla data dell'atto ricognitivo dell'efficacia del presente atto.

Contestualmente al pagamento, le Parti stipuleranno apposito atto notarile di accertamento di avveramento di Condizioni Sospensive

La Parte costituente nel prendere atto di quanto innanzi, rinunzia a qualsiasi ipoteca legale.

#### ARTICOLO 6 - POSSESSO -

La materiale disponibilità di quanto in oggetto, con i conseguenti effetti utili e/o onerosi, si trasferisce alla parte beneficiaria con l'avveramento delle Condizioni Sospensive di

cui sopra e la firma del relativo atto ricognitivo e con il contestuale pagamento del corrispettivo.

Sino all'avveramento delle condizioni sospensive di cui all'art. 2, la parte costituente potrà continuare lo svolgimento delle attività agricole sul terreno, restando inteso che la parte costituente acconsente sin da ora ad immettere la parte promittente beneficiaria nella disponibilità del terreno al solo fine di poter legittimamente presentare istanza di autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto, nonché svolgere ogni attività e/o svolgere sopralluoghi richiesti nel corso del procedimento di autorizzazione ai fini del rilascio del predetto titolo autorizzativo.

Lo stato del terreno al momento della consegna dovrà essere tale da permettere l'immediato inizio dei lavori di realizzazione dell'impianto. In particolare, il terreno dovrà essere privo di colture che dovranno essere estirpate e/o raccolte in tempo utile a cura e spese della parte costituente. In caso contrario la parte beneficiaria potrà rifiutare la consegna del terreno o, in alternativa, qualora la parte beneficiaria non volesse posticipare la consegna e la parte costituente ritardi nell'estirpazione delle colture, accettarla ed eseguire di propria iniziativa i predetti lavori (eventualmente avvalendosi di terzi) fermo il suo diritto al rimborso delle spese a tal fine sostenute.

La parte beneficiaria rimborserà alla parte costituente, prima



della consegna del terreno, il valore dei frutti pendenti. In alternativa la parte beneficiaria potrà scegliere di posticipare la consegna del terreno ad una data successiva al raccolto dei prodotti coltivati sul terreno.

La parte beneficiaria riconosce che lungo tutti i lati del terreno sono presenti piante che non pregiudicano la realizzazione e/o il funzionamento dell'impianto e che, quindi, non verranno estirpate dalla parte costituente prima della consegna del terreno. Qualora fosse necessario, la parte costituente autorizza fin da ora la parte beneficiaria a rimuovere le suddette piante senza dovere alla parte costituente ma a propria cura e spese e nel rispetto delle normative via via vigenti.

In occasione della consegna del terreno le Parti effettueranno un sopralluogo sullo stesso e redigeranno un verbale riportante la descrizione, anche fotografica, del terreno stesso, che sarà sottoscritto da entrambe le parti.

#### ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DELLA PARTE COSTITUENTE

Dalla data del presente atto e per tutta la durata del diritto di superficie, la parte costituente non potrà erigere sul terreno gravato dal diritto di superficie e dai diritti di servitù costituiti col presente atto, alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irriggiamento solare sul terreno stesso e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'impianto, né compiere

ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

#### ARTICOLO 8 - RICONSEGNA DEL TERRENO

Entro 4 (quattro) mesi dall'estinzione, per qualsiasi causa, del diritto di superficie e dei diritti di servitù, il terreno dovrà essere restituito alla parte costituente nello stesso stato in cui verrà consegnato, fatti salvi miglioramenti apportati al terreno e il suo fisiologico deterioramento, rimuovendo tutte le opere insistenti sul terreno e al di sotto di esso, sgomberando le relative macerie e adempiendo a tutte le prescrizioni ambientali. La parte beneficiaria dovrà richiedere ed ottenere idonea garanzia a favore di ARPAE e proveniente da primaria compagnia e secondo il valore e la durata come richiesto da ARPAE stessa, a garanzia dello smantellamento dell'impianto; di tale polizza verrà rilasciata copia alla parte costituente contestualmente al suo deposito presso ARPAE dell'originale e successivi rinnovi. Ove nel corso del rapporto cessi l'obbligo nei confronti di ARPAE, la parte beneficiaria si obbliga comunque a stipulare idonea polizza fidejussoria con primaria compagnia a favore della parte costituente a garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti nel presente articolo.

In deroga alle previsioni di cui all'art. 953 C.C., all'estinzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù, per qualsivoglia causa o ragione, la parte costituente non

diverrà proprietaria né acquisirà alcun diritto sull'impianto che rimarrà di proprietà della parte beneficiaria, fatto salvo l'obbligo di rimessa in pristino dei luoghi. Nel caso in cui né la parte beneficiaria né ARPAE provvedano alla remissione in pristino dello stato dei luoghi entro un anno dalla cessazione, per qualunque causa, dell'efficacia del presente atto, la parte costituente è fin da ora autorizzata ad effettuare essa stessa il ripristino, se necessario, vendendo o smaltendo l'impianto o parte di esso, addebitandone le spese alla parte beneficiaria inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

#### ARTICOLO 9 - RISOLUZIONE

La parte costituente avrà diritto di risolvere il presente atto qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

\* uso del terreno da parte della parte beneficiaria per una destinazione diversa da quella convenuta tra le parti ai sensi del presente atto;

\* mancato pagamento del corrispettivo come sopra convenuto;

\* mancata consegna alla parte costituente di copia della garanzia di cui all'art. 8 da rilasciarsi ad ARPAE e dei successivi rinnovi, ove prevista, oppure delle polizze fidejussoria prevista dal medesimo articolo 8.

Nel caso in cui la parte costituente abbia diritto a richiedere la risoluzione del presente atto a causa dell'inadempimento della parte beneficiaria ed abbia l'intenzione di e-

sercitare tale diritto, la parte costituente si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto alla parte beneficiaria e, ove la parte beneficiaria abbia avuto accesso a forme di finanziamento ai fini della realizzazione dell'impianto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 C.C., agli eventuali istituti finanziatori il cui nominativo e indirizzo sia stato comunicato per iscritto dalla parte beneficiaria alla parte costituente. In tale ultimo caso, la parte costituente conferisce la facoltà agli eventuali Istituti Finanziatori, da esercitarsi entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento di detta comunicazione;

- di designare un soggetto terzo che subentrerà alla parte beneficiaria nel presente atto ovvero

- di comunicare alla parte costituente la propria intenzione di curare direttamente, o per il tramite della parte beneficiaria, l'adempimento degli obblighi su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi, la parte costituente potrà chiedere la risoluzione del presente atto anche ai sensi degli artt. 1454 e 1456 C.C., se le cause dell'inadempimento della parte beneficiaria, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non saranno eliminate entro i 60 (sessanta) giorni successivi al subentro del soggetto terzo ovvero, a seconda dei casi, al ricevimento da parte della Costituente della comunicazione degli Istituti Finanziatori. Gli Istituti Finanziatori avranno altresì la

facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà alla parte beneficiaria anche qualora, pur essendo quest'ultima adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente atto, gli Istituti Finanziatori notifichino alla parte beneficiaria la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 C.C. ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

E' in ogni caso fatto salvo il diritto della costituente al risarcimento dei danni, anche per il semplice ritardo, derivanti dall'inadempimento della parte beneficiaria.

#### ARTICOLO 10 - DIRITTI DI PRELAZIONE

Qualora la parte costituente intenda trasferire la proprietà del terreno in oggetto, la parte costituente stessa si impegna ad inviare preventivamente alla parte beneficiaria una comunicazione in cui verranno indicati i termini e le condizioni cui la parte costituente intende trasferire il terreno (Comunicazione di Vendita)

a) entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Vendita, la parte beneficiaria potrà notificare alla parte costituente una comunicazione (l'Accettazione) in cui indichi di voler acquistare il terreno ai termini e alle condizioni di cui alla Comunicazione di Vendita;

b) qualora la parte beneficiaria notifichi l'Accettazione:  
- il perfezionamento del trasferimento del terreno alla parte

beneficiaria dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'Accettazione, davanti ad un Notaio indicato dalla parte beneficiaria, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni;

- contestualmente al perfezionamento del trasferimento del terreno oggetto dell'Accettazione, la parte beneficiaria corrisponderà alla parte costituente l'intero prezzo indicato nella Comunicazione di Vendita, mediante versamento sul conto corrente che sarà comunicato dalla parte costituente con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni;

- le imposte sul reddito in conseguenza della vendita da parte della costituente saranno a carico e verranno pagate dalla stessa parte costituente, mentre ogni altra eventuale imposta e tassa e le relative spese notarili saranno a carico e verranno pagate dalla parte beneficiaria.

c) Qualora la parte beneficiaria non notifichi alla parte costituente l'Accettazione entro il termine di 30 (trenta) giorni sopra indicato, la parte costituente potrà trarre liberamente a terzi (entro 6 -sei- mesi dallo spirare del termine di 30 -trenta- giorni di cui sopra) il terreno.

d) Qualora il trasferimento non avvenga entro il termine di 6 (sei) mesi di cui sopra, il terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta ai paragrafi che precedono dovrà essere ripetuta.

e) Resta inteso che la parte costituente è esonerata dal-

l'obbligo di prima offerta alla parte beneficiaria come descritto nei paragrafi precedenti qualora per legge la parte costituente fosse obbligata ad offrire il terreno in prelazione a terzi. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti terzi sopra menzionati, il diritto di prelazione sarà riconosciuto a favore della parte beneficiaria secondo le modalità sopra descritte. Le suddette disposizioni non verranno per trasferimenti mortis causa.

ARTICOLO 11 - MANLEVA

La parte beneficiaria manleva la parte costituente da qualunque danno, diretto e/o indiretto, che possa derivare dall'impianto, obbligandosi a risarcire eventuali danneggiamenti e lasciando indenne la parte costituente da qualunque richiesta di risarcimento.

ARTICOLO 12 - PROVENIENZA E GARANZIE -

La parte costituente:

-A=

dichiara di essere divenuta piena ed esclusiva titolare del terreno oggetto del presente atto in virtù dei seguenti titoli:

Storia catastale

\* Al ventennio i cespiti in oggetto erano rappresentati dalle p.lle 169 di ettari 55.45.35 e 112 di ettari 6.09.80.

\* Giusta frazionamento N. 10512.1/2004 del 19 febbraio 2004

dalla p.lla 169 si estraeva la p.lla 185 di ettari 55.28.85 variata nella consistenza in ettari 54.88.55 giusta variazione n. 77530.1/2010 del 20 maggio 2010.

\* Giusta frazionamento n. 11890.1/2021 del 27 aprile 2021 dalla p.lla 185 si estraeva la p.lla 201 di ettari 10.09.05.

Storia ipotecaria

\* Al ventennio i beni in oggetto appartenevano alla Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" in forza di giusti e legittimi titoli.

=E=

garantisce la parte beneficiaria da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che:

\* sugli immobili oggetto del presente atto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità o che siano incompatibili con gli scopi del presente contratto e/o con la realizzazione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico; ad eccezione della seguente formalità:

\* servitù di posa in opera di manufatto gravante sulla p.lla 112 ed a favore di Giuseppe TIRELLI (nato a Cadeo -PC- il 10 ottobre 1933) costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Vittorio BOSCARRELLI di Ponte dell'Olio (PC) in data 1° ottobre 1996, Repertorio N. 39936, debitamente registrata e trascritta a Piacenza il 18 ottobre 1996 ai NN. 9822 R.G. e 7581 R.P.;

\* di non violare, con la stipula del presente contratto, alcun  
altrui diritto di acquisto né comunque qualsiasi altrui pre-  
tesa sui beni in oggetto;

\* che non vi sono pretese dell'Erario dello Stato di terzi o  
procedimenti in corso o che siano minacciati e che possano  
recare in qualunque modo pregiudizio alla libertà, alla di-  
sponibilità, all'utilizzo dei beni in oggetto o che in qua-  
lunque modo ne menomino il valore; e che non le è nota alcuna  
ragione per la quale simili pretese o procedimenti potrebbero  
essere promossi;

"C"

garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di  
qualsiasi, imposta, diretta o indiretta, e tassa comunque  
afferente i cespiti in oggetto e si impegna a corrispondere  
quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o  
iscritte a ruolo in data successiva a quella del presente  
contratto;

"D"

presta, infine, ogni più ampia garanzia in ordine alla ine-  
sistenza sul terreno in oggetto di qualsiasi vincolo di cui  
alla Legge quadro in materia di incendi boschivi (353/2000);

"E"

La parte costituente garantisce altresì che il terreno oggetto  
del presente atto è libero da qualsiasi accumulo di materiali  
usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e

che, alla data odierna, non è contaminato ai sensi del D.Lgs 3  
aprile 2006, n. 152.

"G"

La parte costituente dichiara infine che il terreno oggetto  
del presente atto, nei 10 (dieci) anni precedenti la data o-  
dierna, ha ospitato le seguenti colture: mais, frumento, soia  
e sorgo, pomodoro da industria ed erba per foraggio.

#### ARTICOLO 13 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE -

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni  
legislative e regolamentari in materia edilizia ed urbanistica

(art. 30 2° comma del Testo Unico sull'Edilizia approvato con  
D.P.R. 380 del 6 giugno 2001), la parte costituente mi esi-  
bisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno  
in oggetto, rilasciato dal Dirigente o Responsabile del com-  
petente ufficio del Comune di Cadeo (PC) in data 5 maggio  
2021, Id 01200764554278, che in copia analogica da me Notaio  
certificata conforme, si allega a questo atto sotto la lettera

"B"

La parte costituente precisa che, dalla data del rilascio del  
predetto certificato ad oggi, non sono intervenute variazioni  
negli strumenti urbanistici di detto Comune.

#### ARTICOLO 14 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE -

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico  
della parte beneficiaria.

Con particolare riferimento alle imposte indirette, la parte

acquirente assume, anche convenzionalmente, l'obbligo di tenere indenne la parte costituente da qualsiasi somma essa fosse costretta a pagare in conseguenza del presente atto, anche se dovute a titolo complementare.

#### ARTICOLO 15 - CODICE FISCALE e TRATTAMENTO DATI -

Le parti mi dichiarano che i codici fiscali sopra indicati sono perfettamente conformi a quelli loro attribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Ai sensi del Regolamento (UE) 679 del 2016 del Parlamento Europeo e del Consiglio (cd GDPR), i costituiti autorizzano il notaio rogante, quale "titolare del trattamento", alla raccolta ed alla diffusione dei propri "dati personali" ed eventualmente dei "dati sensibili" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) in conformità alle prescrizioni previste dalla legge.

#### ARTICOLO 16 - INTERMEDIAZIONE -

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti, rese da me Notaio edotte, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, in ordine alle responsabilità penali cui possono andare incontro per le ipotesi di mandato, dichiarano di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

#### ARTICOLO 17 - RETTIFICHE UNILATERALI -

La "parte costituente" autorizza la "parte beneficiaria" ad

apportare unilateralmente al presente contratto le rettifiche di palesi e inequivocabili errori materiali in esso eventualmente contenuti inerenti i dati anagrafici dei contraenti e l'identificazione dei beni oggetto del contratto senza tuttavia poter minimamente alterare il contenuto sostanziale del contratto stesso e, in particolare, senza minimamente alterare il prezzo indicato nel contratto e la consistenza dei beni oggetto del contratto stesso.

#### ARTICOLO 18 - CLAUSOLA FINALE -

La parte beneficiaria dichiara di aver ricevuto dal Notaio rogante il preventivo di massima relativo al presente atto (nelle forme e nei termini di cui all'art. 9, c. 4, legge 24 gennaio 2012 n. 1 e s.m.i.).

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato da me Notaio su fogli sei per facciate ventitre, ho dato lettura, alle Parti, che lo approvano.

Atto sottoscritto alle ore diciassette e minuti quarantasette. Firmato:

Giorgio BRAGHIERI

Leonardo FUMELLI.

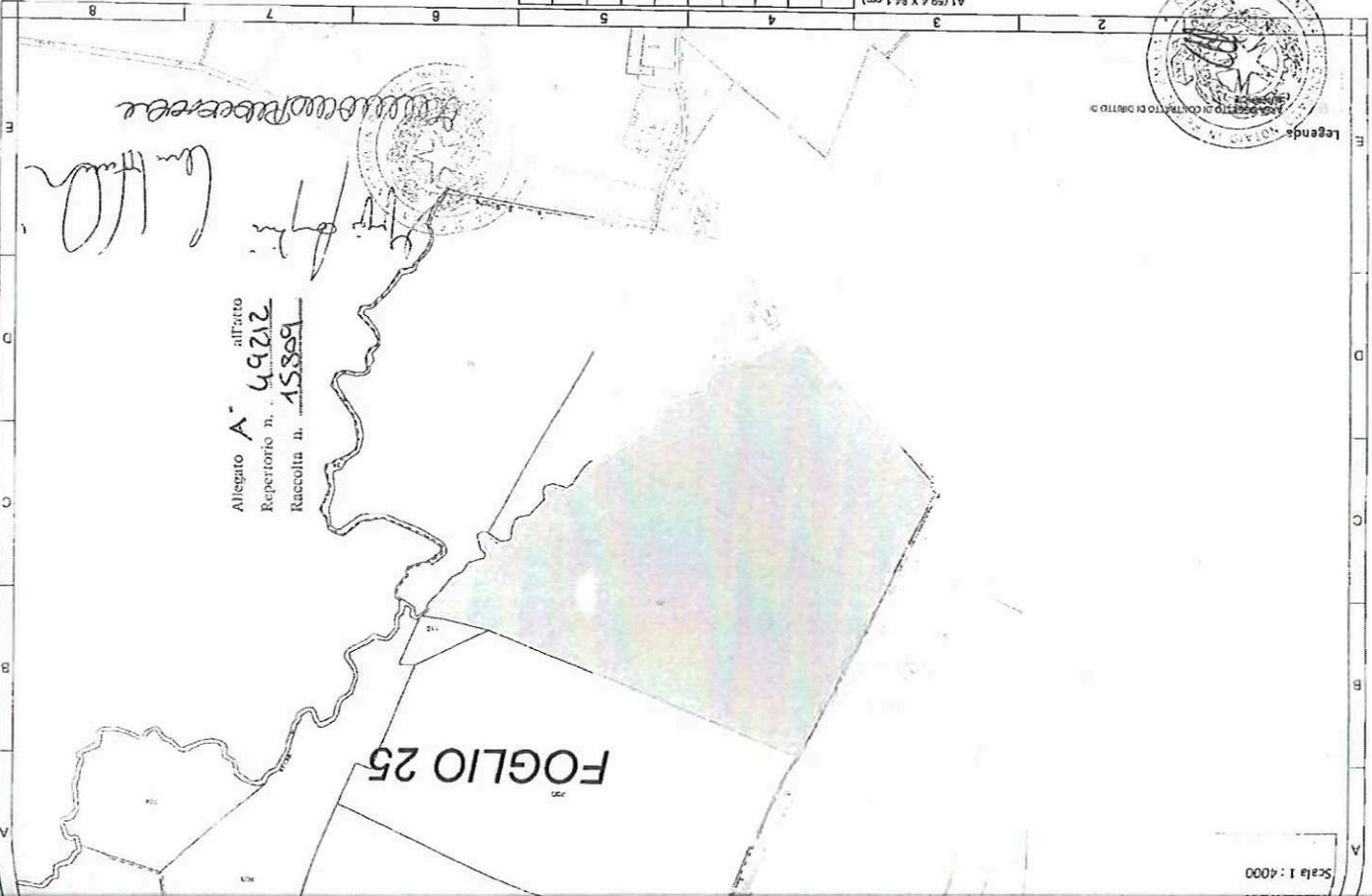
VALENTINA RUBERTELLI NOTAIO (SIGILLO)

Reggio Emilia, li 15 settembre 2021



Legenda

A1 (59,4 X 84,1 cm) 10 cm



Allegato A\* all'atto  
Repertorio n. 49212  
Raccolta n. 15889

FOGLIO 25

Scala 1:4000

*Manfredi*

*St. Agn.*

*St. Agn. Piacenza*

Allegato "B" all'atto  
Repertorio n. 6422  
Raccolta n. 15309



## COMUNE DI CADEO

Provincia di Piacenza  
Via Emilia n° 149 - 29010 Roveleto di Cadeo  
Tel. centralina: 0523503311 - Fax: 0523509998 - C.F./Partita I.V.A. 0024540031  
Pec: [comune.cadeo@comunitariet.legalmail.it](mailto:comune.cadeo@comunitariet.legalmail.it)



Cadeo, il 05/05/2021  
Protocollo n. PEC

Marca da bollo € 16,00  
Id.01200764554278

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380)

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la richiesta presentata in data 03/05/2021 prot. n. 0005849 dal sig. Fumelli Leonardo nato a Cagli (PU) il 13.12.1983, residente in Cagli (PU) Via Lanis n. 60 C.F. FMLLRD83T138352J, in qualità di legale rappresentante della società Fattoria Solare Sarmato srl con sede in Reggio Emilia (RE) Via Emilia a San Pietro n.1 C.F./P.IVA 02871460354, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune al foglio n.25 mappali n. 112-201;

#### DICHIARA E CERTIFICA

che i descritti terreni sono classificati nella strumentazione urbanistica vigente (Regolamento Urbanistico Edilizio) come segue:

"Territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione agricola" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112-201;

"Territorio rurale - Zona per attività estrattiva" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112-201;

"Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (\$11)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112-201;

"Corpi idrici superficiali e sotterranei - Delimitazione delle fasce fluviali da PTCP - Zona F - fascia di integrazione dell'ambito fluviale - recupero ambientale (\$7)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112(partie)-201 (parte);

"Corpi idrici superficiali e sotterranei - Delimitazione delle fasce fluviali e classi di rischio da PSC - Fascia di rispetto ai corsi d'acqua pubblici (10 m) norme di polizia acque pubbliche (\$6) - VII R.D. 523/1904 (\$10)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112(partie)-201 (parte);

"Ambiti di interesse storico testimoniale - Tutele delle risorse storiche, archeologiche e architettoniche (PSC) - Aree oggetto di ritrovamenti archeologici (\$19): F.Sepultura" per i terreni censiti al foglio n. 25 mappali n. 112;



"Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico - Vincolo paesaggistico 150 m dalla sponda dei corsi d'acqua pubblici (art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) (S25)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112[parte]-201[parte];

"Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico - Subunità di paesaggio della bassa pianura (S24)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112[parte]-201;

"Zone ed elementi di interesse naturalistico e paesaggistico - Subunità di paesaggio dell'alta pianura (S24)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112[parte];

"Vincoli infrastrutturali - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria (S26)" per i terreni censiti al foglio n.25 mappali n. 112[parte]-201[parte];

Le prescrizioni in tali zone sono indicate agli artt. 3 - 49 - 50 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, depositato presso l'ufficio comunale.

La presente certificazione ha validità un anno se non intervengono modifiche allo strumento urbanistico vigente.

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
(Geom. Diego Toscani)

Il documento è firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.



eSign

## Rapporto di verifica

### 1. Descrizione

Il file **fattoria solare sarmato 2.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES** (busta **P7M** con documento firmato). Questo rapporto di verifica è stato generato in data **07/05/2021** alle **14:56:09 UTC**.

### 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) DIEGO TOSCANI	INFOCERT SPA	✓

### 3. Dettagli

- Nome file: **fattoria solare sarmato 2.pdf.p7m**
- Impronta del file: **9f6e88414244d6cf60bf64f6c3518820ecd587559ec8195db1b1af4e59c2973**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **07/05/2021** alle **14:55:48 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

#### 3.1 Firma n° 1 - DIEGO TOSCANI

Questa firma è stata apposta da **Diego Toscani**, C.F./P.IVA **TINIT-JTSCDG195L22G535F**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].  
Firma apposta in data: **05/05/2021** alle **11:17:41 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione **147/2019** di AgID

### 4. Certificati di firma

#### 4.1 Certificato n° 1 - DIEGO TOSCANI

- Nome e Cognome del soggetto: **Diego Toscani**

Rapporto di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale dei Notari

Pagina 1





e sign

- Codice Fiscale / Partita IVA: TINTI-FSCDG1951.22G535F
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: Non disponibile
- Nazione: IT
- Numero di serie: 01 53 0d e7
- Rilasciato da: INFOCERT SPA
- Usi del certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.24.1.1.2, 0.4.0.194112.1.2, 1.3.76.16.6
- Validità: dal 02/03/2021 alle 12:07:14 UTC al 02/03/2024 alle 00:00:00 UTC
- Stato di revoca: Il certificato NON risulta revocato
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero 1699917 emessa in data 07/05/2021 alle 14:30:00 UTC
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data 07/05/2021 alle 14:30:00 UTC

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

#### ✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno 20 anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2

- Nome e Cognome del soggetto: InfoCert Firma Qualificata 2
- Codice Fiscale / Partita IVA: 07945211006
- Titolo: Non disponibile
- Organizzazione: INFOCERT SPA
- Nazione: IT
- Numero di serie: 01
- Rilasciato da: InfoCert Firma Qualificata 2
- Usi del certificato: CRL signature, Key certificate signature (6)
- Scopi del certificato: <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>
- Validità: dal 19/04/2013 alle 14:26:15 UTC al 19/04/2029 alle 15:26:15 UTC

Notaio  
Valentina Rubertelli

Notaio RUBERTELLI Valentina

### CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO CARTACEO A

#### DOCUMENTO INFORMATICO

(ART. 23, COMMA 2 - bis, D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82)

Il certificato io sottoscritta Dr. Valentina RUBERTELLI, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio nell'Emilia, che la presente copia composta da un foglio, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata da Diego TOSCANI, il cui certificato (serie n. 01 53 0d e7) rilasciato per l'esercizio delle sue funzioni, è stato validamente firmato in data 5 maggio 2021 alle ore 11:17:41, in veste di autorità di certificazione la firma digitale; tale firma digitale è stata verificata positivamente da me Notaio in data 7 maggio 2021 alle ore 14:55:48, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

Reggio nell'Emilia li 7 (sette) maggio 2021 (duemilaventuno).

*Valentina Rubertelli*



La presente copia composta di n. 10  
fogli, è presentata nell'originale e si rilascia,  
senza alcun pagamento, in osenzione da  
ogni tipo di bollo, per l'uso di cui all' art. 5  
del D.P.R. n. 30 ottobre 1972 n. 642.  
Roma, li **15 SET. 2021**

*Delella*



The seal is circular with a five-pointed star in the center. The text around the star reads "REPUBBLICA ITALIANA" at the top and "GOVERNO ITALIANO" at the bottom.

Dott.ssa VALENTINA RUBERTELLI  
NOTAIO  
Galleria Cavour, 5  
42121 - REGGIO EMILIA



Notaio  
Valentina Rubertelli

Repertorio N. 49213

Raccolta N. 15810

COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei settembre duemilaventuno, in Reggio Emilia e nel mio studio

6-9-2021

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

SONO PRESENTI

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" con sede in Piacenza, Via X giugno N. 3 codice fiscale N. 80001390337, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche istituito presso la Regione Emilia Romagna al N. 409 in persona di:

Giorgio BRAGHIERI, nato a

domiciliato per la carica presso la sede della fondazione, nella qualità di Consigliere e rappresentante dell'Ente, tale nominato con decreto della Congregazione della Missione Curia Generalizia in data 10 novembre 2017 ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione N. 4 del 4 giugno 2021;

La Società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." con sede in Reggio nell'Emilia, Via Emilia San Pietro N. 1, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia dal N. 02871460354 di codice

REGISTRATO  
Agenzia Entrate  
di Reggio Emilia  
il 14/09/2021  
al n. 15179  
Serie 1T  
€. 1.135,00

TRASCRITTO  
Agenzia del Territorio  
Serv Pubbl Immobiliare  
di PIACENZA  
in data  
ai N.ri



DOTT. VALENTINA RUBERTELLI - NOTAIO

fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 320740 del R.E.

.A., in persona di

Leonardo FUMELLI, ingegnere.

alla qualità di **Amministratore Unico** e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui derivanti dallo Statuto Sociale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

PREMESSO:

a) che la parte costituente è proprietaria degli appezzamenti di terreno posti in **Comune di Cadeo (PC)**, costituenti il **FONDO SERVENTE** della presente servitù, censiti nel relativo Catasto Terreni, come segue:

foglio 25, p.lle 111, 32, 37 e 33;

foglio 32, p.lle 107, 16, 17, 22 e 60;

foglio 26, p.lle 50 e 952;

per un totale di mq. 485.935 (quattrocentottantacinquemilanoventotrentacinque) - relativi all'impianto fotovoltaico San Francesco 2;

foglio 25, p.lle 199, 203 e 110,

foglio 23, p.lle 49, 62, 16 e 70;

per un totale di mq. 801.441 (ottocentounomilaquattrocentoquarantuno) - relativi all'impianto fotovoltaico San Francesco 3;

graficamente rappresentati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

b) che la società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed è in via di ottenimento dell'autorizzazione per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi sul terreno sito in **Comune di Cadeo (PC)** e censito nel relativo Catasto Terreni al foglio 25, p.lle 112 (Impianto Fotovoltaico San Francesco 2) e 201 (Impianto Fotovoltaico San Francesco 3) concesso in diritto di superficie dalla Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" alla società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." in virtù di mio atto in data odierna, Repertorio immediatamente precedente, in corso di formalità;

c) che ai sensi dell'Allegato 1, lettera B), n. 7 alla DAL Emilia Romagna n. 28/2010 (di seguito DAL) sono idonee alla installazione di impianti fotovoltaici a terra le aree in zona agricola qualora l'impianto occupi una superficie non superiore al 10% (dieci per cento) delle p.lle catastali contigue nella disponibilità del Richiedente, precisando che non costituiscono fattori che interrompono la contiguità i corsi d'acqua, le strade e le altre infrastrutture lineari;

d) che ai sensi delle interpretazioni fornite dalla stessa Regione Emilia Romagna (in particolare Nota PG 2011.0084824 del 4 aprile 2011) è sufficiente che detta disponibilità, ai



fini del conteggio, sia dimostrata tramite la sottoscrizione di un contratto con il quale il proprietario di un fondo contiguo asserva lo stesso ai fini della realizzazione dell'impianto in progetto per la durata dell'autorizzazione all'esercizio dello stesso mantenendone l'uso agricolo;

e) che, avendo la parte beneficiaria verificato l'idoneità del fondo servente alla sua contiguità all'autorizzando impianto fotovoltaico ed avendo raggiunto le parti un accordo in relazione al suo asservimento ai fini del conteggio delle aree a disposizione per lo stesso, le stesse addivengono alla stipulazione di un contratto di costituzione di servitù delle sopra indicate aree di asservimento;

f) che l'efficacia del presente atto è sospensivamente condizionata all'ottenimento di una determina amministrativa, o altra analoga richiesta proveniente dall'Ente autorizzante, entro il termine indicato all'art. 14, che richieda il deposito della costituzione di servitù e altresì al verificarsi delle condizioni sospensive di efficacia del sopra citato atto di costituzione di diritto di superficie.

TUTTO CIO' PREMESSO,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE.

#### ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO -

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI", a mezzo del legale rappresentante, ai termini e subordinatamente alle condizioni di cui all'articolo 14,

#### COSTITUISCHE

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART 1029 2° COMMA CC

a carico dei terreni di cui risulta proprietaria indicati al punto a) della premessa (FONDO SERVENTE) ed a favore del terreno oggetto di futura autorizzazione, costruzione ed esercizio degli impianti fotovoltaici indicati alla lettera b) della premessa, di proprietà della società "FAVORIA SOLARE SARMATO S.R.L." che, a mezzo del legale rappresentante, accetta,

#### SERVITU'

consistente nell'asservimento degli stessi alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico senza che ciò richieda la loro stabile sottrazione agli ordinari usi agricoli e sotto le condizioni sospensive di cui alla lettera f) della premessa.

La durata della servitù sarà di anni 30 (trenta) e, ai sensi dell'art. 1029 2° comma C.C. avrà effetto dal momento di efficacia del sopraccitato atto di costituzione di diritto di superficie, sempre che le condizioni sospensive di cui alla lettera f) della premessa si verifichino entro e non oltre il 15 ottobre 2022.

La servitù cesserà in caso di estinzione, per qualunque causa, del diritto di superficie.

#### IL FONDO SERVENTE

della indicata servitù è costituito dai terreni citati in premessa e precisamente quelli siti in Cadeo (PC)



=CONFINI=

delle p.lle 111, 32, 37, 33, 199, 203 e 110 del foglio 25 in  
unico corpo

---canale e p.lle 34, 204, 30, 202, 198, 200, 201, 36, 112,  
salvo altri.

delle p.lle 49 e 62 foglio 23 in unico corpo

---canali e p.lle 51, 48 e ragioni su altro foglio;

della p.lle 16 foglio 23

---canali e ragioni su altro foglio;

della p.lle 70 foglio 23

---canale e p.lle 69, 4, 67 e ragioni su altro foglio;

delle p.lle 60, 17, 16 e 107 foglio 32 in unico corpo

---canale, strada e p.lle 18, 10, 103, 108, 89, 19, salvo  
altri;

della p.lle 22 foglio 32

---strada, p.lle 30 e ragioni su altro foglio.DATI CATASTALI

I terreni innanzi descritti risultano censiti nel Catasto  
Terreni del Comune di Cadeo, regolarmente in ditta alla parte  
costituente, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 111 are 01 centiare 40, qualità bosco  
ceduo di classe u, R.F

\* Foglio 25, particella 32, di ettari 1 are 12 centiare 40,  
qualità semin irrig di classe 1, B

\* Foglio 25, particella 37, di ettari 2 are 69 centiare 50,

qualità semin irrig di classe 2, R.D.

\* Foglio 25, particella 33, di ettari 10 are 10 centiare 10,  
qualità semin irrig di classe 2, R.D.Euro

1

\* Foglio 25, particella 199, di ettari 22 are 89 centiare 35,  
qualità semin irrig di classe 1, R.D.Euro :

\* Foglio 25, particella 203, di ettari 6 are 00 centiare 70,  
qualità semin irrig di classe 1, R.I

\* Foglio 25, particella 110 are 32 centiare 20, qualità semin  
irrig di classe 2, R.D.

\* Foglio 32, particella 107, di ettari 1 are 09 centiare 85,  
qualità semin irrig di classe 1, R.D.

\* Foglio 32, particella 16, di ettari 5 are 81 centiare 80,  
Qualità semin irrig di classe 2, R.D.E

\* Foglio 32, particella 17, di ettari 3 are 36 centiare 10,  
qualità sem irr arb di classe 2, R.D.Euro

\* Foglio 32, particella 22, di ettari 6 are 79 centiare 70,  
qualità semin irrig di classe 2, R.D.Euro



\* Foglio 32, particella 60, di ettari 10 are 49 centiare 60, qualità semin irrig di classe 2, R.D.Euro

\* Foglio 26, particella 50 are 37 centiare 40,

con la precisazione che è seminativo di classe 3° la porzione AA di are 08.14 (R.D. R.A. centre è semin irrig di classe 2° la porzione AB di are 29.26 (R.D. Euro 26,90 - R.A.

\* Foglio 26, particella 952, di ettari 6 are 71 centiare 50, qualità semin irrig di classe 2, R.

\* Foglio 23, particella 49, di ettari 11 are 97 centiare 40, qualità semin irrig di classe 1, R.D

\* Foglio 23, particella 62, di ettari 9 are 39 centiare 71, qualità semin irrig di classe 1, R.D

\* Foglio 23, particella 16, di ettari 10 are 72 centiare 50, qualità semin irrig di classe 1, R.D

\* Foglio 23, particella 70, di ettari 18 are 82 centiare 55, qualità semin irrig di classe 1, R.I

IL FONDO DOMINANTE

dell'indicata servitù è costituito dall'appezzamento di terreno sito in Cadeo (PC) censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe 1,

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig di classe 1, R.D

ARTICOLO 2 - SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI", a mezzo del legale rappresentante, con la condizione di cui al successivo art. 14

COSTITUISCE

a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà (in prosieguo denominato "FONDO SERVENTE") ed a favore del bene di proprietà della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." che, a mezzo del legale rappresentante accetta, (appresso indicato come "FONDO DOMINANTE"), una servitù di accesso e di passaggio

IL FONDO SERVENTE

della indicata servitù è costituito dal terreno sito in Cadeo (PC), censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe 1, R.D.Euro

"CONFINI"

---P.lle 111, 201, canale e rio;

IL FONDO DOMINANTE

della indicata servitù è invece costituito dall'appezzamento di terreno sito in Comune di Cadeo (PC) con i confini innanzi indicati



DATI CATASTALI

Il terreno innanzi descritto risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe 1, R.I

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig 1, R.D.--

ARTICOLO 3 - SERVITU' DI CAVIDOTTO

La Fondazione "OPERA PIA ALBERONI", a mezzo del legale rappresentante, con la condizione di cui al successivo art. 14

COSTITUISCE

a carico dell'appezzamento di terreno di sua proprietà (in prosieguo denominato "FONDO SERVENTE") ed a favore del bene di proprietà della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L." che, a mezzo del legale rappresentante accetta, (appresso indicato come "FONDO DOMINANTE"), una servitù di cavidotto, uso e appoggio di apparecchiature

IL FONDO SERVENTE

della indicata servitù è costituito dal terreno sito in Cadeo (PC), censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 111 are 01 centiare 40, qualità bosco ceduo di classe u, R.D

=CONFINI=

--p.11e 112, 201, 36 e canale.

IL FONDO DOMINANTE

della indicata servitù è invece costituito dall'appezzamento di terreno sito in Comune di Cadeo (PC) con i confini innanzi indicati.

DATI CATASTALI

Il terreno innanzi descritto risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Cadeo, con i seguenti dati:

\* Foglio 25, particella 112, di ettari 6 are 09 centiare 80, qualità semin irrig di classe 1, R.D

\* Foglio 25, particella 201, di ettari 10 are 09 centiare 05, qualità semin irrig 1, R.D.

\* \* \*

La servitù di accesso e la servitù di cavidotto sono meglio graficamente rappresentate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DELLA PARTE COSTITUENTE

La parte costituente, per sé e per i propri successori a qualunque titolo, a mezzo del legale rappresentante, si obbliga, in caso di trasferimento del FONDO SERVENTE a rendere nota a qualsiasi acquirente o avente causa, le servitù in oggetto.

La parte costituente, a mezzo del legale rappresentante, per sé e per i propri successori e/o aventi causa a qualunque

titolo, si impegna a non arrecare alcun pregiudizio e in alcun modo limitare e/o ridurre le servitù in oggetto.

#### ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DELLA PARTE BENEFICIARIA

1) La parte beneficiaria userà i diritti di servitù in modo da determinare il minor aggravio per la parte costituente.

2) Qualsiasi modifica delle norme legislative, regolamentari o amministrative (quali, a titolo esemplificativo, le disposizioni citate in premessa) che dovesse rendere non più attuale o meno gravoso il bisogno della parte beneficiaria, determinerà l'estinzione o la corrispondente riduzione del diritto delle servitù. A tale fine, in siffatta eventualità, le parti si obbligano a cooperare in buona fede affinché l'estinzione o la riduzione del diritto di servitù, ove non possa conseguire automaticamente, sia fatta constare da espressa dichiarazione congiunta tra le Parti.

3) Per effetto delle servitù la parte beneficiaria, a mezzo del legale rappresentante, dichiara e garantisce che alcuna opera o attività sarà dalla stessa richiesta di eseguire sul FONDO SERVENTE e che lo stesso resterà per tutto il tempo della durata della servitù nella completa disponibilità della parte costituente o suoi successori.

#### ARTICOLO 6 - CORRISPETTIVO -

Le Parti dichiarano che il corrispettivo è stato convenuto in /, rife-  
ribile ) alla ser-

vitù negativa,

alla servitù di accesso e passaggio e pe-

duemila.

lla servitù di cavidotto.

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti, rese da me Notaio edotte, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, in ordine alle conseguenze penali ed amministrative cui possono andare incontro per le ipotesi di mendacio, dichiarano:

\* di essere consapevoli delle conseguenze discendenti dall'occultamento di corrispettivo;

\* che esso sarà corrisposto al verificarsi delle condizioni sospensive di cui alla lettera f) della premessa.

La Parte costituente nel prendere atto di quanto innanzi, rinunzia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.

#### ARTICOLO 4 - PROVENIENZA E GARANZIE -

La parte costituente:

=A=

dichiara di essere divenuta piena ed esclusiva titolare dei fondi serventi in virtù dei seguenti titoli:

Storia catastale

\* Al ventennio i cespiti in oggetto erano rappresentati dalle p.lle 60 del foglio 32, 16 del foglio 32, 17 del foglio 32, 22 del foglio 32, 59 del foglio 32, 47 del foglio 26, 49 del foglio 26, 50 del foglio 26, 1 del foglio 23, 49 del foglio

23, 62 del foglio 23, 16 del foglio 23, 111 del foglio 25, 32 del foglio 25, 31 del foglio 25, 95 del foglio 25, 96 del foglio 25, 97 del foglio 25, 37 del foglio 25, 33 del foglio 25, 110 del foglio 25, 172 del foglio 25 e 169 del foglio 25 e 112 del foglio 25.

\* Giusta frazionamento N. 4746.1/2003 del 21 luglio 2003 dalla p.lla 172 si estraeva la p.lla 180 di ettari 11.01.40, estensione variata in 10.98.40 con tabella di variazione n. 211362.1/2009 dell'11 novembre 2009.

\* Giusta frazionamento N. 10512.1/2004 del 19 febbraio 2004 dalla p.lla 169 si estraeva la p.lla 185 di ettari 55.28.85, \* Giusta variazione n. 209141.1/2009 del 9 novembre 2009 le p.lle 31, 95, 96 e 97 venivano soppresse e unite alla p.lla 32 che raggiungeva una estensione di ettari 1.49.50 variata in ettari 1.12.40;

\* Giusta frazionamento N. 44027.1/2015 del 23 giugno 2015 dalla p.lla 47 si estraeva la p.lla 952 di ettari 6.62.80 e dalla p.lla 49 si estraeva la p.lla 955 di are 08.70 la quale veniva soppresa e unita alla p.lla 952 raggiungendo così l'estensione di ettari 6.71.50;

\* Giusta frazionamento N. 14360.1/2020 del 12 maggio 2020 dalla p.lla 59 si estraeva la p.lla 106 di ettari 04.82.90.

\* Giusta frazionamenti N. 11890.1/2021, 11891.1/2021 e N. 11892.1/2021 del 27 aprile 2021 dalla p.lla 106 si estraeva la p.lla 107 di ettari 01.09.85, dalla p.lla 1 si estraeva la

p.lla 70 di ettari 18.82.55, dalla p.lla 180 si estraeva la p.lla 203 di ettari 6.00.70, dalla p.lla 185 si estraeva la p.lla 199 di ettari 22.89.35, 111 del foglio 25, 112 del foglio 25.

#### Storia ipotecaria

\* Al ventennio i beni in oggetto appartenevano alla Fondazione "OPERA PIA ALBERONI" in forza di giusti e legittimi titoli;

#### "B"

garantisce la parte beneficiaria da ogni ipotesi di evizione,

:sia totale che parziale, dichiarando che

\* sugli immobili in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità; ad eccezione delle seguenti formalità:

- servitù di posa in opera di manufatto gravante sulla p.lla

112 ed a favore di Giuseppe TIRELLI

ostituita con scrittura privata autenticata dal

Notaio Vittorio BOSCARRELLI di

Repertorio N. 39936, debitamente registrata e trascritta a Piacenza il 18 ottobre 1996 ai NN.ri 9822 R.G. e

7581 R.P.;

- servitù di metanodotto gravante sulla p.lla 1 a favore della

"SNAM SPA" costituita con scrittura privata autenticata dal

Notaio Ferdinando ZILLOTTO di ...

Repertorio N. 168661, debitamente registrata e trascritta a Piacenza il 18 marzo 1997 ai NN.ri 2481 R.G. e 2872 R.P.;

- servitù di passaggio gravante sulla p.lla 49 a favore di "ENEL SOCIETA' PER AZIONI" costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe ROCCA

Repertorio N. 32767, Raccolta N. 10318, debitamente registrata e trascritta a Piacenza il 19 novembre 1997 ai NN.ri 13139 R.G. e 10272 R.P.;

- servitù di metanodotto gravante sulla p.lla 1 a favore della "SNAM RETE GAS S.P.A." costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Lorenzo STUCCHI

Repertorio N. 189009, Raccolta N. 69409, debitamente Registrata e trascritta a Piacenza il 21 maggio 2013 ai NN.ri 5598 R.G. e 3918 R.P.;

\* di non violare, con la stipula del presente contratto, alcun altrui diritto di acquisto né comunque qualsiasi altrui pretesa sui beni in oggetto;

\* che non vi sono pretese dell'Erario dello Stato di terzi o procedimenti in corso o che siano minacciati e che possano recare in qualunque modo pregiudizio alla libertà, alla disponibilità, all'utilizzo dei beni in oggetto o che in qualunque modo ne menomino il valore; e che non le è nota alcuna ragione per la quale simili pretese o procedimenti potrebbero essere promossi.

ARTICOLO 8 - RECESSO

Alla parte costituente non è consentito il recesso né in pendenza delle condizioni sospensive di cui alla lettera f) della premessa, né successivamente dopo il suo verificarsi e/o comunque dopo aver sottoscritto il contratto definitivo.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE -

Agli effetti di quanto disposto dall'articolo 40 della Legge N. 47 del 28 febbraio 1985, dichiara che, trattandosi di costituzione di servitù, non trova applicazione la normativa in parola.

ARTICOLO 10- DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE -

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della società "FATTORIA SOLARE SARMATO S.R.L."

ARTICOLO 11 - CODICE FISCALE E TRATTAMENTO DATI

Le parti mi dichiarano che i codici fiscali sopra indicati sono perfettamente conformi a quelli loro attribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Ai sensi del Regolamento (UE) 679 del 2016 del Parlamento Europeo e del Consiglio (cd GDPR), i costituiti autorizzano il notaio rogante, quale "titolare del trattamento", alla raccolta ed alla diffusione dei propri "dati personali" ed eventualmente dei "dati sensibili" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) in conformità alle prescrizioni previste dalla legge.

\* \* \*

La parte beneficiaria dichiara di aver ricevuto dal Notaio

rogante il preventivo di massima relativo al presente atto (nelle forme e nei termini di cui all'art. 9, c. 4, legge 24 gennaio 2012 n. 1 e s.m.i.)

#### ARTICOLO 12 - INTERMEDIAZIONE -

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti, rese edotte, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, in ordine alle responsabilità penali cui possono andare incontro per le ipotesi di mendacio, dichiarano di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

#### ARTICOLO 13 - MEDIAZIONE ED ARBITRATO -

Le parti contraenti convengono di sottoporre ogni eventuale controversia discendente dalla esecuzione e dalla interpretazione del presente contratto, anche se non rientrante tra quelle oggetto di mediazione cd obbligatoria, al procedimento di mediazione amministrato dall'Organismo all'uopo designato da parte del Presidente del Consiglio Notarile di Reggio Emilia.

L'obbligo del preventivo tentativo di conciliazione non preclude alle parti il diritto di attivare procedimenti cautelari o decreti ingiuntivi anche inaudita altera parte.

L'accordo conciliatorio dovrà avere forma idonea per l'utilizzo come titolo esecutivo.

Qualora la conciliazione si concluda con esito negativo, le

"parti contraenti" saranno libere di adire il Tribunale competente. Per tale ultima ipotesi le parti convengono la competenza esclusiva ed inderogabile del Tribunale del luogo ove ha il domicilio il convenuto.

#### ARTICOLO 14 - CONDIZIONE SOSPENSIVA -

L'efficacia del presente atto è sospensivamente condizionata all'avveramento, entro e non oltre il 15 ottobre 2022, delle condizioni sospensive previste nel collegato mio atto di costituzione di superficie in data odierna, Rep. immediatamente precedente al presente, in corso di formalità.

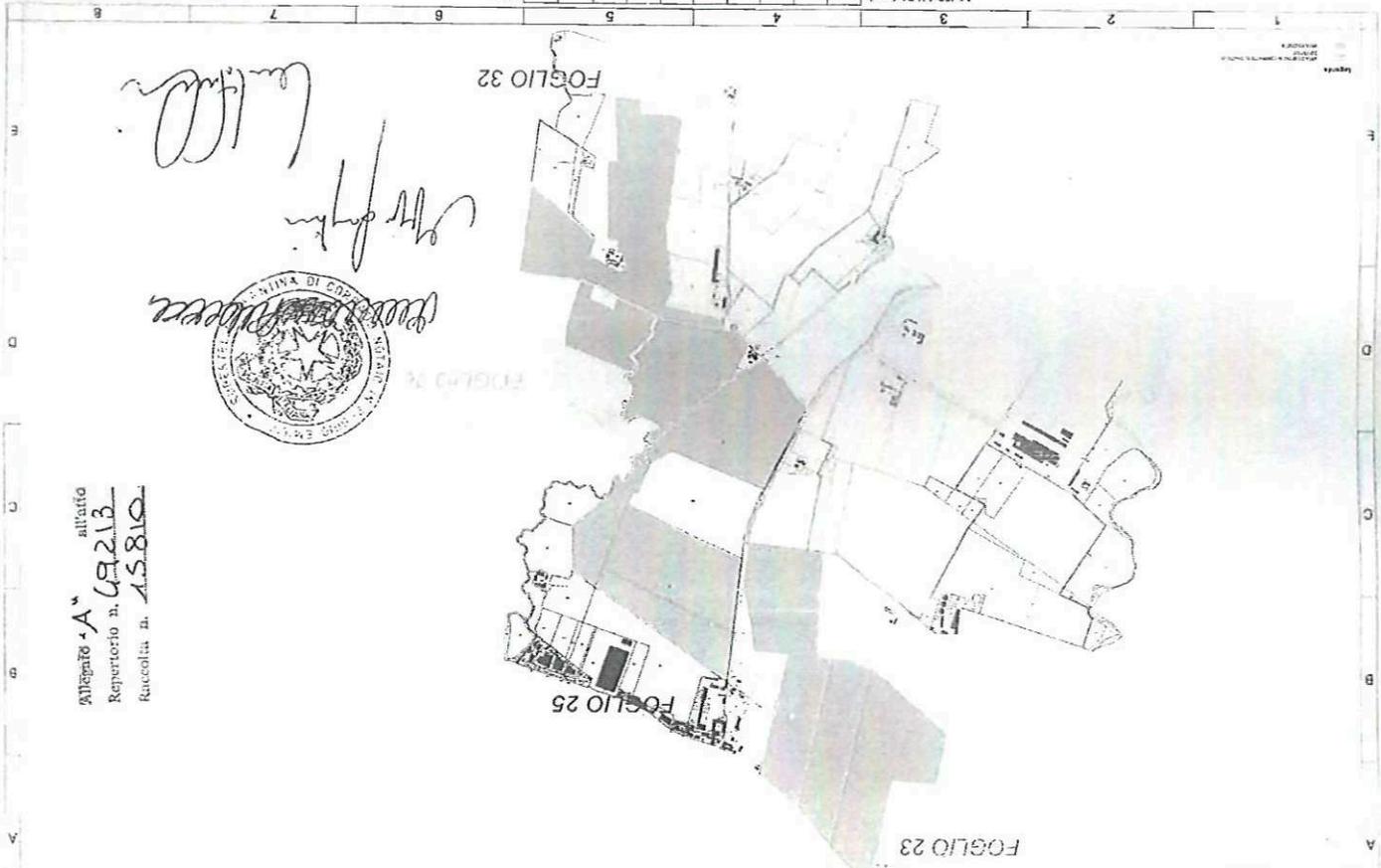
Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato da me Notaio su fogli cinque per fasciate diciannove, ho dato lettura, alle Parti, che lo approvano.

Atto sottoscritto alle ore diciotto e minuti tre. Firmato:

Giorgio BRAGHIERI

Leonardo FUMELLI.

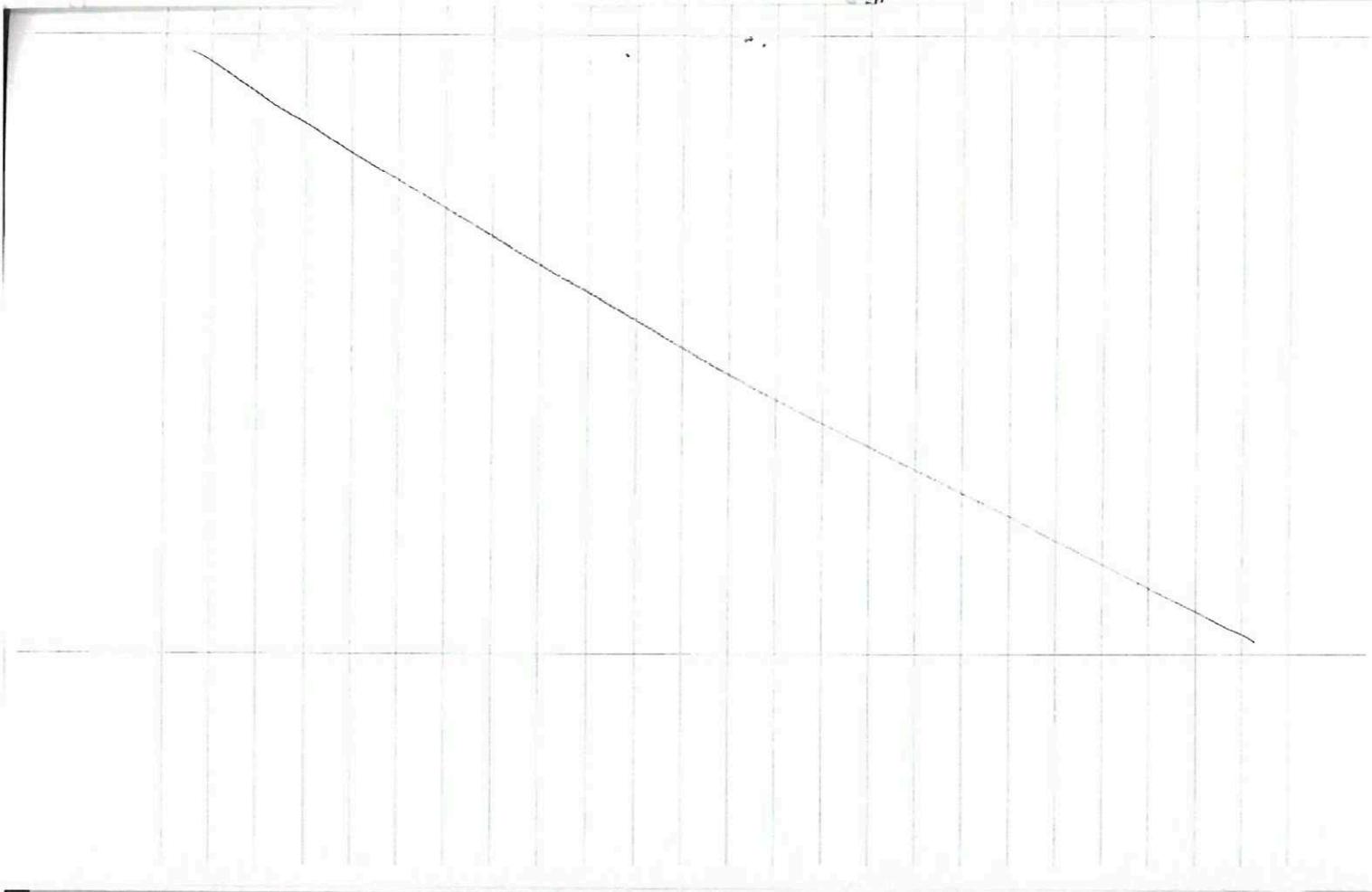
VALENTINA RUBERTELLI NOTAIO (SIGILLO)



*Mr. J. J. ...*  
*...*



Allegato A<sup>m</sup> all'atto  
 Repertorio n. 69213  
 fascicola n. 45810



La presente copia composta di n. 6  
fogli, è conforme all' originale e si rilascia,  
su istanza del richiedente, in esenzione da  
imposta di Bollo, per l' uso di cui all' art. 5  
Tab. all. G al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.  
Reggio Emilia, li

**19 5 SET. 2021**





## OPERA PIA ALBERONI

Via X Giugno, 3 - 29121 Piacenza

Tel. 0523/322635

Cod. Fisc. 80001390337

Piacenza, li 1.09.2021

### SCRITTURA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE 203/82

Fra i sottoscritti:

- **OPERA PIA ALBERONI** con sede in Piacenza via x giugno n. 3, C.F. 80001390337, in persona del Presidente Dr. Giorgio Braghieri, assistito dal Segretario dell'Ente Dr. Anfini Angelo;
- **AZ. AGR. S. FAUSTINA** con sede legale in Loc. Bertoncella – Zena di Carpaneto Piacentino, P.IVA 01716890338 in persona del Legale Rappresentante Sig. Gandolfi Fausto, di seguito affittuario;

#### **Premesso che**

- l'Az. Agr. S. Faustina è affittuaria del terreno censito di proprietà di Opera Pia Alberoni censito al Catasto Terreni di Cadeo al Fg. 25 mappale 112, di Ha 06.09.80 di pert. piac. 80, giusto contratto registrato a Piacenza il 1.09.2011 al num. 7385 serie 3T in scadenza al 10.11.2027;
- Opera Pia Alberoni ha necessità di ottenere la libera disponibilità del terreno sopra descritto al fine di cedere il diritto di superficie a terzi per la produzione di energie rinnovabili, all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente;

- L'Az. Agr. S. Faustina è disponibile a rinunciare all'affittanza agraria di detto terreno all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione di un impianto per la produzione di energie rinnovabili, anticipatamente alla scadenza contrattuale prevista, alle condizioni di seguito indicate;

**Tutto ciò premesso**

- 1) L'Azienda Az. S. Faustina dichiara la propria disponibilità alla rinuncia all'affittanza agraria del terreno censito in Comune di Cadeo al Fg. 25 mapp.le 112, di Ha 06.09.80 di pert. piac. 80, \_\_\_\_\_, il tutto ben conosciuto dalle parti che rinunciano ad ogni più ampia descrizione, previa comunicazione scritta da parte della proprietà con preavviso di tre mesi o al termine del raccolto finito; In caso di rilascio del terreno con coltivazioni in corso, saranno dovuti i soli frutti pendenti senza riconoscimento di altro indennizzo;
- 2) Come espressamente previsto contrattualmente, l'area stralciata verrà proporzionalmente dedotta dal computo per il canone di affitto fino al termine del contratto stesso;
- 3) Con la firma del presente accordo, le parti anche in via transattiva, intendono chiusa e definita ogni pendenza per il rilascio anticipato del terreno, rinunciando, la parte conduttrice, a qualsivoglia indennità risarcitoria, nonché a tutto quant'altro connesso al contratto sopra richiamato.

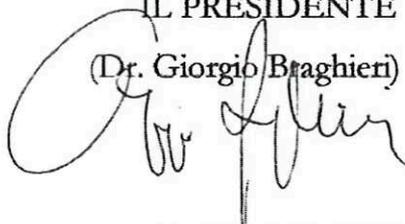
Le parti si dichiarano soddisfatte dell'accordo raggiunto.

Fatto letto e sottoscritto

OPERA PIA ALBERONI

IL PRESIDENTE

(Dr. Giorgio Braghieri)



IL SEGRETARIO

(Dr. Angelo Anfini)



GLI AFFITTUARI

AZ. AGR. S. FAUSTINA

(Sig. Fausto Gandolfi)

