



REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI PIACENZA

Comune di:

BORGONOVO VAL TIDONE

Località: Colombaie Snc

SCREENING V.I.A. PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PROVENIENTE DA FONTE RINNOVABILE SOLARE ai sensi del D.L. 28 del 03/03/2011 e s.m.i, DI TIPOLOGIA "AGROVOLTAICA", DELLA POTENZA TOTALE DI PICCO PARI A 14,33934 MWp, POTENZA NOMINALE IN IMMISSIONE PARI A 12,000 MW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA.

<i>Sezione:</i> SEZIONE 0 – SCREENING V.I.A.	
<i>Titolo elaborato:</i> CONTRATTO	
<i>n. Elaborato:</i> 0.9 <i>rev.</i> 01	<i>Scala:</i> ----- <i>data:</i> Luglio 2023
<i>Committente:</i>  BORGONOVO PV SOLAR S.R.L. Via Stadera, 3 20141 Milano (MI) P.IVA: 12830400961 PEC: borgonovo.solar@pec.it  BORGONOVO PV-SOLAR srl Via Stadera 3, 20141 P.IVA 12830400961	<i>Progettazione:</i>  Dott. Arch. Donato Orlando Cera Ordine degli Architetti della Provincia di Milano n.16906 PEC. cera.16906@oamilano.it 

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata i sottoscritti:

- **LIVELLI FABIO LORENZO**, nato a [redacted]

(di seguito anche il **"Promittente venditore"**)

E

- **LUMISTUDIO SRL**, con sede legale a Roma, via Enna n.19, sede operativa a Milano, via Stadera n.3, CF e P.IVA 11135211008, in persona del Legale Rappresentante arch. **Donato Orlando Cera**, nato a [redacted]

(di seguito anche il **"Promissario acquirente"**)

(di seguito, congiuntamente, denominati le **"Parti"**)

PREMESSO CHE

- Il Promittente venditore è proprietario ed ha la piena e libera disponibilità di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Borgonovo Val Tidone (PC) identificato al Catasto Terreni del predetto Comune nei seguenti terreni (di seguito anche il **"Fondo"**);

UBICAZIONE	FG.	PART.	PORZIONI	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA
BORGONOVO VAL TIDONE	13	8		SEMIN IRRIG	2	9	39	00
BORGONOVO VAL TIDONE	13	19	AA	PRATO IRRIG	1	00	85	23
			AB	SEMIN IRRIG	2	3	26	97
BORGONOVO VAL TIDONE	13	20	In parte	SEMIN IRRIG	2	3	91	30
BORGONOVO VAL TIDONE	14	2		SEMINATIVO	3	00	93	60
BORGONOVO VAL TIDONE	14	119		SEMIN IRRIG	2	10	13	20
BORGONOVO VAL TIDONE	14	122		SEMIN IRRIG	2	0	17	30
AREA TOTALE DI PROPRIETA'						28	66	60

- Il Promissario acquirente, società che opera nel settore delle energie rinnovabili, intende acquistare la proprietà del Fondo allo scopo essenziale ed esclusivo di realizzare, installare ed allacciare alla rete elettrica nazionale un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare ed ogni opera ad esso accessoria e connessa (di seguito anche il **"Impianto"**);

Tutto ciò premesso, le Parti stabiliscono e convengono quanto segue:

Articolo 1. Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare.

Articolo 2. Oggetto.

Il Promittente Venditore si obbliga a vendere al Promissario Acquirente, che promette e si obbliga ad acquistare per sé o per persona o società che si riserva di nominare fino alla data di effettiva stipula dell'atto pubblico definitivo, la piena proprietà del Fondo, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi.

Articolo 3. Prezzo.

3.1. Il prezzo della presente promessa di vendita viene dalle Parti concordemente fissato nella somma di Euro [REDACTED] ad ettaro, per una somma complessiva pari ad Euro [REDACTED], da versarsi al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo.

3.2. Il Promissario Acquirente si impegna a versare, in favore del Promittente Venditore, una somma pari ad Euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, da versarsi contestualmente alla firma del presente Contratto Preliminare, tramite bonifico bancario al seguente IBAN: [REDACTED] intestato a Livelli Fabio Lorenzo. Detta somma, sarà successivamente imputata a saldo del corrispettivo finale, di cui al paragrafo 3.1., al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo.



3.3. Il prezzo così versato deve intendersi comprensivo di ogni impegno assunto dal Promittente venditore in forza del presente Contratto Preliminare e per tutta la sua durata, così che quest'ultimo non avrà null'altro a che pretendere dal Promissario acquirente a qualsivoglia titolo.

Articolo 4. Garanzie.

4.1. Il Promittente venditore presta sin d'ora ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestie (anche se derivanti da liti pendenti, dalle quali manlevano sin d'ora il Promissario acquirente), ed in particolare, sin d'ora, garantiscono la proprietà, disponibilità, provenienza e libertà del Fondo da divieti di alienazione, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, specie fiscali, diritti di terzi e pesi di ogni genere, vincoli alla circolazione derivanti da normativa propria dell'edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata, nonché ogni altro diritto di terzi o situazione di fatto che possa pregiudicare la costruzione ed esercizio dell'Impianto.

4.2 Il promissario acquirente dichiara di essere a conoscenza che i beni sono gravati da servitù di elettrodotto di cui all'atto notaio Pistoni 18/09/1962 così come integrata con atto notaio Toscani 12/12/2022 e ulteriore servitù di elettrodotto per passaggio scavo sotterraneo è in corso di perfezionamento e in merito si allega planimetria dove è evidenziato l'elettrodotto sotterraneo che verrà perfezionato con atto notarile di servitù.

4.3. La presenza anche di un solo onere o vincolo pregiudizievole tra quelli individuati nel presente articolo, quale che ne possa essere la causa, produrranno *ipso iure*, la risoluzione del presente Contratto ex art. 1456 c.c. ed il conseguente diritto del Promissario acquirente ad ottenere il risarcimento del danno subito.

Articolo 5. Atto pubblico definitivo.

5.1. Il Contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, comparendo il giorno e l'orario scelto dalle Parti, presso lo studio notarile indicato dal Promissario Acquirente.

5.2. Qualora alla scadenza del 12° (dodicesimo) mese, inteso quale termine ultimo per la stipula dell'atto pubblico definitivo, il Promissario acquirente non avesse ancora ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni di cui al punto precedente, le Parti riconoscono espressamente la possibilità di prolungare la durata del presente Contratto Preliminare di ulteriori 6 (sei) mesi, previa corresponsione in favore del Promittente venditore di una somma pari ad Euro ~~██████████~~



██████████ a titolo di integrazione di caparra confirmatoria, da imputarsi successivamente a saldo del corrispettivo finale al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo.

5.3. La compravendita definitiva è espressamente subordinata al buon esito delle procedure di prelazione dei terreni. Con riferimento al disposto di cui agli artt. 8, L. n. 590/1965 e 7 L. n. 817/1971 e ss.mm.ii., il presente Contratto sarà a cura del Promittente venditore notificato ai potenziali aventi diritto ai fini dell'eventuale esercizio, da parte di questi ultimi, del diritto di prelazione legale agraria ad essi spettante. In caso di positivo esercizio di tale diritto di prelazione, il Promissario acquirente si riserva, ai sensi dell'art. 1373 c.c., il diritto di recedere dal presente Contratto nei successivi 30 giorni con semplice comunicazione inviata al Promittente venditore, il quale dovrà restituire tutte le somme fino ad allora riscosse.

5.4. Gli effetti attivi e passivi della compravendita decorreranno dal momento della stipula dell'atto pubblico definitivo, ma sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare è consentito al Promissario acquirente di:

accedere liberamente al Fondo od occuparlo temporaneamente affinché questi possa compiere ogni utile sopralluogo, rilevazione o accertamento finalizzato all'analisi di fattibilità tecnica ed economica del progetto e allo svolgimento di ogni attività propedeutica all'installazione dell'Impianto;

Articolo 6. Condizioni essenziali.

La stipula del Contratto definitivo di cui al precedente articolo 5.1. è espressamente condizionata al verificarsi delle seguenti condizioni essenziali (di seguito le **"Condizioni"**):

- L'esito soddisfacente, a discrezione del Promissario acquirente, di un'adeguata *due diligence* sul Fondo, che attesti, tra l'altro, l'idoneità del Fondo medesimo agli scopi di cui al presente Contratto, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sussistenza dei presupposti per consentire all'Impianto di beneficiare degli incentivi previsti dalla normativa vigente;
- l'effettivo e definitivo ottenimento da parte del Promissario acquirente di tutti i diritti, di qualsiasi natura, necessari alla costruzione ed esercizio degli Impianti e di tutte le opere connesse;
- l'effettivo ottenimento da parte degli istituti finanziatori eventualmente coinvolti dal Promissario acquirente di un finanziamento che renda economicamente conveniente per il Promissario acquirente la realizzazione dell'Impianto;



- l'effettivo ottenimento da parte del Promissario acquirente delle necessarie autorizzazioni in conformità alla normativa vigente per la realizzazione, costruzione, manutenzione ed esercizio degli impianti, ivi compresa l'autorizzazione unica ed ogni altro provvedimento e/o autorizzazione o permesso amministrativo cui sono subordinati la realizzazione e l'esercizio degli Impianti.

Articolo 7. Recesso del Promissario acquirente.

Al Promissario acquirente è concesso il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal presente Contratto Preliminare, a fronte del quale il Promittente venditore potrà trattenere unicamente la caparra già versata di cui all'articolo 3.2., ovvero di quella così come integrata in forza dell'art. 5.2 rinunciando sin d'ora ad ogni altro indennizzo, risarcimento o richiesta economica di qualsivoglia natura.

Articolo 8. Cessione del contratto preliminare.

Il Promissario acquirente ha il diritto di cedere e trasferire liberamente il presente Contratto Preliminare a terzi. L'intervenuta cessione verrà comunicata a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC dal Promissario acquirente e/o dal cessionario, ed il consenso del Promittente venditore si intende già prestato ora per allora.

Articolo 9. Conservazione del contratto.

L'eventuale nullità parziale o totale di una o più clausole del presente contratto non inficia la validità delle restanti pattuizioni. In tale eventualità le Parti si accorderanno per sostituire le clausole nulle con pattuizioni valide di contenuto equivalente o simile e comunque atte a permettere il conseguimento degli scopi contrattuali, salvo non si tratti di clausole essenziali.

Articolo 10. Riservatezza e confidenzialità.

Ciascuna parte, impegnandosi nei confronti dell'altra per sé, per i propri amministratori, collaboratori e professionisti coinvolti nell'operazione di trasferimento del Fondo, garantisce e si obbliga a mantenere il più stretto riserbo e segretezza relativamente all'esistenza e al contenuto del presente Contratto Preliminare e al progetto per il quale è stipulato, alle trattative avvenute e in corso e ad ogni dettaglio inerenti l'Impianto, impegnandosi espressamente a non rivelare a terzi né



divulgare informazioni attinenti a tali elementi, ritenute e qualificate espressamente sin d'ora come riservate e confidenziali.

Articolo 11. Foro esclusivo.

Per ogni controversia inerente all'interpretazione del presente Contratto Preliminare, alle sue conseguenze, ovvero agli eventuali inadempimenti, le Parti stabiliscono di comune accordo che sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro di Pavia.

Articolo 12. Spese.

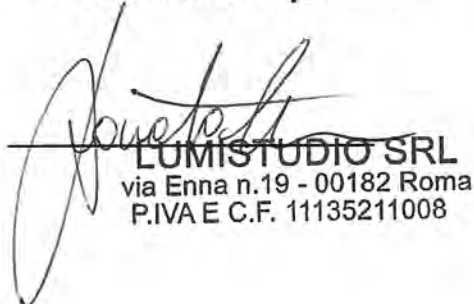
Tutte le spese relative alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare nonché quelle relative alla stipula dell'atto pubblico definitivo, resteranno a carico del Promissario acquirente.

Borgonovo Val Tidone, in data 17/2/2023

Il Promittente venditore



Il Promissario acquirente



LUMISTUDIO SRL
via Enna n.19 - 00182 Roma
P.IVA E C.F. 11135211008

Registrazione di atto privato

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE ATTO PRIVATO (mod. RAP00)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 3

In data 18/05/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23051834230313370 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica di atto privato - preliminare di compravendita
presentata da CREDTR79E09C096S
cognome e nome: CERA DONATO ORLANDO

L'atto è stato registrato il 18/05/2023 al n. 000465-serie 3X

DATI DELL'ATTO

Descrizione contratto: CONTR_BORGONOV

Data di stipula 17/02/2023

Preliminare di compravendita su bene immobile

prezzo: [REDACTED] caparra confirmatoria: [REDACTED]
acconto: 0,00 caparra penitenziale: 0,00

n.pagine 6 n.copie 1

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
----	----------------	-------	----	----------------	-------

001	LVLFLR65M10G388F	A	001	11135211008	B
-----	------------------	---	-----	-------------	---

(A) dante causa / (B) avente causa

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:		430,65 (importi in euro)	
Imposta di registro	350,00	Imposta di bollo	32,00
Sanzioni registro	42,00	Sanzioni bollo	3,56
Interessi registro	2,83	Interessi bollo	0,26

DATI DEGLI IMMOBILI

Prog. 001 Comune: B025-BORGONOV VAL TIDONE Prov. PC

Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:

Foglio: 13 particella: 8 subalterno:

Prog. 002 Comune: B025-BORGONOV VAL TIDONE Prov. PC

Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:

Foglio: 13 particella: 19 subalterno:

Prog. 003 Comune: B025-BORGONOV VAL TIDONE Prov. PC

Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:

Foglio: 13 particella: 20 subalterno:

Prog. 004 Comune: B025-BORGONOV VAL TIDONE Prov. PC

Catasto: TERRENI sezione urbana/com. catastale:

Foglio: 14 particella: 2 subalterno:

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Codice di riscontro del documento:

63DA78603BB9626D8D971F09638554113D1AA40D

Codice di riscontro della presente ricevuta:

622108A692249AC36BB82796E881AA320A3583EC

Li, 18/05/2023