



COMUNE DI TRESIGNANA

PROVINCIA DI
FERRARA



REGIONE
EMILIA-ROMAGNA



REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO CONNESSO ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE DELLA POTENZA IN IMMISSIONE DI 11.110 kW

Denominazione Impianto:

IMPIANTO "TRESIGALLO 2"

Ubicazione:

Via Rossetta, 10
Comune di Tresignana (FE)

ELABORATO

2.14-PDRT

CONTRATTO PRELIMINARE DIRITTO DI SUPERFICIE

Cod. Doc.: 2.14-PDRT



Renewco Engineering S.r.l.
Piazza Giovanni XXIII, 5
Porto Sant'Elpidio (FM) 63821 ITALY
IP.iva e C.F.: 02553880442
info@renew-co.com www.renewco.com

Scala: -

Data:
10/07/2023

PROGETTO

PRELIMINARE



DEFINITIVO



ESECUTIVO



Progettazione:



ARATO S.r.l.
Via La Sorte 40 - 74023 Grottaglie (TA)
C.F./P.Iva: 02690550732
info@aratosrl.com
Il direttore tecnico: Dott. Ing. Giada Stella M. Bolignano

Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Approvato	Autorizzato
00	10/07/2023	Prima emissione			
01					
02					
03					

Il tecnico:

Dott. Ing. Giada Stella M. Bolignano
(Iscritta al n. A2508 dell'Albo degli Ingegneri della
Provincia di Reggio Calabria)

Documento firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs.
28.12.2000 n. 445 e del D.Lgs. 7.03.2005 n. 82,
sostituisce la firma autografa.

Dott. Ing. Giada Stella BOLIGNANO
Iscrizione all'Albo n° A 2508
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Il Richiedente:

RENEWABLE ADVENTURE 2 S.R.L.
Via Venezia Giulia 4 - San Benedetto del Tronto (AP)
02469360446
pec: renewableadventure2.srl@postcert.it



CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI SERVITU'

Con la presente privata scrittura (di seguito il "Contratto"), da valere a tutti gli effetti di legge, nella quale intervengono,

quale "Concedente" il signor:

- **BONAZZA LORENZO**, [REDACTED]

miciliato [REDACTED]

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e quale "Concessionario" la:

- **"RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l."**, con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione al registro imprese delle Marche e codice fiscale 02469360446,

in persona del coamministratore e legale rappresentante signor CARBONI MATTEO, [REDACTED] domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale,

con poteri a quanto infra in virtù del vigente statuto sociale, (Concedente e Concessionario di seguito congiuntamente definiti le "Parti"), premesso

I) che il Concedente è pieno ed esclusivo proprietario di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Tresignana (FE) località Tresigallo, per i cui confini si rinvia alle risultanze di mappa e catasto terreni del detto Comune, ove il terreno è riportato al foglio 2, con il numero:

- **369**, ha.4.28.26, seminativo, classe 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

II) che il terreno di cui sopra è allo stesso pervenuto in forza di atto per notar Sergio Cacchi di Ferrara in data 19 gennaio 2016 repertorio 61403 (registrato a Ferrara il 27 detti al n.640 e trascritto a Ferrara il 27 ridetti formalità 855);

III) che il Concessionario intende ottenere la disponibilità di parte di detto terreno e precisamente dell'area individuata e contornata in tinta rossa nella planimetria che si allega al presente Contratto sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale (di seguito l'"Area"), al fine di installare uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, ivi inclusi eventuali sistemi di stoccaggio dell'energia (storage containers o similari), comprensivi di tutte le Opere Civili e Servitù (come di seguito definite; vedi infra art. 1.2) di qualsivoglia natura necessarie e/o opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detti impianti e la connessione alla rete elettrica (di seguito congiuntamente, l'"Impianto Fotovoltaico"). Il Concessionario, in particolare, intende ottenere già dalla sottoscrizione del presente contratto, la disponibilità e la facoltà di accedere all'Area al fine di poter svolgere tutte le attività prodromiche alla installazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché di poter ottenere tutte le Autorizzazioni a ciò deputate;

IV) il Concessionario, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area;

V) il Concedente si è dichiarato disponibile a concedere un diritto di superficie al Concessionario sull'Area nei termini e alle condizioni previste nel pre-

DOTT. ALESSANDRO RICCIONI
NOTARO

CONTRADA DELLA ROSA , 18
FERRARA

TEL. 0532/ 212186-200872

FAX 0532 / 205803

EMAIL: ariccioni@notariato.it

Registrato a FERRARA

li' 13/02/2023

n. 897

Esatti € 590,00

Trascritto a FERRARA

li' 13/02/2023

part.n.1965

Esatti € 235,00

sente Contratto.

Tanto premesso e confermato, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art.1) OGGETTO

1.1 Con il presente Contratto il Concedente si obbliga a costituire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 codice civile in favore del Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie sull'Area come sopra indicata.

1.2 Il diritto di superficie in oggetto, come meglio descritto nella premessa (A) che precede, autorizza il Concessionario all'installazione, gestione, sfruttamento, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area e a tutti gli usi necessari e/o prodromici e/o semplicemente utili e/o opportuni per detta installazione, gestione e connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico. Il Concessionario avrà altresì il diritto di realizzare, per sé o per terzi, e mantenere sull'Area tutte le opere civili ed elettriche di qualsivoglia natura, quali, a titolo meramente esemplificativo, strutture, manufatti, cabine ed apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica ovvero uno o più elettrodotti e/o cavidotti, sia interrati, sia aerei, o Cabine elettriche o quant'altro ritenuto necessario dal locale distributore di Energia elettrica (ad esempio E-DISTRIBUZIONE SPA) per la costruzione dell'impianto elettrico necessario per trasmettere l'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico fino alla rete elettrica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione del distributore.

Con il presente contratto il Concedente si obbliga a costituire servitù di accesso, elettrodotto e cabina (di seguito, le "Opere Civili e Servitù") che dovessero rendersi necessarie e/o richieste dal Distributore di rete a suo insindacabile giudizio. Tali servitù dovranno in ogni caso permettere al Concessionario di accedere e far accedere all'Area il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dei predetti impianti.

1.3 Il Concessionario, a propria cura e spese e qualora lo ritenga a suo insindacabile giudizio necessario, provvederà: (i) ad espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento dell'Area (inclusi gli atti notarili di ricognizione ed identificativi) e (ii) ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione al punto (i) che precede. A tal fine, il Concedente si impegnerà a rilasciare, dietro richiesta scritta del Concessionario, ogni assenso si rendesse eventualmente necessario ai fini del frazionamento medesimo.

1.4 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sull'Area e dei diritti di servitù a questo strumentali (di seguito, il "Contratto Definitivo") sarà stipulato entro il termine essenziale di 24 (ventiquattro) mesi (di seguito la "Data di Esecuzione") dalla sottoscrizione del presente Contratto e rifletterà fedelmente, mutatis mutandis, tutte le previsioni del Contratto stesso. La Data di Esecuzione del Contratto Definitivo sarà tuttavia soggetta alle condizioni sospensive di cui all'art. 6 che segue.

2. DURATA

2.1 Fermo quanto previsto all'Articolo 6 che segue, la durata del diritto di

superficie e dei diritti di servitù sarà di anni 35 (trentacinque) con decorrenza dalla data di stipula del Contratto Definitivo (di seguito il "Termine Iniziale").

2.2 Fino alla data di avveramento delle condizioni di cui all'art. 6 che segue, o rinuncia del Concessionario alle stesse, nessun corrispettivo sarà dovuto dal Concessionario al Concedente ad esclusione di quanto previsto al punto 7.1..

2.3 Le Parti convengono che, in deroga delle disposizioni di cui all'articolo 953 del codice civile, in caso di estinzione del diritto di superficie, ed eventualmente delle servitù eventualmente costituite, l'Impianto Fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connesso realizzate sull'Area resteranno di esclusiva proprietà del Concessionario.

2.4 In caso di decorso del termine di durata del diritto di superficie di cui al presente Contratto, è fatta salva la facoltà delle Parti di rinnovare il Contratto a condizioni economiche da concordare.

3. USO DELL'AREA

3.1 Il Concessionario è espressamente autorizzato ad installare, esercire e mantenere sull'Area, a propria cura e spese, l'Impianto Fotovoltaico e le relative opere civili e servitù nel rispetto della legge e, in modo particolare, della normativa urbanistica, dei vincoli paesaggistici, delle eventuali autorizzazioni concesse da qualsiasi autorità amministrativa e, nei limiti delle esigenze connesse alla realizzazione ed all'esercizio dell'Impianto stesso, del decoro, della cura e della pulizia dell'Area; le Parti danno atto e convengono che il progetto che il Concessionario intende realizzare sull'Area potrà subire modifiche in dipendenza delle necessità tecniche del Concessionario stesso o di prescrizioni delle competenti autorità.

3.2 Il Concedente si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione dell'Area o dei terreni ad essa limitrofi o vicini che possano pregiudicare i diritti del Concessionario (e ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). Il Concedente si obbliga ad informare prontamente il Concessionario in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo articolo 5. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, il Concedente si impegna a mettere tempestivamente in contatto il Concessionario con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per il Concessionario stesso ed a fare tutto quanto necessario perché tali azioni esecutive o di esproprio cessino tempestivamente.

4. ACCESSO ALL'AREA NELLE MORE DELLA DATA D'ESECUZIONE

4.1 Il Concedente si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare l'accesso all'Area da parte del Concessionario ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni (come di seguito definite) nonché alla progettazione, realizzazione, utilizzo e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative Opere Civili e Servitù (di seguito le "Attività in Situ"), previa comunicazione e coordinazione con il Concedente medesimo.

4.2 Il Concedente fornirà al Concessionario tutte le informazioni e notizie

utili in suo possesso affinché quest'ultimo possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "Attività di Verifica Documentali"). Il Concedente si impegna a fornire un certificato di destinazione urbanistica aggiornato ed in vigore per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

5. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

5.1 Il Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area e la libertà della stessa da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Concessionario, fatta eccezione per il preliminare di asservimento trascritto a Ferrara il 25 marzo 2022 formalità 3918, ben cognito alle parti. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Concedente garantisce inoltre:

- a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;
- b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;
- c) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dal Concedente ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, il Concedente si impegna:

- a) a comunicare tempestivamente al Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Concessionario in relazione all'Area ed all'Impianto Fotovoltaico;
- b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;
- c) a concordare con il Concessionario le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie;
- d) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto del Concessionario;
- e) ad istituire, anche successivamente alla sottoscrizione del contratto definitivo, le Servitù di elettrodotto e cabina elettrica a favore di E-DISTRIBUZIONE SPA, o dei suoi aventi causa, che la stessa riterrà indispensabili per poter espletare le attività di connessione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e che tali servitù potranno essere inamovibili e perpetue ad insindacabile giudizio del Gestore di Rete.

6 CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 Fatto salvo quanto previsto agli art. 4 e 5 e all'art. 7.1., le obbligazioni previste dal presente Contratto a carico di ciascuna delle Parti sono sospensivamente condizionate al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:

- a) l'accettazione da parte del Concessionario, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto, della soluzione tecnica minima

di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche del Concessionario relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico; tale periodo potrà essere esteso di ulteriori mesi 3 (tre) nel caso di ritardi nell'emissione del preventivo di connessione da parte dell'operatore di rete e/o coordinamento tra più gestori;

b) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;

c) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le "Autorizzazioni") entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del Contratto. Qualora nell'arco dei 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, il Concessionario avrà la facoltà di prorogare il predetto termine e la durata del presente contratto di ulteriori 12 mesi ed il Concedente già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga;

d) la fattibilità economica del progetto è sottoposta ad insindacabile giudizio del Concessionario, il quale si riserva la facoltà di decidere della sua eseguibilità potendo rinunciare se non viene ritenuta congrua.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Concessionario che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che il Concessionario si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c) e (d) e si impegnerà a inoltrare senza giustificato ritardo la richiesta di connessione al competente gestore della rete elettrica.

6.2 Resta altresì inteso che fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo l'area rimarrà nella piena disponibilità del concedente.

7. CORRISPETTIVO

7.1 Le Parti convengono che il prezzo annuale per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a euro [REDACTED] a rivalutarsi annualmente in misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie operai ed impiegati ISTAT (il "Corrispettivo"). La prima annualità dovrà essere corrisposta dal Concessionario al Concedente contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo e le successive annualità saranno versate alla parte Concedente in n. 2 rate semestrali anticipate, scadenti ciascuna il primo giorno di ogni semestre. Qualora nessuna soluzione di connessione fosse accettata entro il termine previsto dall'art. 6.1 lettera a), il Concessionario dovrà darne senza ritardo notizia al Concedente e la predetta comunicazione comporterà la risoluzione del presente Contratto.

7.2 Resta inteso tra le Parti che fino alla data di avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'articolo 6 che precede, o rinuncia delle stesse da parte del Concessionario, nessun Corrispettivo sarà dovuto dal Concessionario al Concedente, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 7.1 di cui sopra.

8. INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

8.1 Il Concessionario sarà libero di realizzare sull'Area tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale ed il rendimento dell'Impianto Fotovoltaico nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e

la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

8.2 Fatta eccezione per quanto precede, il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie all'Area senza il preventivo consenso scritto del Concedente, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, ritardato o condizionato.

9. MANUTENZIONE DELL'AREA

9.1 La manutenzione dell'area di impianto sarà a totale cura e spese del Concessionario, che si impegna, fermo quanto disposto all'art. 8 che precede, a tenerla pulita ed in uno stato di assoluto decoro.

10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

10.1 In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, il Concessionario potrà risolvere il presente Contratto e il Contratto Definitivo con effetto immediato ai sensi dell'art.1456 c.c., in caso di inadempimento da parte del Concedente degli obblighi e gli impegni di cui sopra nonché in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese e degli obblighi assunti dal Concedente.

10.2 Nel caso di uso dell'Area in modo difforme da quello contrattualmente stabilito od in caso di mancata ottemperanza di quanto disposto all'art. 11, il Concedente avrà facoltà di risolvere il Contratto Definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., mediante l'invio, a mezzo PEC o raccomandata a.r., di una dichiarazione con la quale comunichi la propria volontà di risolvere il Contratto avvalendosi della presente clausola risolutiva.

10.3 In seguito alla risoluzione del Contratto, il Concessionario sarà tenuto al rilascio dell'Area entro 7 (sette) mesi dalla risoluzione dello stesso.

10.4 In ogni caso in cui il Concedente abbia diritto a richiedere la risoluzione del presente Contratto e del Contratto Definitivo a causa dell'inadempimento del Concessionario ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, il Concedente si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto al Concessionario ed, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 del codice civile, agli eventuali istituti finanziatori il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dal Concessionario al Concedente. Entro 90 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, il Concessionario e/o gli eventuali istituti finanziatori avranno facoltà di comunicare al Concedente la propria intenzione di rimediare l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi, il Concedente potrà chiedere la risoluzione del presente Contratto e del Contratto Definitivo solo ai sensi e per gli effetti dell' art. 1454 del codice civile e solo se le cause dell'inadempimento del Concessionario, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non saranno eliminate entro i 90 giorni successivi. Gli istituti finanziatori avranno altresì la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà al Concessionario anche qualora, pur essendo quest'ultimo adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto e del Contratto Definitivo, gli istituti finanziatori notifichino al Concessionario la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'articolo 1186 c.c. ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

11. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

11.1 Le Parti convengono che alla scadenza del Contratto Definitivo o alla cessazione naturale del presente Contratto o del Contratto Definitivo per

qualsiasi ragione, il Concessionario dovrà rimuovere a propria cura e spese tutte le opere insistenti sull'Area e ripristinare l'Area nello stato esistente alla data di consegna della stessa.

12. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

12.1 Il Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Concessionario per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e seguenti del codice civile.

12.2 Il Concessionario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo Concessionario (di seguito la "Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente articolo 6.

12.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Concessionario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Concessionario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

12.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare al Concedente le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

13. CESSIONE DEL CONTRATTO

13.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 del codice civile, il Concedente presta ora per allora il proprio consenso e autorizza il Concessionario a cedere il presente Contratto e il Contratto Definitivo e/o i diritti e le obbligazioni da essi derivanti, a società controllate, controllanti, collegate o appartenenti al medesimo gruppo od aventi la medesima compagine societaria, come definite ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, in ogni caso con sede legale in Italia e di diritto italiano. Il Concedente accetta altresì ora per allora che il Concessionario ceda a terzi il presente Contratto e il Contratto Definitivo e si impegna ad accettare puramente e semplicemente ai sensi dell'art. 1248 c.c. qualunque cessione che il Concessionario effettui dei diritti di cui al Contratto e al Contratto Definitivo agli istituti finanziari, approvando sin d'ora qualunque cessione del Contratto e del Contratto Definitivo a soggetti da questi designati. Nessuna modifica del corrispettivo dovuto ai sensi del Contratto Definitivo potrà essere attuata quale conseguenza dell'intervenuta cessione dei diritti o del Contratto di cui sopra.

13.2 Fermo quanto sopra, si conviene sin d'ora che il Concedente potrà opporsi alla cessione del presente Contratto a favore di qualsiasi soggetto terzo, diverso da quelli di cui all'art. 13.1 che precede, unicamente nel caso in cui il medesimo Concedente possa dimostrare che sussista nei confronti dello stesso soggetto terzo una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 o che lo stesso sia insolvente.

14 VENDITA AREA

Nel caso di acquisto da parte di un terzo dell'Area, il presente Contratto o il Contratto Definitivo risulteranno opponibili al terzo acquirente anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 2.4 che precede. A tal proposito il Concedente si impegna comunque ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo dell'acquirente del rispetto del presente Contratto o del Contratto

Definitivo anche in merito al suo rinnovo ai sensi dell'art. 2.4 che precede.

Nel caso in cui il Concedente intenda trasferire la proprietà dell'Area, dovrà informare preventivamente il Concessionario e concedere allo stesso opportuno diritto di prelazione di acquisto nei termini di legge.

15 RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

15.1 Il Concessionario è costituito custode dell'Area ed è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi di tutti i danni derivanti dall'utilizzo (anche tramite proprio personale dipendente) dell'Area.

Il concessionario sarà altresì responsabile della pulizia e del decoro dell'area per tutta la durata del contratto definitivo ed in particolare dovrà garantire che il terreno non versi in nessun caso in uno stato di abbandono tale per cui possa crescere la vegetazione in modo da divenire veicolo di incendi e rifugio di animali selvatici tenendo conto della vicinanza dell'area con abitazioni limitrofe.

16 TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

16.1. Le Parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra Parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "Codice Privacy"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.

16.2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le Parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le Parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle Parti.

16.3 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto, rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. Il Concedente riconosce ed accetta che il Concessionario potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

17 REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

17.1 Tutte le spese relative al presente Contratto, la sua trascrizione previa stipula atto notarile e sue eventuali rinnovazioni, quelle di bollo, esazione, quietanza ed IVA sono a carico del Concessionario.

18 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

18.1 Il Concedente si impegna sin da ora a rinunciare all'ipoteca legale in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

19 VARIE

19.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le Parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso.

19.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

19.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

20 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

20.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

20.2. Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro Ferrara (FE) intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

21 ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le Parti eleggono domicilio in:

a) Il Concedente:

Bonazza Lorenzo

[REDACTED]

PEC: lorenzo.bonazza@pec.agritel.it

b) Il Concessionario:

Renewable Adventure 2 s.r.l.

e-mail: m.carboni@renew-co.com

PEC: renewableadventure2.srl@postcert.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo

Ferrara, 8 febbraio 2023

- Lorenzo Bonazza - Matteo Carboni -

Repertorio n. 178276

raccolta n. 28078

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dott. ALESSANDRO RICCIONI notaro in Ferrara, con Studio in Contrada della Rosa 18, iscritto presso il Collegio notarile di Ferrara, che, previa lettura da me notaro data del suesteso atto alle parti, le sottoscrizioni che precedono sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine, alle ore undici e minuti cinquanta, dai signori:

- BONAZZA LORENZO, [REDACTED]

[REDACTED]

- CARBONI MATTEO, [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica presso l'infra indicata sede sociale,
in qualità di coamministratore e legale rappresentante della:
- "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.", con sede in San Benedetto del
Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione
al registro imprese delle Marche 02469360446,
con poteri a quanto sopra in virtù del vigente statuto sociale,
della cui identità personale io notaro sono certo.
Ferrara, nel mio Studio, otto febbraio duemilaventitre
ALESSANDRO RICCIONI notaro

LEGENDA

AREA CATASTALE: 0,51 Ha



*Gruppo Bonghi
H. Bonghi
H. Bonghi*



Gruppo Bonghi

Copia conforme all'originale nei miei atti in fogli sette.
Ferrara,

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura (di seguito il "Contratto"), da valere a tutti gli effetti di legge, nella quale intervengono,
per la parte promittente venditrice il signor:

- CALDIRONI LUCA, [REDACTED]

il quale dichiara d'intervenire al presente atto non in proprio, ma in qualità di procuratore generale della signora:

- ANGUILLARI FRANCA, [REDACTED]

vedova, come il procuratore dichiara;

tale nominato con atto per notar Andrea Zecchi di Ferrara in data 31 gennaio 2022 repertorio 31055 (registrato a Ferrara il 7 febbraio 2022 al n.751) che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

(infra anche "promittente venditrice")

e per la parte promissaria acquirente la:

- "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione al registro imprese delle Marche e codice fiscale 02469360446,

in persona del coamministratore e legale rappresentante signor CARBONI MATTEO, [REDACTED] domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale,

con poteri a quanto infra in virtù del vigente statuto sociale

(infra anche "promissaria acquirente")

- promittente venditrice e promissaria acquirente di seguito congiuntamente definiti "parti"

premesso

A) che la parte promittente venditrice è piena ed esclusiva proprietaria, insieme a maggior consistenza, del seguente immobile sito in territorio del Comune di Tresignana, località Tresigallo (FE) e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale complessiva di circa ettari dieci, are ottantacinque e centiare settantaquattro (ha.10.85.74), per i cui confini si rinvia alle risultanze di mappa e catasto terreni del detto Comune, ove il terreno è riportato al foglio 2, con i numeri:

- 364, ha.02.17.08, seminativo, classe 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

- 372, ha.01.61.86, seminativo, classe 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

- 373, ha.01.46.82, seminativo, classe 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

- 374, ha.05.56.38, seminativo, classe 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

- 115, ha.00.03.60, prato, classe 2, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

parte del quale, pari ad ettari sei (ha.6.00.00), individuata e contornata in grigio nella planimetria che si allega al presente Contratto sotto la lettera "B", quale parte integrante e sostanziale, costituisce l'oggetto del presente atto (di seguito l'"Area");

B) che la promissaria acquirente intende ottenere, già dalla sottoscrizione

del presente Contratto, la facoltà di accedere all'Area previo consenso della promittente venditrice e solo con finalità di studio e rilievo finalizzati alla preparazione di elaborati tecnici di progetto, purché tali rilievi non arrechino danni alle coltivazioni;

C) che la promissaria acquirente, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione di un impianto fotovoltaico sull'Area (l'"Impianto Fotovoltaico");

D) che la promittente venditrice si è dichiarata disponibile a cedere alla promissaria acquirente l'Area nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1) PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art.2) OGGETTO

2.1 Con il presente Contratto la signora Anguillari Franca, come sopra rappresentata, promette di vendere alla "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l." che, come sopra rappresentata, promettere di accettare ed acquistare, l'Area come sopra descritta e la cui descrizione deve intendersi qui integralmente riportata e trascritta.

2.2 Il Contratto Definitivo d'acquisto dell'Area (di seguito, il "Contratto Definitivo") verrà stipulato entro e non oltre il termine essenziale di 18 (diciotto) mesi (di seguito la "Data di Esecuzione") dalla sottoscrizione del presente Contratto, innanzi al notaio che verrà indicato dall'Acquirente e rifletterà fedelmente, mutatis mutandis, tutte le previsioni del Contratto stesso. La Data di Esecuzione del Contratto Definitivo sarà tuttavia soggetta alle condizioni sospensive di cui all'art. 6 che segue.

Art.3) USO DELL'AREA NELLE MORE DELLA DATA D'ESECUZIONE

3.1 La promittente venditrice si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione dell'Area o dei terreni ad essa limitrofi o vicini che possano pregiudicare i diritti della promissaria acquirente (o ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). La promittente venditrice si obbliga ad informare prontamente la promissaria acquirente in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo art. 6. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, la promittente venditrice si impegna a mettere tempestivamente in contatto la promissaria acquirente con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la promissaria acquirente stessa ed a fare tutto quanto necessario perché tali azioni esecutive o di esproprio cessino tempestivamente.

3.2 La promittente venditrice prende atto dell'importanza per la promissaria acquirente della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sull'Area e, pertanto, si impegna a non realizzare, senza il preventivo consenso scritto della promissaria acquirente, opere o manufatti che alterino, in tutto o in parte, l'aspetto dell'Area, fatta eccezione per opere e/o manufatti da realizzarsi nell'area o spazio che le parti si impegnano ad individuare esattamente entro la stipula del Contratto Definitivo. In caso di opere e/o manufatti da realizzarsi al di fuori di detta area, la promittente venditrice dovrà preventivamente

consultarsi con la promissaria acquirente, la quale avrà diritto di opporsi alla realizzazione delle opere e/o dei manufatti che possano incidere negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico.

Art.4) ACCESSO ALL'AREA NELLE MORE DELLA DATA D'ESECUZIONE

4.1 La promittente venditrice si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area da parte della promissaria acquirente ovvero del personale o di ogni altro soggetto dalla medesima incaricato.

4.2 La promittente venditrice fornirà alla promissaria acquirente tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultima possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "Attività di Verifica Documentali"). La promittente venditrice si impegna altresì a fornire un certificato di destinazione urbanistica aggiornato entro e non oltre un mese dalla sottoscrizione del presente contratto, nonché a fornire un certificato di destinazione urbanistica aggiornato per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Art.5) DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL VENDITORE

5.1 La promittente venditrice dichiara e garantisce:

* di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area, pervenuta per successione al padre signor Anguillari Record,

tras[redacted] successiva consolidazione d'usufrutto in morte della madre signora Trombini Ebe, deceduta il 26 ottobre 2000;

* la libertà dell'Area stessa da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento della stessa da parte della promissaria acquirente, ad eccezione delle servitù a favore dell'ENEL trascritte a Ferrara primo luglio 1967 formalità 4632 e 4633, il 28 luglio 1994 formalità 6634, il 4 maggio 1999 formalità 4352 ed il 14 maggio 2001 formalità 5273.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, la promittente venditrice garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;

c) che non è stata oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

d) che, non ha offerto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi altra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di

distorcere l'espletamento corretto dell'attività dei soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Se eventuali pagamenti nei confronti di soggetti pubblici sono avvenuti per fini legittimi, in relazione alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, essi devono essere adeguatamente documentati;

e) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area a meno dei coltivatori diretti confinanti.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dalla promittente venditrice ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, la promittente venditrice si impegna:

a) a comunicare tempestivamente alla promissaria acquirente qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della promissaria acquirente in relazione all'Area ed all'impianto Fotovoltaico;

b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;

c) a concordare con la promissaria acquirente le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie;

d) a non realizzare senza preventiva autorizzazione scritta della promissaria acquirente, anche dopo la stipula del Contratto Definitivo e fintanto che l'Impianto Fotovoltaico sarà in funzione, opere e/o manufatti che incidano negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico sui terreni contigui all'Area eventualmente di proprietà della promittente venditrice;

e) a rinunciare alla costituzione di un'ipoteca legale ai fini dell'articolo 2834 del Codice Civile;

f) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto della promissaria acquirente;

g) ad informare prontamente la promissaria acquirente nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

h) a rispettare la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

i) a fornire a richiesta della promissaria acquirente un'autocertificazione antimafia da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs 6 settembre 2011 n. 159. La promittente venditrice su richiesta della promissaria acquirente si impegna a sottoscrivere un protocollo di legalità nella forma che sarà concordata tra le parti tempestivamente ed in ogni caso entro e non oltre la stipula del Contratto Definitivo (il "Protocollo di Legalità").

Art.6) CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 Fatto salvo quanto disposto agli artt. 4 e 5, gli effetti obbligatori del pre-

eliminare di vendita a carico di ciascuna delle parti sono sospensivamente condizionati al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:

- a) la consegna da parte della promittente venditrice alla promissaria acquirente, entro e non oltre un mese dalla sottoscrizione del presente contratto, di un certificato di destinazione urbanistica in corso di validità. Il rispetto di tale termine è, in ogni caso, subordinato alla disponibilità da parte degli uffici pubblici di riferimento;
- b) l'accettazione da parte della promissaria acquirente entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto della soluzione tecnica minima di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche della promissaria acquirente relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. Tale periodo potrà essere esteso di ulteriori mesi 3 (tre) nel caso di ritardi nell'emissione del preventivo di connessione da parte dell'operatore di rete e/o coordinamento tra più gestori;
- c) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;
- d) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e dei relativi cavidotti/ elettrodotti interrati/o aerei (di seguito, le "Autorizzazioni") entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto. Qualora nell'arco dei 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, la promissaria acquirente avrà la facoltà di prorogare il predetto termine e la durata del presente contratto di ulteriori 12 (dodici) mesi e la promittente venditrice già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga;
- e) la fattibilità economica del progetto è sottoposta ad insindacabile giudizio della promissaria acquirente, la quale si riserva la facoltà di decidere della sua eseguibilità potendo rinunciare se non viene ritenuta congrua.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio della promissaria acquirente che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che la promissaria acquirente si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c), (d) ed (e).

6.2. Le parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni necessarie per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico dovranno essere richieste dalla promissaria acquirente ed ottenute a nome della stessa promissaria acquirente; in quest'ottica, la promittente venditrice farà quanto necessario affinché tutte le predette Autorizzazioni vengano richieste ed ottenute a nome della promissaria acquirente. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni non possano giuridicamente essere richieste dalla promissaria acquirente, né sia possibile attività di sorta da parte della promittente venditrice affinché ciò avvenga, quest'ultima si impegna a richiederle ed ottenerle a proprio nome, ma nell'interesse della promissaria acquirente e si impegna a fare quanto necessario per trasferirle nel minor tempo possibile in capo alla medesima promissaria acquirente. Le parti convengono comunque sin d'ora che la promissaria acquirente si obbliga a richiedere delega anche rappresentativa alla promittente venditrice (la quale accetta di rilasciare tale delega ora per allora) per l'espletamento delle incombenze

necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni occorrenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. Resta inteso che la promissaria acquirente non potrà in alcun modo obbligare la promittente venditrice all'espletamento personale delle dette incombenze derivanti dalla richiesta delle Autorizzazioni.

6.3 Resta inteso che la promissaria acquirente si farà carico di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all'art. 6.2 che precede.

Art.7) CORRISPETTIVO

7.1 Le parti convengono che il prezzo della futura vendita, convenuto a misura, pari ad [REDACTED] metro quadrato (di seguito il "Prezzo"), in complessivi [REDACTED] salvo verifica della metratura effettiva ad esito del frazionamento catastale dell'Area da effettuarsi per la stipula del contratto definitivo - venga regolato come segue:

a) quanto ad [REDACTED] vengono versati oggi a titolo di caparra confirmatoria dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice, che ne rilascia quietanza, mediante assegno circolare di pari importo numero 3206624415 - 07, emesso il 15 febbraio 2023 da Intesa Sanpaolo, filiale di Fermo;

b) quanto ai residuali euro [REDACTED] saldo la promissaria acquirente si obbliga a pagarli alla promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di vendita.

7.2 Resta inteso tra le parti che fino alla data di avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'articolo 6 ovvero dalla loro rinuncia da parte della promissaria acquirente, nessun ulteriore corrispettivo sarà dovuto dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice oltre alla suddetta caparra.

Art.8) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, la promissaria acquirente potrà risolvere con effetto immediato il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese e degli obblighi assunti dalla promittente venditrice ai sensi dell'art. 5. La promissaria acquirente avrà altresì il diritto di risolvere il Contratto in tutti i casi previsti dal Protocollo di Legalità, ove stipulato.

Nei casi in cui la promittente venditrice violi le dichiarazioni e garanzie rese ai sensi dell'articolo 5.1 lett. c) e d) e/o violi gli obblighi assunti ai sensi dell'articolo 5.3 lett. f) g) h) e i):

a) la promittente venditrice deve tempestivamente, ed in ogni caso entro e non oltre 2 giorni lavorativi, informare per iscritto la promissaria acquirente a pena di risoluzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile;

b) la promissaria acquirente potrà condurre tutte le verifiche che riterrà opportune, richiedendo eventualmente ulteriori informazioni, e avrà il diritto di risolvere il presente Contratto, anche al fine di tutelare la propria immagine e reputazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile.

In ogni caso in cui la promittente venditrice abbia diritto a richiedere la risoluzione del presente Contratto a causa dell'inadempimento della promissaria acquirente ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, la promittente venditrice si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto alla promissaria acquirente ed, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 del Codice Civile, agli eventuali istituti finanziatori il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dalla promissaria acquirente alla promitten-

te venditrice. Entro 90 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli istituti finanziatori avranno facoltà:

(i) di designare un soggetto terzo che, con il consenso della promissaria acquirente che lo presta ora per allora, subentrerà alla promissaria acquirente nel presente Contratto ai sensi e degli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile ovvero

(ii) di comunicare alla promittente venditrice la propria intenzione di rimediare direttamente, o per il tramite della promissaria acquirente, l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi la promittente venditrice potrà chiedere la risoluzione del presente Contratto solo in via giudiziale e solo se le cause dell'inadempimento della promissaria acquirente, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non saranno eliminate entro 90 giorni successivi al subentro del soggetto terzo ovvero, a seconda dei casi, al ricevimento da parte della promittente venditrice della comunicazione degli istituti finanziatori. Gli istituti finanziatori avranno altresì la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà alla promissaria acquirente anche qualora, pur essendo quest'ultima adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto, gli istituti finanziatori notificano alla promissaria acquirente la loro intenzione di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine ai sensi dell'Articolo 1186 c.c. ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

Art.9) CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

9.1 La promittente venditrice prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dalla promissaria acquirente per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile.

9.2 La promissaria acquirente avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo acquirente (di seguito la "Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta alla promittente venditrice, sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente art. 6.

9.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo della promissaria acquirente ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla promissaria acquirente contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare alla promittente venditrice le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

Art.10) CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 La promittente venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile, affinché la promissaria acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti. Qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, la promittente venditrice rinuncerà al diritto di recedere dal presente Contratto ai sensi dell'articolo 2558, 2° comma del Codice Civile.

10.2 A tal fine la promissaria acquirente dovrà comunicare alla promittente

venditrice, a mezzo raccomandata a.r. o tramite PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.
Art.11) TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

11.1 Le parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "Codice Privacy"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.

11.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle parti.

11.3 Le parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto, rimanendo comunque inteso che nessuna parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. La promittente venditrice riconosce ed accetta che la promissaria acquirente potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

Art.12) REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

12.1 Tutte le spese ed imposte relative al presente Contratto e conseguenziali e quelle delle sue eventuali proroghe o rinnovazioni sono a carico della promissaria acquirente.

Art.13) VARIE

13.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso. La promittente venditrice si impegna sin d'ora ad accettare puramente e semplicemente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1248 del Codice Civile, che i crediti della promissaria acquirente derivanti dal presente Contratto vengano ceduti in garanzia agli istituti finanziari.

13.2 Qualsivoglia modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

13.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle parti nel far valere un diritto o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

Art.14) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

14.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Ferrara, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Art.15) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le parti eleggono domicilio:

a) la parte promittente venditrice CALDIRONI LUCA per ANGUILLARI FRANCA:

PEC: luca.caldironi@pec.buffetti.it

b) la parte promissaria acquirente Renewable Adventure 2 s.r.l.:

e-mail: m.carboni@renew-co.com

PEC: renewableadventure2.srl@postcert.it.

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo.

- Luca Caldironi - Matteo Carboni -

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

- Luca Caldironi - Matteo Carboni -

Repertorio n. 178408

raccolta n. 28163

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dott. ALESSANDRO RICCIONI notaro in Ferrara, con Studio in Contrada della Rosa 18, iscritto presso il Collegio notarile di Ferrara, che, previa lettura da me notaro data del suesteso atto alle parti, le sottoscrizioni che precedono sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine, alle ore diciotto, dai signori:

- CALDIRONI LUCA,

in qualità di procuratore generale della signora:

- ANGUILLARI FRANCA,

tale nominato con atto per notar Andrea Zecchi di Ferrara in data 31 gennaio 2022 repertorio 31055 (registrato a Ferrara il 7 febbraio 2022 al n.751), in copia autentica allegato al suesteso atto sotto la lettera "A";

- CARBONI MATTEO,

██████ domiciliato per la carica presso l'infra indicata sede sociale,
in qualità di coamministratore e legale rappresentante della:
- "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.", con sede in San Benedetto del
Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione
al registro imprese delle Marche 02469360446,
con poteri a quanto sopra in virtù del vigente statuto sociale,
della cui identità personale io notaro sono certo.
Ferrara, nel mio Studio, quindici marzo duemilaventitre
ALESSANDRO RICCIONI notaro

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 23,
COMMI 3, 4 E 5 DEL D.LGS 82/2005.
FERRARA, 16 marzo 2023



DOTT. ALESSANDRO RICCIONI
NOTARO
CONTRADA DELLA ROSA , 18
FERRARA
TEL. 0532/ 212186-200872
FAX 0532/ 205803
EMAIL: ariccioni@notariato.it

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura (di seguito il "Contratto"), da valere a tutti gli effetti di legge, nella quale intervengono
per la parte promittente venditrice il signor:

- **MACCAFERRI FABRIZIO**, [redacted]
don [redacted]

il quale dichiara di essere di stato civile libero
(infra anche "promittente venditrice")

e per la parte promissaria acquirente la:

- "**RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.**", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione al registro imprese delle Marche e codice fiscale 02469360446,

in persona del coamministratore e legale rappresentante signor **CARBONI MATTEO**, [redacted] omici-

liato per la carica presso la suindicata sede sociale,

con poteri a quanto infra in virtù del vigente statuto sociale

(infra anche "promissaria acquirente")

- promittente venditrice e promissaria acquirente di seguito congiuntamente definite "parti -

premessi

A) che la promittente venditrice è piena ed esclusiva proprietaria del seguente immobile sito in territorio del Comune di Tresignana, località Tresigallo (FE), con accesso dalla Via Rossetta e precisamente:

- appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale complessiva di circa ettari undici, are quarantatre e centiare ottanta (ha.11.43.80), per i cui confini si rinvia alle risultanze di mappa e catasto terreni del detto Comune, ove detto terreno è riportato al foglio 2, con i numeri:

- 3, ha.00.11.50, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 4, ha.00.17.40, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 5, ha.06.21.90, seminativo, classe 2, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 8, ha.00.08.70, seminativo, classe 2, reddito dominicale [redacted] reddito agrario € [redacted]

- 99, ha.04.84.30, seminativo, classe 2, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

il tutto come meglio individuato e contornato in tinta rossa nella planimetria che si allega al presente Contratto sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale (di seguito l'"Area");

B) che la promissaria acquirente intende ottenere, già dalla sottoscrizione del presente Contratto, la facoltà di accedere all'Area previo consenso della promittente venditrice e solo con finalità di studio e rilievo finalizzati alla preparazione di elaborati tecnici di progetto;

C) che la promissaria acquirente, a seguito di approfonditi studi effettuati con l'ausilio di propri tecnici di fiducia, ha riscontrato le condizioni morfologiche, climatiche ed ambientali ottimali ai fini della realizzazione di un impianto fotovoltaico sull'Area (l'"Impianto Fotovoltaico");

D) che la promittente venditrice si è dichiarata disponibile a cedere alla pro-

Registrato a FERRARA

li' 21/02/2023

n. 1130

Esatti € 1.184,00

Trascritto a FERRARA

li' 21/02/2023

part.n.2337

Esatti € 294,00

Trascritto a FERRARA

li' 21/02/2023

part.n.2338

Esatti € 235,00

missaria acquirente l'Area nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1) PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Art.2) OGGETTO

2.1 Con il presente Contratto il signor Maccaferri Fabrizio promette di vendere alla "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l." che, come sopra rappresentata, promettere di accettare ed acquistare, l'Area come sopra descritta e la cui descrizione deve intendersi qui integralmente riportata e trascritta.

2.2 Il Contratto Definitivo d'acquisto dell'Area (di seguito, il "Contratto Definitivo") verrà stipulato entro e non oltre il termine essenziale di 18 (diciotto) mesi (di seguito la "Data di Esecuzione") dalla sottoscrizione del presente Contratto, innanzi al notaio che verrà indicato dall'Acquirente e rifletterà fedelmente, mutatis mutandis, tutte le previsioni del Contratto stesso. La Data di Esecuzione del Contratto Definitivo sarà tuttavia soggetta alle condizioni sospensive di cui all'art. 6 che segue.

Art.3) USO DELL'AREA NELLE MORE DELLA DATA D'ESECUZIONE

3.1 La promittente venditrice si obbliga a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione dell'Area o dei terreni ad essa limitrofi o vicini che possano pregiudicare i diritti della promissaria acquirente (o ad evitare che terzi possano avviare azioni aventi ad oggetto diritti e/o pretese sull'Area). La promittente venditrice si obbliga ad informare prontamente la promissaria acquirente in merito al verificarsi dei predetti eventi o di qualsivoglia altro evento dal quale possa discendere, in qualsiasi momento, il mutamento delle condizioni rappresentate al successivo art. 6. In caso di azioni esecutive o di esproprio avviate da terzi sull'Area, la promittente venditrice si impegna a mettere tempestivamente in contatto la promissaria acquirente con il terzo procedente al fine di prevenire il verificarsi di effetti pregiudizievoli per la promissaria acquirente stessa ed a fare tutto quanto necessario perché tali azioni esecutive o di esproprio cessino tempestivamente.

3.2 La promittente venditrice prende atto dell'importanza per la promissaria acquirente della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sull'Area e, pertanto, si impegna a non realizzare, senza il preventivo consenso scritto della promissaria acquirente, opere o manufatti che alterino, in tutto o in parte, l'aspetto dell'Area, fatta eccezione per opere e/o manufatti da realizzarsi nell'area o spazio che le parti si impegnano ad individuare esattamente entro la stipula del Contratto Definitivo. In caso di opere e/o manufatti da realizzarsi al di fuori di detta area, la promittente venditrice dovrà preventivamente consultarsi con la promissaria acquirente, la quale avrà diritto di opporsi alla realizzazione delle opere e/o dei manufatti che possano incidere negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico.

Art.4) ACCESSO ALL'AREA NELLE MORE DELLA DATA D'ESECUZIONE

4.1 La promittente venditrice si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area da parte della promissaria acquirente ovvero del personale o di ogni altro soggetto dalla medesima incaricato.

4.2 La promittente venditrice fornirà alla promissaria acquirente tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultima possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area (di seguito, le "Attività di Verifica Documentali"). La promittente venditrice si impegna altresì a fornire un certificato di destinazione urbanistica aggiornato entro e non oltre un mese dalla sottoscrizione del presente contratto, nonché a fornire un certificato di destinazione urbanistica aggiornato per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Art.5) DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL VENDITORE

5.1 La promittente venditrice dichiara e garantisce:

* di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area - cui è pervenuta per successione alla signora Brina Marta, [REDACTED] avendo le figlie signore [REDACTED] subentrati per rappresentazione signori [REDACTED]

[REDACTED] rinunciato all'eredità con atti della dottoressa Loretta Mugellini, cancelliere presso il Tribunale di Ferrara, in data 30 maggio 2022 cronologico 2730/2022, repertorio 200247 R.G. 1453/2022 (registrato a Ferrara il 27 giugno 2022 al n.1651) ed in data 11 agosto 2022 cronologico 3819/2022, repertorio 200324, R.G. 2066/2022 (registrato a Ferrara il 12 settembre 2022 al n.2526) - dichiarazione di successione registrata a Ferrara il 9 novembre 2022 al numero 473740, volume 88888 e trascritta a Ferrara il 7 febbraio 2023 formalità 1681 - dichiarandosi edotta che la stipulazione del presente contratto comporta accettazione tacita dell'eredità predetta, di cui si assume i relativi oneri e spese di trascrizione;

* la libertà dell'Area stessa da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento della stessa da parte della promissaria acquirente, ad eccezione di:

- pignoramento trascritto a Ferrara il 2 settembre 2016 formalità 10066 a favore della Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara, ora BPER Banca, in corso di cancellazione in forza di ordinanza del Tribunale di Ferrara in data 27 gennaio 2021 numero esecuzione immobiliare 287/2016;

- servitù a favore dell'Enel, trascritta a Ferrara il 21 dicembre 1993 formalità 10413, gravante sul terreno numero 99.

In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, la promittente venditrice garantisce inoltre:

a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area, di non avere alcuna doglianza, pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;

b) che l'Area non sia rivestita, in tutto o in parte, da coperture in eternit o comunque contenenti amianto;

c) che non è stata oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

d) che, non ha offerto, accettato o richiesto somme di denaro o qualsiasi al-

tra utilità, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine di distorcere l'espletamento corretto dell'attività dei soggetti pubblici coinvolti in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e si impegna a non porre in essere tali condotte in futuro, anche per mezzo di intermediari. Se eventuali pagamenti nei confronti di soggetti pubblici sono avvenuti per fini legittimi, in relazione alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, essi devono essere adeguatamente documentati;

e) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area a meno dei coltivatori diretti confinanti.

5.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dalla promittente venditrice ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.

5.3 In aggiunta a quanto sopra, la promittente venditrice si impegna:

a) a comunicare tempestivamente alla promissaria acquirente qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti della promissaria acquirente in relazione all'Area ed all'impianto Fotovoltaico;

b) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;

c) a concordare con la promissaria acquirente le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie;

d) a non realizzare senza preventiva autorizzazione scritta della promissaria acquirente, anche dopo la stipula del Contratto Definitivo e fintanto che l'Impianto Fotovoltaico sarà in funzione, opere e/o manufatti che incidano negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico sui terreni contigui all'Area eventualmente di proprietà della promittente venditrice;

e) a rinunciare alla costituzione di un'ipoteca legale ai fini dell'articolo 2834 del Codice Civile;

f) a non porre in essere alcuna attività che possa influenzare lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico e/o i procedimenti autorizzativi comunque denominati ad esso correlati, senza il previo consenso scritto della promissaria acquirente;

g) ad informare prontamente la promissaria acquirente nel caso in cui sia oggetto di indagini o condanne penali anche non definitive nonché di provvedimenti emanati dall'Autorità nonché di provvedimenti emanati da qualsivoglia Autorità amministrativa e giurisdizionale in relazione con la violazione della normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

h) a rispettare la normativa applicabile, con particolare riferimento alle norme in materia tributaria, di tutela dell'ambiente, antimafia, anticorruzione, riciclaggio nonché le norme in materia di tutela dei diritti umani;

i) a fornire a richiesta della promissaria acquirente un'autocertificazione antimafia da cui risulti che nei propri confronti non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs 6 settembre 2011 n. 159. La promittente venditrice su richiesta della promissaria acquirente si impegna a sottoscrivere un protocollo di legalità nella forma che sarà concordata tra le parti tempestivamente ed in ogni caso entro e non oltre la stipula del Contratto Definitivo (il "Protocollo di Legalità")

Art.6) CONDIZIONI SOSPENSIVE

6.1 Fatto salvo quanto disposto agli artt. 4 e 5, gli effetti obbligatori del preliminare di vendita a carico di ciascuna delle parti sono sospensivamente condizionati al verificarsi dei seguenti eventi nei termini che seguono:

- a) la consegna da parte della promittente venditrice alla promissaria acquirente, entro e non oltre un mese dalla sottoscrizione del presente contratto, di un certificato di destinazione urbanistica in corso di validità. Il rispetto di tale termine è, in ogni caso, subordinato alla disponibilità da parte degli uffici pubblici di riferimento;
- b) l'accettazione da parte della promissaria acquirente entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto della soluzione tecnica minima di connessione inviata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche della promissaria acquirente relative alla realizzazione ed allo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico. Tale periodo potrà essere esteso di ulteriori mesi 3 (tre) nel caso di ritardi nell'emissione del preventivo di connessione da parte dell'operatore di rete e/o coordinamento tra più gestori;
- c) la possibilità materiale e giuridica di sfruttamento dell'Area per i fini stabiliti nel Contratto;
- d) l'ottenimento di qualsivoglia autorizzazione, permesso e/o nulla osta necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e dei relativi cavidotti/ elettrodotti interrati/o aerei (di seguito, le "Autorizzazioni") entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto. Qualora nell'arco dei 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del Contratto non siano state ottenute le Autorizzazioni, la promissaria acquirente avrà la facoltà di prorogare il predetto termine e la durata del presente contratto di ulteriori 12 (dodici) mesi e la promittente venditrice già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga;
- e) la fattibilità economica del progetto è sottoposta ad insindacabile giudizio della promissaria acquirente, la quale si riserva la facoltà di decidere della sua eseguibilità potendo rinunciare se non viene ritenuta congrua.

Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio della promissaria acquirente che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che la promissaria acquirente si impegnerà a porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine dell'avveramento delle condizioni di cui alle lettere (c), (d) ed (e).

6.2. Le parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni necessarie per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico dovranno essere richieste dalla promissaria acquirente ed ottenute a nome della stessa promissaria acquirente; in quest'ottica, la promittente venditrice farà quanto necessario affinché tutte le predette Autorizzazioni vengano richieste ed ottenute a nome della promissaria acquirente. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni non possano giuridicamente essere richieste dalla promissaria acquirente, né sia possibile attività di sorta da parte della promittente venditrice affinché ciò avvenga, quest'ultima si impegna a richiederle ed ottenerle a proprio nome, ma nell'interesse della promissaria acquirente e si impegna a fare quanto necessario per trasferirle nel minor tempo possibile in capo alla medesima promissaria acquirente. Le parti convengono comunque sin d'ora che la promissaria acquirente si obbliga a richiedere delega anche rappresentativa alla promittente venditrice (la quale accetta

di rilasciare tale delega ora per allora) per l'espletamento delle incombenze necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni occorrenti alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico. Resta inteso che la promissaria acquirente non potrà in alcun modo obbligare la promittente venditrice all'espletamento personale delle dette incombenze derivanti dalla richiesta delle Autorizzazioni.

6.3 Resta inteso che la promissaria acquirente si farà carico di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all'art. 6.2 che precede.

Art.7) CORRISPETTIVO

7.1 Le parti convengono che il prezzo della futura vendita, convenuto a misura (di seguito il "Prezzo") in complessivi [REDACTED]

[REDACTED] venga regolato come segue:

a) quanto ad euro [REDACTED] vengono versati oggi a titolo di caparra confirmatoria dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice, che ne rilascia quietanza, mediante assegno circolare [REDACTED] messo il 7 febbraio 2023 da Intesa Sanpaolo, filiale di Fermo;

b) quanto ai residuali [REDACTED] a saldo la promissaria acquirente si obbliga a pagarli alla promittente venditrice alla stipula del contratto definitivo di vendita.

7.2 Resta inteso tra le parti che fino alla data di avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'articolo 6 ovvero dalla loro rinuncia da parte della promissaria acquirente, nessun ulteriore corrispettivo sarà dovuto dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice oltre alla suddetta caparra.

Art.8) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, la promissaria acquirente potrà risolvere con effetto immediato il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese e degli obblighi assunti dalla promittente venditrice ai sensi dell'art. 5. La promissaria acquirente avrà altresì il diritto di risolvere il Contratto in tutti i casi previsti dal Protocollo di Legalità, ove stipulato.

Nei casi in cui la promittente venditrice violi le dichiarazioni e garanzie rese ai sensi dell'articolo 5.1 lett. c) e d) e/o violi gli obblighi assunti ai sensi dell'articolo 5.3 lett. f) g) h) e i):

a) la promittente venditrice deve tempestivamente, ed in ogni caso entro e non oltre 2 giorni lavorativi, informare per iscritto la promissaria acquirente a pena di risoluzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile;

b) la promissaria acquirente potrà condurre tutte le verifiche che riterrà opportune, richiedendo eventualmente ulteriori informazioni e avrà il diritto di risolvere il presente Contratto, anche al fine di tutelare la propria immagine e reputazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile.

In ogni caso in cui la promittente venditrice abbia diritto a richiedere la risoluzione del presente Contratto a causa dell'inadempimento della promissaria acquirente ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, la promittente venditrice si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto alla promissaria acquirente ed, anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 del Codice Civile, agli eventuali istituti finanziari il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dalla promissaria acquirente alla promittente venditrice. Entro 90 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli

istituti finanziatori avranno facoltà:

(i) di designare un soggetto terzo che, con il consenso della promissaria acquirente che lo presta ora per allora, subentrerà alla promissaria acquirente nel presente Contratto ai sensi e degli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile ovvero

(ii) di comunicare alla promittente venditrice la propria intenzione di rimediare direttamente, o per il tramite della promissaria acquirente, l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi la promittente venditrice potrà chiedere la risoluzione del presente Contratto solo in via giudiziale e solo se le cause dell'inadempimento della promissaria acquirente, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non saranno eliminate entro 90 giorni successivi al subentro del soggetto terzo ovvero, a seconda dei casi, al ricevimento da parte della promittente venditrice della comunicazione degli istituti finanziatori. Gli istituti finanziatori avranno altresì la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà alla promissaria acquirente anche qualora, pur essendo quest'ultima adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto, gli istituti finanziatori notifichino alla promissaria acquirente la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'articolo 1186 c.c. ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

Art.9) CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

9.1 La promittente venditrice prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dalla promissaria acquirente per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile.

9.2 La promissaria acquirente avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo acquirente (di seguito la "Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta alla promittente venditrice, sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni sospensive di cui al precedente art. 6.

9.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo della promissaria acquirente ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla "promissaria acquirente" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

9.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare alla promittente venditrice le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

Art.10) CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 La promittente venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile, affinché la promissaria acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente accordo ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti. Qualora il presente Contratto sia trasferito mediante cessione di ramo d'azienda, la promittente venditrice rinuncerà al diritto di recedere dal presente Contratto ai sensi dell'articolo 2558, 2° comma del Codice Civile.

10.2 A tal fine la promissaria acquirente dovrà comunicare alla promittente venditrice, a mezzo raccomandata a.r. o tramite PEC, la propria volontà di

cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.
Art.11) TUTELA DEI DATI PERSONALI E RISERVATEZZA

11.1 Le parti si obbligano a trattare tutti i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni (di seguito il "Codice Privacy"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa.

11.2 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Codice Privacy, le parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente Contratto e dei reciproci rapporti commerciali. Le parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'art. 24, comma 1 lettera b) del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle parti.

11.3 Le parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità sul presente Contratto, rimanendo comunque inteso che nessuna parte sarà ritenuta violare il presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. La promittente venditrice riconosce ed accetta che la promissaria acquirente potrà mostrare il presente Contratto, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale banca finanziatrice dei costi di realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico da realizzarsi sull'Area.

Art.12) REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI, TRASCRIZIONE

12.1 Tutte le spese ed imposte relative al presente Contratto e conseguenziali e quelle delle sue eventuali proroghe o rinnovazioni sono a carico della promissaria acquirente.

Art.13) VARIE

13.1 Il presente Contratto, unitamente ai relativi allegati, rappresenta la manifestazione integrale degli accordi raggiunti tra le parti in merito all'oggetto dello stesso ed annulla e sostituisce eventuali intese o accordi, orali o scritti, intervenuti precedentemente tra le parti a tal riguardo. Tutte le intese orali, le dichiarazioni o le garanzie che riguardano il presente Contratto sono state interamente stabilite nello stesso. La promittente venditrice si impegna sin d'ora ad accettare puramente e semplicemente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1248 del Codice Civile, che i diritti della promissaria acquirente derivanti dal presente Contratto vengano ceduti in garanzia agli istituti finanziari.

13.2 Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se effettuata per iscritto e controfirmata dalla parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

13.3 Eventuali ritardi od omissioni di una delle parti nel far valere un diritto

o nell'esercitare un potere derivante dal presente Contratto non potranno essere interpretati quali rinuncia al relativo diritto, né al potere di esercitarlo in qualsiasi tempo successivo, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni qui previste.

Art.14) LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

14.2 Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito alla esistenza, validità, esecuzione ed interpretazione del presente Contratto è competente, in via esclusiva, il Foro di Ferrara, intendendosi consensualmente derogata ogni diversa norma di competenza giudiziaria.

Art.15) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Contratto le parti eleggono domicilio:

a) la promittente venditrice:

[REDACTED]
- PEC stefania.beccati@ordineavvocatiferrara.eu

b) la parte promissaria acquirente:

- e-mail: m.carboni@renew-co.com

- PEC: renewableadventure2.srl@postcert.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite fax o tramite PEC all'indirizzo sopra indicato oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo.

- Maccaferri Fabrizio - Matteo Carboni -

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

- Maccaferri Fabrizio - Matteo Carboni -

Repertorio n. 178293

raccolta n. 28092

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dott. ALESSANDRO RICCONI notaro in Ferrara, con Studio in Contrada della Rosa 18, iscritto presso il Collegio notarile di Ferrara, che, previa lettura da me notaro data del suesteso atto alle parti, le sottoscrizioni che precedono sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine, alle ore diciassette e minuti venti, dai signori:

- MACCAFERRI FABRIZIO, [REDACTED]

[REDACTED]
- CARBONI MATTEO, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso l'infra indicata sede sociale, in qualità di coamministratore e legale rappresentante della:

- "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.", con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione al registro imprese delle Marche 02469360446,

con poteri a quanto sopra in virtù del vigente statuto sociale,

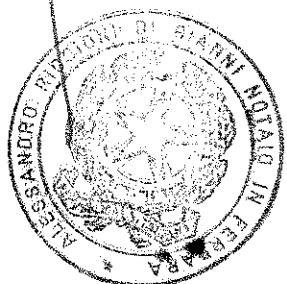
della cui identità personale io notaro sono certo.

Ferrara, nel mio Studio, quindici febbraio duemilaventitre

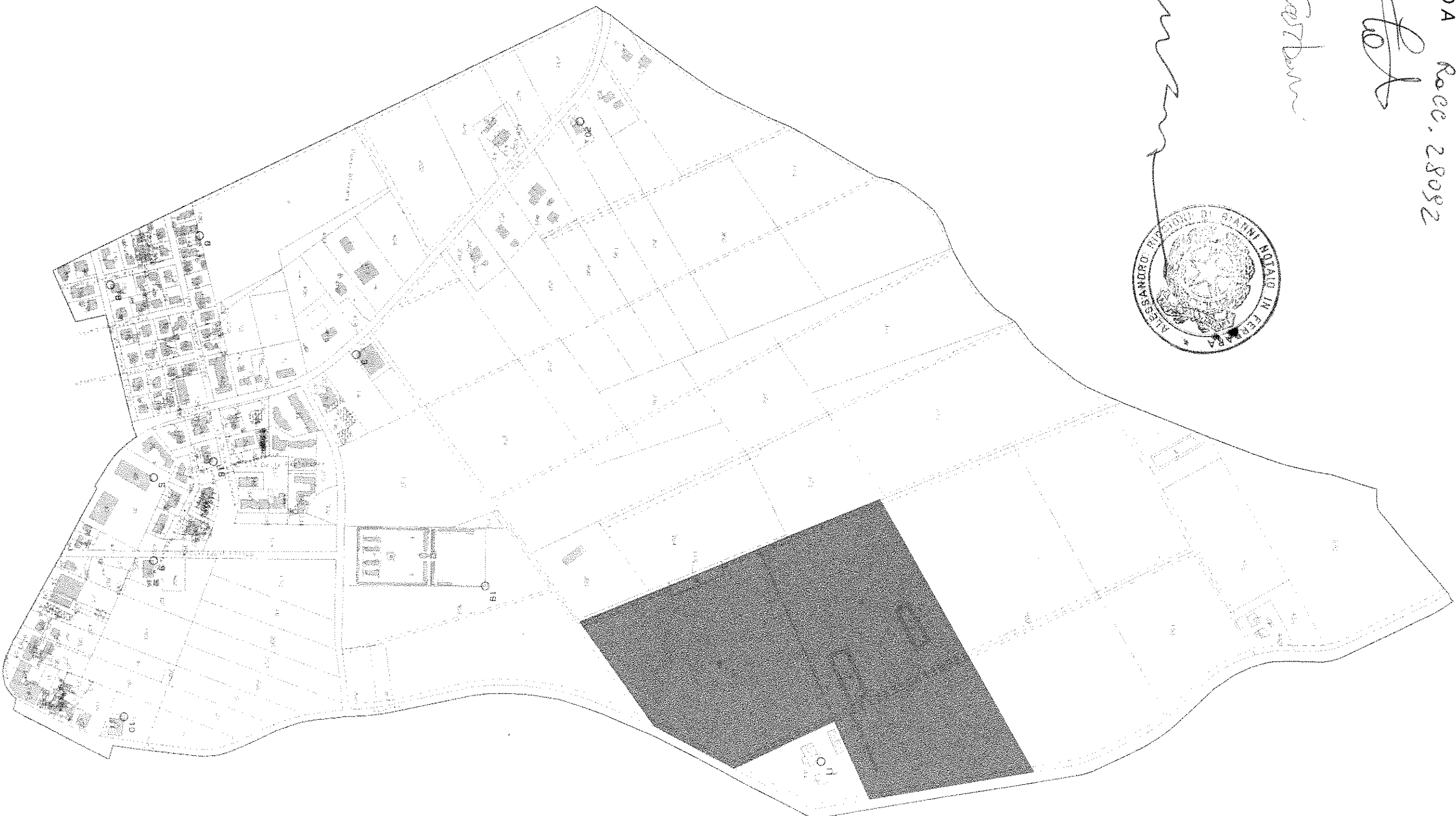
ALESSANDRO RICCIONI notaro

ALLEGATO A Rice. 28092

Quirico
Matteo Costantini



Quirico



Copia conforme all'originale nei miei atti in fogli sette.
Ferrara,



Repertorio n. 178521

raccolta n. 28240

V E N D I T A
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno diciassette del mese di aprile, in Ferrara,
nel mio Studio

addì 17 aprile 2023

Innanzi a me dottor ALESSANDRO RICCONI, notaro in Ferrara, con
Studio in Contrada della Rosa 18, iscritto presso il collegio notarile di Ferra-
ra,

sono comparsi,
per la parte venditrice la signora:

- MIGNANI MARIA RITA, [REDACTED]

liata in [REDACTED]

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni
e per la parte acquirente la:

- "RENEWABLE ADVENTURE 2 S.r.l.", con sede in San Benedetto del
Tronto (AP), Via Venezia Giulia n.4, capitale sociale €.10.000,00, iscrizione
al registro imprese delle Marche e codice fiscale 02469360446,

in persona del coamministratore e legale rappresentante signor LIBERA-
TORE PAOLO, nato a Fermo il 18 maggio 1986, domiciliato per la carica
presso la suindicata sede sociale,

con poteri a quanto infra in virtù del vigente statuto sociale.

I comparenti, della cui identità personale io notaro sono certo,

premettono

- che con atto autenticato nelle firme da me notaro in data 23 giugno 2021
repertorio 176048/26503 (registrato a Ferrara il primo luglio 2021 al n.5044
e trascritto a Ferrara il 2 luglio 2021 formalità 9074) la signora Mignani Ma-
ria Rita ha promesso di vendere alla società "Solar Challenge 1 S.r.l.", con
sede in San Benedetto del Tronto (AP), l'immobile infra descritto all'articolo
1;

- che con atto autenticato nelle firme dal notaro Cristiana Castallo di Ascoli
Piceno in data 12 dicembre 2022 repertorio 20635 (registrato ad Ascoli Pi-
ceno il 13 detti al n.5828 e trascritto a Ferrara il 13 ridetti formalità 17890)
la "Solar Challenge 1 S.r.l." ha ceduto a titolo oneroso alla "Renewable Ad-
venture 2 S.r.l.", insieme a maggior consistenza, l'intera propria posizione
contrattuale nascente dal sopra citato contratto preliminare di vendita auten-
ticato nelle firme da me notaro in data 23 giugno 2021 repertorio
176048/26503;

- che, per effetto della suddetta cessione di contratto, la "Renewable Adven-
ture 2 S.r.l." è pertanto subentrata nell'intera posizione contrattuale della
"Solar Challenge 1 S.r.l." e quindi negli obblighi, nei diritti potestativi, nelle
aspettative, nelle azioni ed eccezioni contrattuali a quest'ultima spettanti in
dipendenza del contratto ceduto ed in particolare nell'obbligo del pagamento
dell'importo di [REDACTED] be-
neficio della proprietaria dell'immobile, quale saldo del prezzo di vendita
come pattuito nel ridetto contratto preliminare di vendita del 23 giugno
2021.

Tanto premesso e confermato, quale parte integrante e sostanziale del pre-
sente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

DOTT. ALESSANDRO RICCONI

NOTARO

CONTRADA DELLA ROSA , 18
FERRARA

TEL. 0532/ 212186-200872

FAX 0532/ 205803

EMAIL: aricconi@notariato.it

Registrato a FERRARA

li' 19/04/2023

n. 2730

Esatti € 24.920,00

Articolo 1

La signora Mignani Maria Rita vende alla "Renewable Adventure 2 S.r.l." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, in adempimento del contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme da me notaro in data 23 giugno 2021 repertorio 176048/26503, il seguente immobile, sito in territorio del Comune di Tresignana, località Tresigallo (FE), con accesso dalla Via Rossetta e dalla Via delle Venezie e precisamente:

- l'appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di circa ettari quattro, are settantatre e centiare ventiquattro (ha.4.73.24), per i cui confini si rinvia alle risultanze di mappa e catasto terreni del detto Comune, ove il terreno è riportato al foglio 6, con i numeri:

- 17, ha.0.70.41, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 143, ha.0.75.57, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 220, ha.0.05.80, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 234, ha.0.22.98, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 235, ha.0.03.56, seminativo, classe 2, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 510, ha.0.93.69, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

- 512, ha.2.01.23, seminativo, classe 1, reddito dominicale [redacted] reddito agrario [redacted]

La parte venditrice dichiara che il terreno in oggetto ha la destinazione urbanistica che risulta dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Tresignana in data 28 ottobre 2022 protocollo 21756 che, in copia conforme all'originale informatico, originale, omessane la lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; dichiara inoltre che successivamente alla data di rilascio di detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

L'immobile è pervenuto alla parte venditrice per successione al genitore signor Mignani Gilberto, [redacted] dichiarazione di successione registrata a Ferrara numero 79, volume 1045 e dichiarazioni integrative registrate a Ferrara al numero 16 volume 1052 (trascritta il 15 febbraio 2000 formalità 1803 ed in rettifica il 17 febbraio 2001 formalità 1909) ed in data 29 luglio 2008 numero 47 volume 1297 (trascritta a Ferrara il primo dicembre 2008 formalità 15883) - e successiva divisione con atto a mio rogito in data 8 settembre 2008 repertorio 154524/13390 (qui registrato il 10 detti al n.8077 e qui trascritto l'11 ridetti formalità 12013).

Articolo 2

La vendita è fatta a misura, con tutti gli annessi e connessi accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se esistenti, relativi diritti ed obblighi, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e con le più ampie garanzie della parte venditrice circa la proprietà e circa la libertà da pesi, debiti, liti, vincoli, privilegi anche tributari, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, volendo essere tenuta in caso contrario all'evizione, come per legge

Il possesso dell'immobile in oggetto, attualmente condotto in affitto da terzi con contratto registrato a Ferrara il 15 ottobre 2021 al n.10504 e per il quale si è provveduto alla relativa notifica ai sensi della legge 817/1971, è dato da oggi; da tale data pertanto, benefici ed oneri decorrono rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente.

Dichiara e garantisce altresì la parte venditrice che:

- sul terreno in oggetto non insistono costruzioni di alcun genere;
- il terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti e/o detriti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi altra condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e nel D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modifiche;
- il terreno, ai sensi della legge 29 ottobre 1993 n.428, non è stato distrutto o percorso dal fuoco nei quindici anni anteriori alla data odierna e pertanto non sussiste il vincolo di cui al primo periodo dell'art.10 della legge 21 novembre 2000 n.353.

Articolo 3

Il prezzo della presente vendita è convenuto e dichiarato dalle parti in

Le parti, da me notaro ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, consapevoli del disposto dell'art.76 D.P.R. 445/2000, ai sensi della legge 248/2006,

dichiarano

a) che detto prezzo è stato corrisposto:

* mediante bonifico bancario di pari importo eseguito in data 23 giugno 2021 da Intesa Sanpaolo, numero

* mediante bonifico bancario di pari importo eseguito il 17 ottobre 2022 da Intesa Sanpaolo;

mediante bonifico bancario di pari importo disposto in data odierna numero mezzo Intesa Sanpaolo;

b) di non essersi avvalse di mediatori.

Come sopra regolato l'intero prezzo, la parte venditrice ne rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

Nessuna delle parti ha dichiarato di volersi avvalere del disposto dell'art.1, comma 63, lettera c) della legge 147/2013 (deposito prezzo).

Articolo 4

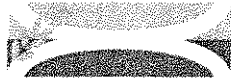
Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

Le parti dichiarano di avere ricevuto l'informativa di cui all'art.13 D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, prestando il proprio consenso al trattamento dei dati.

Richiesto io notaro ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, meco lo firmano a sensi di legge alle ore sedici e minuti dieci.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in fogli due, per pagine sette circa.

- Mignani Maria Rita - Paolo Liberatore -
ALESSANDRO RICCIONI notaro



Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Imposta di bollo assolta mediante
marca da bollo da euro 16,00 n.
01201489846611 del 03/10/2022
annullata e conservata dal
richiedente

Prot. n.

del

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica - art. 30 D.P.R. n. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNICO EDILIZIA IMPRESE

A seguito della richiesta pervenuta in data 05/10/2022 e assunta al Prot. Gen. n°19839, con la quale il sig. Liberatore Paolo, in qualità di legale rappresentante della società Solar Challenge 1 S.r.l., chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Tresignana (FE), catastalmente censito al N.C.T. con:

- Sez. B, Foglio 6, Mapp. 17, 143, 220, 234, 235, 510, 512;

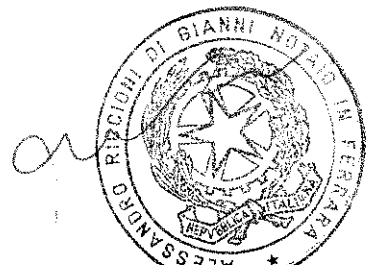
CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché ai sensi della L. R. n. 23/2004 art. 12 c. 2, rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, approvati con delibera di C.U. n°42 del 29/09/2015, ed efficaci dal 04/11/2015 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

PSC - 2018

Fg. 6 Mapp. 17

- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 100% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)
- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 27% Fascia di rispetto stradale (art. 4.2.4)
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 65% Rispetti cimiteriali (art. 4.1.26)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- 75% A - Depositi archeologici post-antichi - antichi (da preistorici a romani)
- 25% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici



Fg. 6 Mapp. 143

- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 6% Fasce di rispetto elettrodotti (art. 4.1.22 - 4.1.26)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- 95% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 24% Fascia di rispetto stradale (art. 4.2.4)
- 5% A - Depositi archeologici post-antichi - antichi (da preistorici a romani)
- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 100% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)

Fg. 6 Mapp. 220

- 100% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 100% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)
- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)

Fg. 6 Mapp. 234

- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 100% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)
- 100% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)

Fg. 6 Mapp. 235

- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 100% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)

Fg. 6 Mapp. 510

- 1% ASP_C1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistente (Art. 4.1.12 delle Norme di Piano)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- 37% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 37% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)
- 4% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 62% ASP_C2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale in previsione (Art. 4.1.12 delle Norme di Piano)
- 96% A - Depositi archeologici post-antichi - antichi (da preistorici a romani)
- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 1% Territorio urbanizzato (Art. 4.1.8 delle Norme di Piano)
- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 24% Fascia di rispetto stradale (art. 4.2.4)
- 46% Fasce di rispetto per impianti fotovoltaici a terra (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)

Fg. 6 Mapp. 512

- 100% Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- 8% Fascia di rispetto stradale (art. 4.2.4)
- 8% C - Depositi archeologici dall'età romana all'epoca moderna - dell'età del bronzo e del ferro - preistorici
- 52% Fasce di rispetto per impianti fotovoltaici a terra (Quadro conoscitivo RUE)
- 28% Rispetti cimiteriali (art. 4.1.26)
- 28% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 4.3.6 delle Norme di Piano)
- 100% Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- 100% Distanze per allevamenti sunicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- 29% Area a destinazione naturalistico-forestale (Art. 3.1.2 e 3.1.4 delle Norme di Piano)
- 100% Copertura degli impianti a bassa potenza (Art. 4.1.23 delle Norme di Piano)
- 100% Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)



- 100% Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- 92% A - Depositi archeologici post-antichi - antichi (da preistorici a romani)
- 2% Territorio urbanizzato (Art. 4.1.8 delle Norme di Piano)
- 70% ASP_C2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale in previsione (Art. 4.1.12 delle Norme di Piano)
- 100% Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- 2% ASP_C1 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale esistente (Art. 4.1.12 delle Norme di Piano)

RUE - 2018

Fg. 6 Mapp. 17

- 27% Rispetto stradale (art. 2.1.12)
- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)
- 69% CIM - Zone di rispetto cimiteriale (art. 2.1.23)

Fg. 6 Mapp. 143

- 24% Rispetto stradale (art. 2.1.12)
- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)

Fg. 6 Mapp. 220

- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)

Fg. 6 Mapp. 234

- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)

Fg. 6 Mapp. 235

- 100% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)

Fg. 6 Mapp. 510

- 62% ASP_C2 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (art. 2.2.35)
- 24% Rispetto stradale (art. 2.1.12)
- 37% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)
- 1% ASP_C1 - Ambito specializzato per attività produttive esistenti

Fg. 6 Mapp. 512

- 8% Rispetto stradale (art. 2.1.12)
- 2% ASP_C1 - Ambito specializzato per attività produttive esistenti
- 70% ASP_C2 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuova previsione (art. 2.2.35)
- 31% CIM - Zone di rispetto cimiteriale (art. 2.1.23)
- 28% AAP - Ambito agricolo periurbano (art. 2.3.1)

Zonizzazione Acustica Var. 2018

Fg. 6 Mapp. 17

- 100% Classe III

Fg. 6 Mapp. 143

- 38% Classe IV
- 62% Classe III

Fg. 6 Mapp. 220

- 100% Classe III

Fg. 6 Mapp. 234

- 100% Classe III

Fg. 6 Mapp. 235

- 100% Classe III

Fg. 6 Mapp. 510

- 15% Classe IV
- 62% Classe V progetto
- 1% Classe V
- 22% Classe III

Fg. 6 Mapp. 512

- 28% Classe III
- 2% Classe V
- 70% Classe V progetto

PUG adottato con Delibera di Consiglio Unione Terre e Fiumi n.38 del 19/09/2022, in salvaguardia ai sensi dell'art 27 della LR 24/2017;

Sez. B, Foglio 6, Mapp. 17, 143, 220, 234, 235, 510, 512;

- * Territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica);
- * Vedi vincoli del PSC

DM 1444/1968;

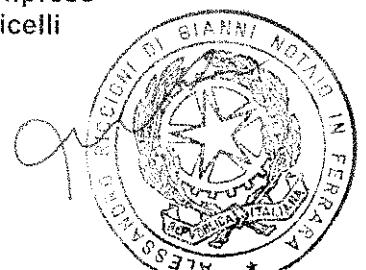
- * Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'edilizia e d'igiene, delle norme degli strumenti urbanistici sopra richiamati, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi (FE).

Si sottolinea che eventuali quote percentuali e/o superfici riportate hanno carattere meramente indicativo.

La presente certificazione si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del
Servizio Unico Edilizia Imprese
Arch. Leonardo Monticelli
f.to in digitale



ATTESTAZIONE DI CONSEGNA

Il sottoscritto Funzionario del S.U.E.I. dichiara di aver CONSEGNATO in data odierna l'originale del presente atto consegnandolo a mani di:

nella sua qualità di:

....., li _____

IL RICEVENTE

IL FUNZIONARIO DEL S.U.E.I.

.....

.....

Certifico io sottoscritto dott. ALESSANDRO RICCIONI, notaro in Ferrara, iscritto presso il Collegio Notarile di Ferrara, che la presente copia su supporto cartaceo, composta di più fogli è conforme all'originale su supporto informatico recante la firma digitale corrispondente al certificato n.01 05 ee bf rilasciato a Monticelli Leonardo da INFOCERT SPA quale autorità di certificazione della firma digitale, la cui validità è stata da me verificata positivamente tramite il software e-sign in data 11/04/2023 alle ore 08:09:41.
Ferrara, undici aprile duemilaventitre



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 23,
COMMI 3, 4 E 5 DEL D.LGS 82/2005.
FERRARA, 19 aprile 2023