




Energy Park – via Sant'Orsola Faenza (RA)

Verifica di assoggettabilità

L.R. 20 Aprile 2018, n.4 e s.m.i.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA Energy Park di Faenza

ALLEGATO 11 Disponibilità dell'area

Approvato	E. Piraccini		
Controllato	S. Allegra		
Redatto	D. Negrini		
Rev.	00	Data	-
Cod. Doc.	EP 01 RA SC 00 DA DA 11.00	Pagine	Si veda all'interno



Raccolta n. 25122

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI
SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO**

Tra i sottoscritti:

- FANTIN Luca, [redacted]
domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, quindi, legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", con sede in Faenza (RA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 1, con capitale sociale di euro 4.386.000 (quattromilionitrecentottantaseimila), interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna 01441360391, R.E.A. numero RA-159301, a quanto in appresso autorizzato in forza dei poteri attribuiti con deliberazioni del Consiglio dell'Assemblea dei Soci in data 27 luglio 2023 e in data 9 ottobre 2023, che in estratto autentico si allegano al presente atto **sub A)**;

(nel seguito, la "Parte Promittente Costituente");

- FABBRI Cristian, [redacted]
[redacted] domiciliato per la carica ove infra, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente esecutivo della società "HERA S.p.A." con sede legale in Bologna (BO), Viale Carlo Berti Pichat n. 2/4, capitale sociale di euro 1.489.538.745

(unmiliardoquattrocentottantanovemilionicinquecentotrentottomilasettecentoquarantacinque), codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Bologna 04245520376, partita IVA "Gruppo HERA" 03819031208, R.E.A. numero BO-363550, a quanto in appresso autorizzato in forza dei poteri attribuiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2023 cui si fa espresso riferimento;

(nel seguito, la "Parte Promissaria Acquirente");

nel seguito, congiuntamente, "Parte Promittente Costituente" e "Parte Promissaria Acquirente", saranno anche definite come **"le Parti"**;

premesso che

a) Parte Promittente Costituente è proprietaria dei terreni agricoli siti nel Comune di Faenza (RA) - Via Sant'Orsola aventi attualmente una superficie catastale complessiva pari a 671.867 mq, censiti nel Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Catasto Terreni

Foglio 144,

particella 12, porz. AA, ettari 0, are 06, ca 97, qualità PRATO, cl. 1, reddito dominicale [redacted] - reddito agrario eur [redacted]

Reg.to a Bologna
il 24/10/2023
n. 46805
Serie 1T
euro 355,00

Trascritto a RAVENNA
il 25/10/2023
N. 14669 particolare
N. 20150 generale

particella 12, porz. AB, ettari 0, are 12, ca 13, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale [REDACTED] - reddito agrario [REDACTED]

particella 18 ettari 0, are 17, ca 80, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 122, porz. AA, ettari 0, are 86, ca 48, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

particella 122, porz. AB, ettari 01, are 23, ca 24, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale [REDACTED] - reddito agrario [REDACTED]

particella 135 ettari 0, are 94, ca 70, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 136 ettari 2, are 15, ca 60, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 137 ettari 5, are 44, ca 40, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 138 ettari 0, are 68, ca 90, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 139 ettari 1, are 30, ca 80, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 140 porz. AA ettari 01, are 50, ca 00, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 140, porz. AB ettari 02, are 50, ca 20, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 141 ettari 2, are 14, ca 60, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 142, porz. AA ettari 0, are 04, ca 34, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 142, porz. AB ettari 00, are 79, ca 66, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 143 ettari 0, are 31, ca 25, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 145 ettari 1, are 3, ca 35, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 148 porz. AA ettari 05, are 56, ca 09, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito

agrario Euro 574,39;

particella 148, porz. B ettari 01, are 25, ca 00, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 151 ettari 0, are 39, ca 99, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 152 ettari 2, are 17, ca 29, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 155 porz. AA ettari 00, are 62, ca 95, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED];

particella 155, porz. AB ettari 00, are 71, ca 35, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 156 ettari 1, are 18, ca 40, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 157 ettari 2, are 55, ca 70, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 159 ettari 2, are 4, ca 50, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 167 porz. AA ettari 03, are 04, ca 65, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 167, porz. AB ettari 00, are 10, ca 15, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 168 ettari 1, are 5, ca 95, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 170 ettari 1, are 49, ca 25, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 171 ettari 1, are 51, ca 00, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 172 ettari 1, are 10, ca 00, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 174 porz. A ettari 01, are 22, ca 00, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 174, porz. B ettari 01, are 09, ca 80, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 175 ettari 1, are 48, ca 30, qualità SEMINATIVO,

cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 176 ettari 0, are 35, ca 70, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 177 ettari 0, are 54, ca 40, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 188 porz. AA ettari 00, are 04, ca 17, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 188, porz. AB ettari 00, are 00, ca 12, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 189 ettari 0, are 00, ca 26, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 203 ettari 1, are 81, ca 5, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 205 porz. AA ettari 00, are 94, ca 22, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 205, porz. AB ettari 00, are 05, ca 68, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 206 ettari 1, are 24, ca 60, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 207 ettari 3, are 1, ca 98, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 226 porz. AA ettari 00, are 45, ca 56, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 226, porz. AB ettari 00, are 02, ca 99, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 228 ettari 2, are 75, ca 39, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 230 ettari 2, are 31, ca 18, qualità SEMINATIVO, cl. 2, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 279 ettari 1, are 73, ca 72, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 280 ettari 0, are 00, ca 86, qualità FRUTTETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED]

particella 283 ettari 1, are 90, ca 00, qualità VIGNETO, cl. 1, reddito dominicale Euro [REDACTED], reddito agrario Euro [REDACTED]

confina il tutto con: le particelle 134, 181, 262, 4, 14, 39, 248, 284, 281, 153, 154, 37, 146, 239, 240 e la pubblica via;

di seguito, "**I Terreni**", come individuati nell'indicazione planimetrica dello stato di fatto dei Terreni che si allega al presente atto **sub B)**;

b) Parte Promissaria Acquirente ha individuato in una porzione dei predetti Terreni un'area pari a circa 22 ettari, indicativamente ricompresa nelle **particelle 122 (parte), 135, 136, 137 (parte), 140, 142, 143, 152, 155, 156, 157, 167 (parte), 171, 172, 174, 175, 176, 203, 205 et 206 del foglio 144**, come potenziale sito idoneo per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica mediante sistemi agrivoltaici e delle relative opere e infrastrutture funzionali, accessorie e di collegamento, come riportato nell'allegato al presente atto **sub C) - "Aree Impianto Agrivoltaico** (di seguito l'"**Area**"), il cui perimetro nell'ambito dei Terreni verrà con precisione individuato sulla base del progetto definitivo e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Detti sistemi agrivoltaici saranno costituiti da strutture di sostegno dei pannelli di altezza pari a circa 4,5 metri dal suolo, che consentono il passaggio dei mezzi agricoli al di sotto di essi e la coltivazione del 90-95% dei terreni sui quali sono installati; gli impianti saranno caratterizzati da pannelli bifacciali e inseguitori a doppio asse di rotazione per massimizzare la produzione energetica;

c) in conformità a quanto disposto dalla vigente normativa regionale in materia di realizzazione ed installazione di impianti agrivoltaici, la Parte Promissaria Acquirente ha individuato in una porzione dei predetti Terreni, le aree, indicativamente ricomprese nel **foglio 144 particelle 12, 18, 138, 139, 141, 145, 148, 151, 159, 168, 170, 177, 188, 189, 207, 226, 228, 230, 279, 280, 283**, che saranno oggetto di asservimento per l'intero periodo di funzionamento dell'impianto agrivoltaico come riportato nell'allegato al presente atto **sub D) - "Aree Asservite"** (di seguito le "**Aree Asservite**"), il cui perimetro nell'ambito dei Terreni verrà con precisione individuato sulla base del progetto definitivo e all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni;

d) è interesse di HERA S.p.A. realizzare sull'Area, anche tramite la costituzione di una società di scopo dalla stessa controllata, sussistendone i requisiti normativi, economici e tecnici, sull'Area un impianto agrivoltaico della potenza di circa 14 MW (di seguito l'"**Impianto**"), che sarà parte integrante del progetto denominato Energy Park;

e) in relazione e per le finalità di cui sopra, la Parte Promissaria Acquirente intende procedere all'acquisto del diritto di superficie sull'Area in titolarità esclusiva della Parte Promittente Costituente, previo ottenimento dei necessari titoli autorizzativi (di seguito le **"Autorizzazioni"**);

f) le parti intendono pertanto addivenire alla stipula del presente contratto preliminare anche allo scopo di immettere la Parte Promissaria Acquirente nella materiale disponibilità dei Terreni allo scopo di consentire la richiesta delle suddette Autorizzazioni e di effettuare tutte le indagini tecniche necessarie alla realizzazione dell'impianto nell'Area.

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

Ai sensi degli artt. 952 ss. cod. civ., **SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.** nella sua qualità di proprietaria dell'Area meglio identificata alla lettera b) della premessa, promette di costituire, subordinatamente all'avveramento ovvero alla rinuncia della condizione di cui al successivo art. 11) del presente atto, in favore di **HERA S.p.A.**, che promette di accettare, con riserva di nomina - ai sensi e per gli effetti degli art. 1401 e seguenti cod. civ. a favore di società facenti parte del Gruppo Hera - un diritto reale di superficie, avente ad oggetto la costruzione e l'esercizio di un impianto agrivoltaico le cui caratteristiche e dimensioni saranno definite ad insindacabile giudizio della Parte Promissaria Acquirente, ferme restando le caratteristiche di cui alla lettera b) delle premesse, durante la fase di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell'impianto stesso, che rimarrà di proprietà della Parte Promissaria Acquirente, sulla parte dei Terreni, i.e. l'Area che sarà meglio identificata, in conformità alla normativa applicabile, nel successivo contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie:

attualmente distinta, in maggior consistenza, come segue:

area di terreno, priva di sovrastanti fabbricati, avente destinazione agricola, sita nel Comune di Faenza (RA), via Sant'Orsola della superficie catastale complessiva di mq 352.166 distinta al Catasto Terreni del predetto comune come segue:

Foglio 144

particelle 122 (parte), 135, 136, 137 (parte), 140, 142, 143, 152, 155, 156, 157, 167 (parte), 171, 172, 174, 175, 176, 203, 205 et 206, di cui alla lett. a) della premessa, la cui descrizione si intende qui interamente e letteralmente richiamata, parola per parola, anche per ciò che concerne consistenza, confini e dati catastali.

Ai fini di una migliore individuazione dei terreni in oggetto si fa espresso riferimento agli estratti di mappa catastale che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allegano in unico inserto al presente atto **sub E)**.

Resta espressamente inteso tra le parti che oggetto del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà esclusivamente l'Area intesa come la porzione dei Terreni individuata nel progetto definitivo, la cui rappresentazione grafica dovrà essere allegata al contratto definitivo e dovrà individuare la superficie interessata dalla realizzazione dell'impianto e occupata dallo stesso, unitamente alle opere accessorie.

Ne consegue che il frazionamento dell'Area che sarà oggetto del contratto definitivo dovrà essere eseguito prima della stipula dell'atto a cura e spese della Parte Promissaria Acquirente.

Le parti dichiarano infine che, ad avvenuta costruzione dell'impianto, si addiverrà a cura e spese della Parte Promissaria Acquirente all'identificazione catastale della nuova unità immobiliare, con obbligo di presentazione di conforme planimetria.

ART. 2) PROVENIENZA

La Parte Promittente Costituente dichiara che i Terreni di cui alla lettera a) della premessa le sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- conferimento in società a rogito del notaio Mario Bergamini di Faenza in data 24 settembre 1998 n. 36570 di rep., debitamente registrato, trascritto a Ravenna in data 12 ottobre 1998, n. 13608 gen. e n. 9221 part., in favore di AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L. e successivo atto a rogito del notaio Eligio Errani di Faenza in data 27 novembre 2008 n. 12097/4957 di rep., debitamente registrato e trascritto a Ravenna il 17 dicembre 2008 n. 26434 gen. e n. 15881 part. con il quale la predetta società "AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L." ha assunto l'attuale denominazione "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.".

ART. 3) DIRITTI ACCESSORI, PATTI E CONDIZIONI

L'Area sarà concessa in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la Parte Promissaria Acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti.

La costituzione del diritto di superficie di cui al presente contratto preliminare sarà fatta e accettata ai seguenti patti e condizioni.

Il diritto di superficie avrà decorrenza dalla data di stipula del contratto definitivo con durata di anni **30 (trenta)** con diritto di opzione a favore della Parte Promissaria Acquirente di estendere il diritto di superficie

per ulteriori 5 (cinque) anni alle medesime condizioni del contratto definitivo.

Il diritto di opzione potrà essere esercitato da parte della Parte Promissaria Acquirente in forma scritta, a mezzo lettera raccomandata o pec entro 6 (sei) mesi prima dello scadere del termine di durata, previa approvazione dei competenti organi societari.

In tal caso e al fine di consentire l'idonea pubblicità immobiliare dell'estensione del diritto di superficie, le parti si impegnano fin da ora a sottoscrivere un nuovo e distinto atto notarile di costituzione di diritto di superficie di durata al massimo pari a 5 (cinque) anni.

Allo scadere del termine di durata:

- la Parte Promissaria Acquirente dovrà provvedere, a sua completa cura e spese, a smaltire l'Impianto nel rispetto della normativa vigente e a rimettere l'Area nello stato in cui si trova alla data di efficacia iniziale del Diritto di Superficie;

- la Parte Promittente Costituente ritornerà a essere piena ed esclusiva proprietaria dell'Area.

In proposito, le parti convengono che l'Impianto avrà le dimensioni e le caratteristiche tecniche ritenute idonee dalla Parte Promissaria Acquirente, ferme restando le caratteristiche di cui alla lettera b) delle premesse, e comprenderà tutto ciò che occorre al suo regolare funzionamento, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, quadri elettrici, cavi e macchinari necessari per il trasporto e lo sfruttamento dell'energia prodotta.

Inoltre, la Parte Promittente Costituente si obbliga a concedere a favore dell'Area le servitù (ad esempio di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto) necessarie, o semplicemente utili, alla realizzazione, al mantenimento e alla manutenzione dell'Impianto, sul Terreno e su eventuali porzioni di terreni confinanti con il Terreno e/o prossimi ad esso di proprietà del Promittente Costituente nelle modalità descritte all'art. 5) senza la previsione di alcun corrispettivo, essendosi tenuto conto del valore di tale concessione in sede di fissazione del prezzo di cui al successivo art. 8).

A partire da oggi, la Parte Promittente Costituente perde la facoltà di costruire al di sopra dei Terreni e, in generale, si obbliga a non godere né utilizzare i Terreni in modo contrastante con il diritto della Parte Promissaria Acquirente.

Ai sensi dell'art. 954, comma 3, cod. civ., le parti precisano che l'eventuale perimento dell'Impianto non importerà l'estinzione del diritto di superficie.

La Parte Promissaria Acquirente, potrà cedere, integralmente o parzialmente, il presente contratto preliminare o il

contratto di concessione del diritto di superficie e/o la proprietà superficiaria da esso derivante a Società facenti parte del Gruppo Hera, in qualsiasi momento, dandosi per raccolto il consenso, sin d'ora ed irrevocabilmente, con la firma del presente atto.

In caso di cessione del presente contratto preliminare o del contratto di concessione del diritto di superficie e/o della proprietà superficiaria da esso derivante, o di affidamento della gestione dell'Impianto, è fatto preciso obbligo a HERA S.p.A., di trasmettere alla società cessionaria la piena conoscenza delle obbligazioni contrattuali qui contenute; il mancato rispetto del predetto impegno, al verificarsi di qualsiasi fattispecie di inadempimento, comporterà la responsabilità solidale di HERA S.p.A. con la società cessionaria.

ART. 4) OBBLIGHI DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

HERA S.p.A., a mezzo come sopra, nel contratto definitivo si obbligherà anche per i propri aventi causa:

- a) a non modificare e/o alterare la destinazione agricola dell'Area, fermo restando che l'installazione dell'impianto con le caratteristiche tecniche e funzionali definite dalla Parte Promissaria Acquirente, impatterà sull'Area limitatamente alla sola porzione effettivamente occupata dall'impianto stesso;
- b) ad adibire l'Area esclusivamente per la produzione di energia contestuale all'attività di coltivazione agricola mediante l'utilizzo dell'Impianto ed attività ad essa connesse;
- c) ad ottemperare puntualmente alle prescrizioni contenute nelle Autorizzazioni e alle successive modifiche od integrazioni delle medesime che saranno di tempo in tempo rilasciate nell'arco temporale di efficacia del presente atto, nonché a ogni provvedimento amministrativo necessario al corretto espletamento dell'attività industriale da realizzarsi con l'Impianto;
- d) a non occupare alcuna superficie di terreno non strettamente ricompresa nell'Area;
- e) a sostenere i costi relativi all'allacciamento alla cabina elettrica;
- f) a realizzare, con oneri a proprio carico, il cavidotto di collegamento tra i punti di produzione di energia e la cabina elettrica;
- g) a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pannelli fotovoltaici, dei cavi di trasporto energia, al fine di garantire il mantenimento in buone condizioni dei pannelli stessi e delle relative strutture;
- h) a mantenere l'Area in stato decoroso, provvedendo alla manutenzione ordinaria della stessa ed a riconsegnarla libera da persone e/o cose;
- i) a farsi carico, in qualità di proprietaria superficiaria,

di tutte le imposte relative all'Impianto.

ART. 5) GARANZIE E OBBLIGHI DELLA PARTE PROMITTENTE COSTITUENTE

La Parte Promittente Costituente presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità dell'Area, e che la stessa è libera da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione, mantenendo tale stato anche per la stipula del contratto definitivo.

La Parte Promittente Costituente garantisce, inoltre, che, relativamente all'Area non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere ad eccezione di una Richiesta di convocazione ex art. 11 D.lgs. 150/2011 formulata in data 3 maggio 2023 da un soggetto terzo volta a veder riconosciuta l'esistenza di un contratto di affitto agrario a suo favore.

In relazione a tale controversia la Parte Promittente Costituente rende le seguenti dichiarazioni e garanzie a favore della Parte Promissaria Acquirente, che sottoscrive il presente contratto preliminare sul presupposto che tali dichiarazioni e garanzie siano vere:

a) la suddetta controversia non ostacola in alcun modo né pregiudica i diritti della Promissaria Acquirente sull'Area derivanti dalla stipula del presente contratto preliminare (a titolo esemplificativo e non esaustivo: la disponibilità dell'Area allo scopo di consentire la richiesta delle Autorizzazioni e la possibilità di effettuare le indagini tecniche necessarie alla realizzazione dell'Impianto); e

b) la Parte Promittente Costituente ha ottenuto il consenso del suddetto soggetto terzo alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare tra la Parte Promittente Costituente e la Parte Promissaria Acquirente del presente contratto preliminare, per la costituzione del diritto di superficie sull'Area per realizzare l'Impianto alle condizioni ivi previste, consenso che il suddetto soggetto terzo si è impegnato a rendere anche in relazione alla stipula del contratto definitivo, a prescindere dall'esito della controversia con la Parte Promittente Costituente, la quale, ad ogni buon conto, si impegna a che tale consenso sia prestato promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art. 1381 cod. civ..

La Parte Promittente Costituente presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

La Parte Promittente Costituente si obbliga a manlevare la Parte Promissaria Acquirente da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi all'Area in

oggetto, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese nel presente atto, ivi incluse quelle relative alla controversia con il terzo.

Le Parti si impegnano altresì al mantenimento della continuità dell'attività agricola sull'Area, per tutta la durata del Diritto di Superficie.

Le predette garanzie, riferite alla data odierna, si intendono altresì estese alla data di stipula del contratto definitivo.

Ai fini del rispetto della proporzione di occupazione di cui al n. 7 lett. B dell'Allegato I della delibera n. 28 del 2010 (in materia di realizzazione ed installazione di impianti agrivoltaici), la Parte Promittente Costituente si obbliga a costituire, contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, atto di costituzione di servitù di uso agricolo sulle particelle relative alle Aree Asservite, che verranno individuate come previsto alla lett. c) della premessa (fondo servente) e a favore delle particelle relative all'Area che verranno individuate come previsto alla lett. b) della premessa (fondo dominante).

La costituzione di servitù avrà il seguente contenuto:

- 1) avrà durata pari a quella del diritto di superficie;
- 2) la Parte Promittente Costituente dovrà usare le aree del fondo servente destinandole all'uso agricolo, conformemente alla normativa regionale sopra citata, impegnandosi a non eseguire opere e a non svolgere attività che possano ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituenda;
- 3) tale costituzione di servitù, seguirà senza il pagamento di alcun corrispettivo, essendosene tenuto conto nella determinazione del corrispettivo della presente promessa di costituzione.

ART. 6) DIRITTO DI PRELAZIONE

Durante il periodo di validità del presente Contratto e durante l'intero periodo di vigenza del Contratto Definitivo, la Parte Promittente Costituente riconosce alla Parte Promissaria Acquirente il diritto di prelazione sull'Area, fatto salvo il diritto di prelazione legale agraria previsto dall'art. 8, L. 590/65 in favore dei confinanti o affittuari.

Qualora essa Parte Promittente Costituente intenda vendere l'Area, dovrà rendere edotta per iscritto la Parte Promissaria Acquirente delle condizioni economiche offerte dal terzo, indicando in particolare l'area di terreno interessata, nonché, i termini e le modalità offerte per il pagamento del prezzo.

La Parte Promissaria Acquirente potrà comunicare entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione e dovrà nei 45 (quarantacinque) giorni successivi

procedere al pagamento del prezzo di vendita. Entro lo stesso termine, dovrà comunicare a mezzo raccomandata A/R o PEC il giorno in cui dovrà essere stipulato il relativo atto notarile, assumendo su di sé i relativi costi.

L'eventuale vendita a terzi dell'Area non inficia i termini del presente Contratto e del Contratto Definitivo, obbligandosi, all'uopo, la Parte Promittente Costituente a rendere noto e opponibile il presente Contratto ad eventuali terzi acquirenti dell'Area, facendone espressa menzione nell'atto definitivo.

ART. 7) URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 30 d.P.R. n. 380 del 2001, la Parte Promittente Costituente si obbliga a consegnare al notaio rogante il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, il certificato di destinazione urbanistica di quanto oggetto del presente contratto.

La Parte Promissaria Acquirente si obbliga a propria esclusiva cura e spese a presentare presso le competenti autorità comunali idoneo titolo edilizio volto alla realizzazione dell'impianto con le caratteristiche tecniche e funzionali definite dalla stessa Parte Promissaria Acquirente.

ART. 8) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo per la costituzione del diritto di superficie di cui al presente contratto preliminare sarà determinato in funzione della superficie dell'Area occupata dall'Impianto, come definita nella lettera b) delle premesse, effettivamente autorizzata, nella misura di [REDACTED] e verrà corrisposto come segue:

- la Parte Promissaria Acquirente si impegna a versare alla Parte Promittente Costituente, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, parte del prezzo e, precisamente, la somma di euro [REDACTED] corrispondere nelle forme di legge;

- la restante parte del prezzo, già decurtata la somma di euro [REDACTED] di cui sopra, sarà determinata moltiplicando il corrispettivo fisso, come sopra pattuito, per ogni ettaro dell'Area che sarà effettivamente occupata dall'Impianto agrivoltaico e verrà corrisposta, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla Parte Promittente Costituente, in 30 (trenta) rate, la prima delle quali sarà corrisposta da HERA S.p.A., entro la data indicata dalle Parti nel contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e le successive rate, non produttive di interessi, avranno cadenza annuale rispetto alla cadenza della prima rata.

Il contratto definitivo conterrà le clausole d'uso e le necessarie garanzie anche in relazione alla restituzione ad

Hera S.p.A. delle somme dalla stessa versate in caso di risoluzione anticipata del contratto definitivo.

Le Parti riconoscono e si danno atto che il prezzo è da intendersi comprensivo di tutti gli oneri e/o diritti comunque connessi e/o collegati con il diritto di superficie oggetto del presente contratto preliminare, quali ad esempio le servitù necessarie, o semplicemente utili, alla realizzazione, al mantenimento e alla manutenzione dell'Impianto nonché ogni altro diritto concesso o da concedersi per il corretto, pieno ed esclusivo godimento ed esercizio del diritto di superficie e dell'Impianto.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

- a) che le modalità di pagamento del corrispettivo sono quelle sopra analiticamente indicate
- b) ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ.

Le Parti concordano sin d'ora, e si impegnano a negoziare in buona fede, che nel contratto definitivo dovrà essere prevista una clausola penale a favore di Società Agricola Le Cicogne S.r.l. per il caso in cui si verifichi l'inadempimento di Hera S.p.A. (o suoi aventi causa) al pagamento, entro 90 (novanta) giorni da ogni singola scadenza, del corrispettivo con le modalità sopra previste.

ART. 9) IPOTECA LEGALE

La Parte Promittente Costituente si obbliga a rinunciare nel contratto definitivo all'ipoteca legale.

ART. 10) STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO, CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti si obbligano a concludere il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie a mezzo di rogito notarile entro 120 (centoventi) giorni dall'ottenimento delle Autorizzazioni.

Il termine come sopra pattuito per la stipula del contratto definitivo non ha natura di termine essenziale, ai sensi dell'art. 1457 cod. civ..

La Parte Promittente Costituente riconosce e accetta la facoltà della Parte Promissaria Acquirente di recedere dal presente contratto preliminare mediante comunicazione scritta da trasmettere alla Parte Promittente Costituente a mezzo lettera raccomandata o PEC con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Il recesso è efficace dal trentesimo giorno successivo a quello in cui la lettera raccomandata/PEC giungerà all'indirizzo della Parte Promittente Costituente. In caso di recesso, la Parte Promissaria Acquirente si

impegna a rimborsare a favore della Parte Promittente Costituente i costi sostenuti fino alla data di efficacia del recesso.

Le parti dichiarano che i Terreni in oggetto sono stati consegnati alla Parte Promissaria Acquirente in data odierna per le finalità di cui in appresso.

Precisamente, la Parte Promittente Concedente concede alla Parte Promissaria Acquirente, e/o suoi consulenti e/o dipendenti lo svolgimento di ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati e, qualsivoglia attività propedeutica e/o ancillare alla realizzazione dell'impianto, anche se tali atti dovessero consistere in modificazioni del suolo (comunque tali da non compromettere le coltivazioni in essere), il tutto a cura e spese di essa stessa Parte Promissaria Acquirente; resta inteso che la Parte Promissaria Acquirente avrà libero accesso ai Terreni in ogni momento e con qualsivoglia strumento e/o macchinario ritenga utile o necessario.

ART. 11) CONDIZIONE RISOLUTIVA

Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le parti convengono di subordinare il presente contratto preliminare alla condizione risolutiva consistente nel seguente evento:

- mancato rilascio da parte delle competenti Autorità delle Autorizzazioni sopra indicate, necessarie per poter installare un impianto della potenza di almeno 14 MW entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data odierna (di seguito il "Termine").

Rilevato che la condizione risolutiva è prevista ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria Acquirente resta all'insindacabile e incondizionata volontà di quest'ultima rinunciare alla predetta condizione in qualsiasi momento durante la validità del presente contratto preliminare, dandone semplice comunicazione scritta mediante PEC alla Parte Promittente Costituente. A fronte della rinuncia alla condizione risolutiva, le Parti procederanno dunque alla stipula del contratto definitivo anche nel caso in cui le Autorizzazioni siano state rilasciate, entro il Termine, per un impianto di potenza inferiore a 14 MW.

In tal caso, le parti stabiliscono sin d'ora che il contratto definitivo sarà stipulato con riferimento ad un'Area corrispondente all'effettiva estensione dell'impianto autorizzato.

Per quanto occorrer possa, la Parte Promittente Costituente, in qualità di proprietaria dell'Area, conferisce mandato irrevocabile con rappresentanza alla Parte Promissaria Acquirente affinché quest'ultima possa richiedere, eventualmente anche in nome e per conto della mandante, il rilascio delle suddette Autorizzazioni.

ART. 12) PUBBLICITA'

La Parte Promittente Costituente autorizza la trascrizione del presente atto referenziando nel Quadro B della relativa nota i dati catastali relativi ai Terreni.

ART. 13) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle conseguenti al contratto definitivo sono e saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

Da restare in deposito negli atti del notaio autenticante, con autorizzazione a rilasciare a chiunque copia autentica.

F.ti Luca Fantin - Christian Fabbri

Repertorio n. 39050

Raccolta n. 25122

Certifico io sottoscritto Domenico Damascelli, notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Imola, che le firme che precedono in calce e a margine della presente scrittura sono state apposte alle ore 15.30 alla mia vista e presenza da:

- **FANTIN Luca**, [REDACTED],

[REDACTED];

- **FABBRI Cristian**, [REDACTED]

[REDACTED]
di cittadinanza italiana, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, alle quali parti io notaio ho dato lettura della presente scrittura.

Le dichiarazioni ai sensi del d.P.R. n. 445 del 2000 contenute nella scrittura che precede sono state rese e sottoscritte alla mia vista e presenza dalla parte dichiarante dopo che la stessa è stata avvertita delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato d.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni mendaci.

Bologna, Viale Carlo Berti Pichat n. 2/4, il giorno 20 (venti) ottobre 2023 (duemilaventitré).

F.to DOMENICO DAMASCELLI







SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.



32

- che è altresì presente, per ragioni di servizio e su invito del Presidente, la dott.ssa Chiara Noja.

Il Presidente propone di chiamare a fungere da segretario per la presente riunione, al fine di procedere con la verbalizzazione della stessa, la dott.ssa Chiara Noja che accetta.

L'assemblea approva.

Il Presidente dopo aver verificato il corretto funzionamento del sistema di audio - videoconferenza mediante la piattaforma Zoom che consente a tutti i soci, al collegio sindacale e ai consiglieri di seguire l'andamento dei lavori e di intervenire agli stessi e constatata la regolarità dell'adunanza dichiara aperta l'Assemblea alle ore 17.10.

Punto 1) Dimissioni del Consigliere Lino Erbacci. Nomina di un nuovo consigliere.

OMISSIS



Punto 2) Costituzione diritto di superficie su una porzione dei terreni.
Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente preliminarmente ricorda che nella seduta del 27 luglio u.s. l'assemblea aveva deliberato di approvare il Contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie a titolo oneroso con Hera S.p.A. alle condizioni in allora discusse dando mandato al Presidente di apporre allo stesso eventuali modifiche che si fossero rese necessarie purché le stesse non fossero di carattere sostanziale.

Successivamente alla seduta assembleare sono state proposte da Hera S.p.A. talune modifiche al contratto preliminare tali da richiedere una nuova delibera da parte dell'assemblea in quanto di carattere sostanziale.

Nello specifico le sostanziali modifiche proposte da Hera sono le seguenti:

1. diritto di opzione a favore di Hera di estendere la durata del diritto di superficie di ulteriori 5 anni alle medesime condizioni del contratto definitivo;
2. Costituzione di servitù su parte dei terreni ai fini del rispetto della proporzione di occupazione di cui alla normativa regionale in materia di realizzazione ed installazione di impianti agrivoltaici;
3. Incremento dell'anticipo che verrà corrisposto [REDACTED]
4. Facoltà di recedere incondizionatamente dal contratto preliminare a favore di Hera con preavviso di 30 giorni a fronte del rimborso da parte di Hera stessa dei costi sostenuti dalla Società fino alla data di efficacia del recesso;
5. Impegno della Società, promettendo il fatto del terzo ai sensi dell'art. 1381 del Codice Civile, ad ottenere il consenso di Liverani alla stipula del contratto definitivo.

Copia del contratto, nella sua ultima versione circolata, è stata prima d'ora trasmessa ai soci. Il Presidente ricorda che, preliminarmente alla eventuale sottoscrizione di detto contratto, dovrà essere ottenuto l'assenso da parte del Sig. Emanuele Liverani con le modalità già definite con lo stesso.

Il Presidente ricorda che ai sensi dell'art. 14, comma 2, dello Statuto vigente sono riservati ai soci i poteri per l'acquisto e la vendita di beni immobili. Ai sensi del comma 3 del medesimo art. 14 le operazioni di qualunque natura aventi valore unitari [REDACTED]

dopo aver ottenuto l'assenso della controllante "Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A." (ora Crédit Agricole Italia S.p.A.).

L'assemblea è quindi chiamata a deliberare in tal senso.

Prende quindi la parola il dott. Montanari per il socio Fondazione esprimendo il favore della Fondazione stessa alla sottoscrizione del contratto preliminare con le modifiche proposte da Hera in quanto il progetto complessivo consentirebbe

SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.



34

un'indubbia valorizzazione della Società oltre che una sua stabilizzazione dal punto di vista economico e finanziario.

Prende successivamente la parola il dott. Segnani per il socio Crèdit Agricole Italia confermando il favore anche di Crèdit Agricole stessa.

Al termine della discussione il Presidente chiede quindi all'Assemblea di esprimersi in merito alla sottoscrizione del contratto preliminare di cui sopra.

L'Assemblea, dopo ampia discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il Contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie a titolo oneroso con Hera S.p.A. alle condizioni indicate nel verbale di assemblea del 27 luglio u.s. così come sopra modificate dando mandato al Presidente di apporre allo stesso eventuali ulteriori modifiche che si rendessero necessarie purché le stesse non siano di carattere sostanziale. Resta inteso che la sottoscrizione del contratto potrà avvenire solo successivamente all'ottenimento del consenso da parte del Sig. Emanuele Liverani;
- di conferire al Presidente dott. Luca Fantin tutti i necessari poteri per sottoscrivere detto contratto dando sin d'ora per rato e valido il suo operato.

Ai sensi dell'art. 14, comma 3, dello Statuto vigente il socio Crèdit Agricole Italia precisa che con la soprastante delibera si intende acquisito il suo consenso.

Punto 3) Adesione al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.
Deliberazioni inerenti e conseguenti.

OMISSIS

SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.

35



OMISSIS



Infine non essendoci altri argomenti all'Ordine del Giorno e nessuno avendo chiesto la parola il Presidente dichiara conclusi i lavori dell'Assemblea alle ore 17.30 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Amorini

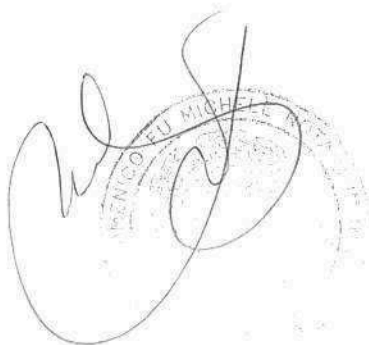
Il Presidente

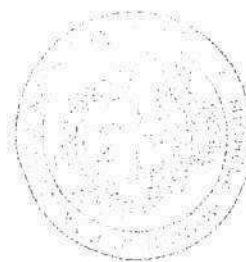
Leoni

[Handwritten mark]

Repertorio n. 39049

Certifico io sottoscritto Domenico Damascelli, notaio in Imola, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che la presente fotocopia su 3 (tre) fogli è conforme a quanto leggesi dalla pagina 31 (trentuno) alla pagina 35 (trentacinque), le cui parti omesse non contrastano con quelle riportate, del Libro delle Adunanze e delle Deliberazioni dell'Assemblea di "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", con sede in Faenza (RA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 1, libro che viene da me reso all'interessato dopo debita collazione (vidimazione iniziale effettuata presso il notaio Michele Bucchi di Faenza in data 30 agosto 2018 n. 4154 di rep.).
Bologna, via Galliera n. 8, li 20 (venti) ottobre 2023 (due-milaventitré).

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'D. Damascelli', is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text 'DOMENICO DAMASCELLI' and 'NOTAIO' around a central emblem.



VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

27 luglio 2023

L'anno 2023 (duemilaventitre) il giorno 27 (ventisette) del mese di luglio alle ore 15.00, in collegamento telematico ai sensi della normativa vigente, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea Ordinaria della "Società Agricola Le Cicogne s.r.l.", come da regolare avviso di convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

1. Dimissioni del Consigliere Lino Erbacci. Nomina di un nuovo consigliere;
2. Approvazione Bilancio dell'esercizio 2022. Relazione del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Nomina della società incaricata alla revisione dei conti e relativo compenso per il triennio 2023-2024-2025. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Costituzione diritto di superficie su una porzione dei terreni. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

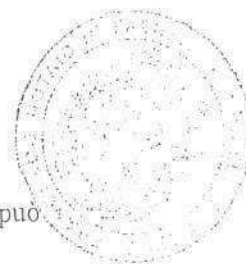
Assume la presidenza dell'Assemblea ai sensi dell'art. 11 dello Statuto Sociale il Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. Luca Fantin il quale, verificata la regolarità della costituzione e accertata l'identità e la legittimazione dei presenti, constata e dichiara:

- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata ai sensi dello Statuto;
- che sono presenti tutti i soci rappresentanti l'intero capitale sociale e precisamente Crédit Agricole Italia S.p.A. (titolare di quote per Euro 2.193.439) nelle persone del dott. Marco Bettinotti e del dott. Cristian Segnani, giusta delega agli atti della Società, e la Fondazione Banca del Monte e Cassa di Risparmio di Faenza (titolare di quote per Euro 2.192.561) rappresentata dal Presidente dott. Omar Montanari; è inoltre presente per la Fondazione il Segretario Generale Dott. Emilio Babini;
- che per il Consiglio di Amministrazione oltre lo stesso Presidente è presente il Consigliere Ivo Dalle Fabbriche avendo fatto pervenire le proprie dimissioni il Sig. Lino Erbacci;
- che per il Collegio Sindacale sono presenti i signori dott. Francesco Silvestrini (Presidente), dott. Jacopo Casanova (Sindaco effettivo) e dott.ssa Marinella Monterumisi (Sindaco effettivo);



[Handwritten signature]

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.



- che pertanto, la presente assemblea è validamente costituita e può trattare e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno;
- che sono altresì presenti, per ragioni di servizio e su invito del Presidente, il Sig. Ruggero Laghi e la dott.ssa Chiara Noja.

Essendo così rappresentato l'intero capitale sociale, il Presidente, stante la valida costituzione dell'Assemblea, dichiara che la stessa si intende validamente costituita nel rispetto delle previsioni dall'art. 14 del D.L. 24/02/23 rubricato "*proroga di termini in materia economica finanziaria*", secondo cui sono sempre valide le assemblee e le adunanze consiliari tenute in modalità audio-videoconferenza, anche qualora il Presidente ed il Segretario non si trovino nello stesso luogo.

Il Presidente propone di chiamare a fungere da segretario per la presente riunione, al fine di procedere con la verbalizzazione della stessa, il sig. Ruggero Laghi che accetta.
L'assemblea approva.

Il Presidente dopo aver verificato il corretto funzionamento del sistema di audio - videoconferenza mediante la piattaforma Zoom che consente a tutti i soci, al collegio sindacale e ai consiglieri di seguire l'andamento dei lavori e di intervenire agli stessi e constatata la regolarità dell'adunanza dichiara aperta l'Assemblea alle ore 15.10.

Punto 1) Dimissioni del Consigliere Lino Erbacci. Nomina di un nuovo consigliere.

OMISSIS

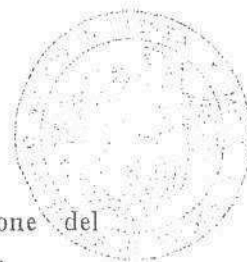
SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.

27



Punto 2) Approvazione Bilancio dell'esercizio 2022. Relazione del
Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

OMISSIS

Punto 3) Nomina della società incaricata alla revisione dei conti e relativo
compenso per il triennio 2023-2024-2025. Deliberazioni inerenti e
conseguenti.

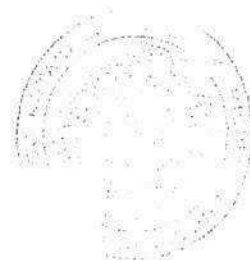
SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

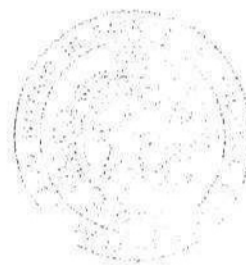
Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.

28



OMISSIS



OMISSIS

Punto 4) Costituzione diritto di superficie su una porzione dei terreni. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente, come già ampiamente noto ai soci, informa l'assemblea in merito alle trattative in essere con Hera S.p.A. e il Comune di Faenza per la realizzazione all'interno dei terreni di proprietà sociale di un impianto agrivoltaico facente parte di un più ampio progetto denominato "Energy Park". Al fine di dare corso a tale iniziativa, che consentirebbe una notevole valorizzazione della proprietà sociale, si rende necessario sottoscrivere con Hera S.p.A. un "Contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie a titolo oneroso". Tale contratto, sulla base delle negoziazioni sino ad oggi intercorse, prevede la realizzazione di un impianto agrivoltaico (in grado, quindi, di garantire comunque la coltivazione dei terreni) che andrà ad occupare circa 22 ha dei terreni di proprietà a fronte della corresponsione di un importo pari ad Euro [REDACTED] inoltre la [REDACTED]

sottoscrizione del contratto definitivo. Il contratto è comunque sottoposto alla condizione sospensiva legata all'ottenimento da parte di Hera di tutti i necessari permessi e autorizzazioni.

Copia del contratto, nella sua ultima versione circolata, è stata prima d'ora trasmessa ai soci. Il Presidente ricorda che, preliminarmente alla eventuale sottoscrizione di detto contratto, dovrà essere ottenuto l'assenso da parte del Sig. Emanuele Liverani (storico contoterzista della Società che, come noto, ha rivendicato di esserne l'affittuario avendo avviato in tal senso una controversia con la Società).

Il Presidente ricorda che ai sensi dell'art. 14, comma 2, dello Statuto vigente sono riservati ai soci i poteri per l'acquisto e la vendita di beni immobili. Ai sensi del comma 3 del medesimo art. 14 le operazioni di qualunque natura aventi valore unitario superiore ad Euro 750.000 possono essere attuate soltanto dopo aver ottenuto l'assenso della controllante "Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A." (ora Crédit Agricole Italia S.p.A.).

L'assemblea è quindi chiamata a deliberare in tal senso.

Prende quindi la parola il dott. Montanari per il socio Fondazione esprimendo il favore della Fondazione stessa alla prosecuzione delle trattative con Hera S.p.A. e il Comune di Faenza in ordine alla realizzazione dell'Energy Park. Tale progetto consentirebbe infatti un'indubbia valorizzazione della Società oltre che una sua stabilizzazione dal punto di vista economico e finanziario.



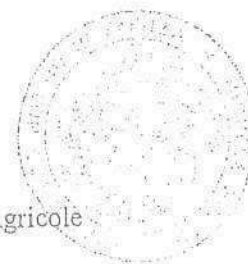
SOCIETÀ AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.

Faenza

Codice Fiscale e Partita IVA 01441360391

Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.

30



Prende successivamente la parola il dott. Segnani per il socio Crèdit Agricole Italia confermando il favore anche di Crèdit Agricole stessa.

Al termine della discussione il Presidente chiede quindi all'Assemblea di esprimersi in merito alla sottoscrizione del contratto preliminare di cui sopra.

L'Assemblea, dopo ampia discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il Contratto preliminare di costituzione di diritto, di superficie a titolo oneroso con Hera S.p.A. alle condizioni sopra indicate dando mandato al Presidente di apporre allo stesso eventuali modifiche che si rendessero necessarie purché le stesse non siano di carattere sostanziale. Resta inteso che la sottoscrizione del contratto potrà avvenire solo successivamente all'ottenimento del consenso da parte del Sig. Emanuele Liverani;
- di conferire al Presidente dott. Luca Fantin tutti i necessari poteri per sottoscrivere detto contratto dando sin d'ora per rato e valido il suo operato.

Ai sensi dell'art. 14, comma 3, dello Statuto vigente il socio Crèdit Agricole Italia precisa che con la soprastante delibera si intende acquisito il suo consenso.

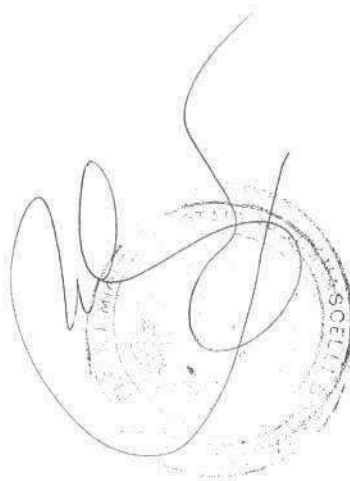
Infine non essendoci altri argomenti all'Ordine del Giorno e nessuno avendo chiesto la parola il Presidente dichiara conclusi i lavori dell'Assemblea alle ore 16,15 previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Il Presidente

Repertorio n. 39049

Certifico io sottoscritto Domenico Damascelli, notaio in Imola, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che la presente fotocopia su 3 (tre) fogli è conforme a quanto leggesi dalla pagina 25 (venticinque) alla pagina 30 (trenta), le cui parti omesse non contrastano con quelle riportate, del Libro delle Adunanze e delle Deliberazioni dell'Assemblea di "SOCIETA' AGRICOLA LE CICOGNE S.R.L.", con sede in Faenza (RA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 1, libro che viene da me reso all'interessato dopo debita collazione (vidimazione iniziale effettuata presso il notaio Michele Bucchi di Faenza in data 30 agosto 2018 n. 4154 di rep.).
Bologna, via Galliera n. 8, li 20 (venti) ottobre 2023 (due-milaventitré).





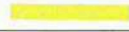

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary stamp. The signature is stylized and appears to be 'D. Damascelli'. The circular stamp contains the text 'NOTAIO DOMENICO DAMASCELLI' around the perimeter and 'Bologna' at the bottom.

Allegato B) al N. 3950/2512 di Rep.

Allegato sub B)

Indicazione planimetrica dello stato di fatto del Terreno.



Legenda	
	Impianto AV
	Confine area contrattualizzata
	Fascia di mitigazione perimetrale - 5 m
	Elettrodotti Alta tensione
	Elettrodotti Media tensione
	Corso d'acqua

[Handwritten signature]

Allegato C) al N. 39050/25111 di Rep.

Allegato sub C)

Aree Impianto agrivoltaico:




	Aree Impianto agrivoltaico
---	-------------------------------

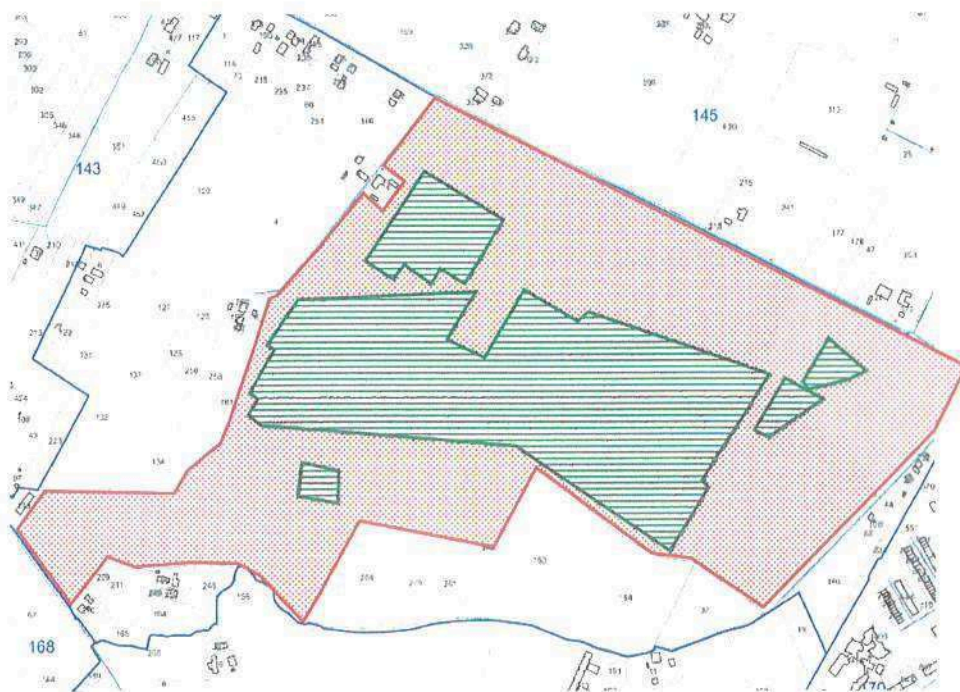
Tabella con riepilogo delle aree di progetto relative all'Impianto:




Consistenza Impianto	
Denominazione	Area
IMP.01	192.000 m ²
IMP.02	28.000 m ²
Totale	220.000 m²



Allegato D) al N. 38060/25112 di Rep.

Allegato sub D)
Aree asservite



	Aree Asservite
	Aree non comprese tra le Aree Asservite
	Confini Fogli catastali

[Handwritten signature]

N=-27300

E=8100

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 122

[Handwritten signature and initials]

Vis. tel. (0,90 euro)

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metriAlcorno
31-lug-2023 11:58:10
pratica T139037/2023

Comune: (RA) FAENZA Foglio: 144

1 Particella: 135

E=7200

N=27200



N=27000

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA

Via. tel. 10 90 euro

E=7400

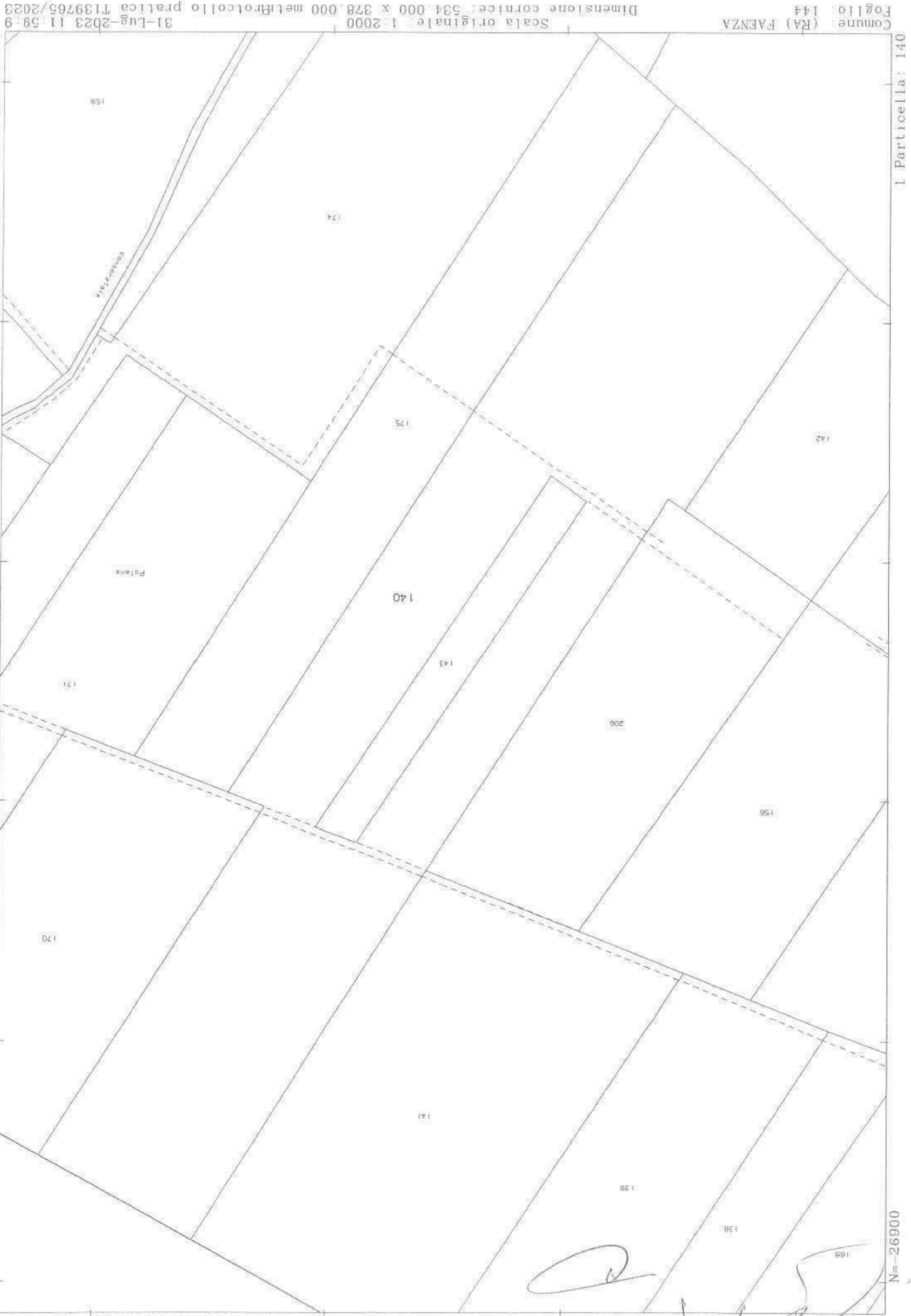
1 Particella: 137



Comune: (RA) FAENZA
Foglio: 144

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica TI19771/2023

19-Ott-2023 10.54.35





Comune: (RA) FAENZA
Foglio: 144
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
31-Lug-2023 11:59:35
prelata T140060/2023

1 Particella: 142

E=7700

N=27400





31-Lug-2023 11:57:5
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Scala originale: 1:2000
Comune: (RA) FAENZA
Foglio: 144
Particella: 155



N-27200

E-7300



Vis tel. (0 90 euro)

Comune (RA) FAENZA 144 Foglio

$$N = -27000$$

1 Particella: 157

I Particella	167
--------------	-----

E=7600

Vis. tel. (0 90 euro)

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA

00022-N











N=227500

Comune (RA) FAENZA Foglio 144

1 Particella: 203

N=27000

009273





