



NOME PROGETTO:

Costruzione ed esercizio di un impianto agrivoltaico avanzato avente potenza installata pari a 21,86MWp e potenza in immissione pari a 17,60MW sito nel Comune di Copparo con opere di connessione insistenti nel Comune di Copparo (Fe), Jolanda di Savoia (Fe), Codigoro (Fe) e Fiscaglia (Fe) - Impianto "COPPARO"

RICHIEDENTE:

VESPERA DEVELOPMENT 05 SRL

società di



Sede legale: Via Diaz, 74/A

74023 Grottaglie (TA)

P.IVA: 03328830736

pec: vesperadevelopment05@legalmail.it

TITOLO ELABORATO:

2.11-PDRT Contratto preliminare diritto di superficie

SCALA:

-



PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO

Arato Srl  
Dott. Ing. Giada Stella Maria Bolignano  
Ordine degli Ingegneri,  
Prov. di Reggio Calabria, n. A 2508  
Via Diaz, 74 - 74023 Grottaglie (TA)  
info@aratosrl.com

**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

N. REV.	DATA	REVISIONE	ELABORATO	VERIFICATO	VALIDATO
0	09-2024	Prima emissione	-		



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n.5.594

Raccolta n.5.194

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER LO**

**SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO**

**FOTOVOLTAICO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2023 (duemilaventitré) il giorno 1 (uno) del mese di dicembre, in

IL 7 dicembre 2023

Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria

AL N° 4020

Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria

SERIE 1T

(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto

nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a  
FERRARA**

**SONO COMPARSI**

**Pocaterra Daniele**, nato [REDACTED] ivi domiciliato

IL 7 dicembre 2023

alla via Piumana n. 53, codice fiscale [REDACTED]

R.G. n° 22591

di seguito, **"Parte Promittente Venditrice"**

R.P. n° 17218

Giretti Aldo, nato a [REDACTED] il quale dichiara di

intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua

qualità di amministratore della società:

**"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L."**, con sede in Grottaglie (Ta) alla

via Armando Diaz n. 74/A, con capitale sociale euro 1.000,00 (mille)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Taranto al

numero di iscrizione e codice fiscale 03328830736 e REA n. TA-208659, a

quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale;

di seguito, **"Parte Promissaria Acquirente"** e congiuntamente alla Parte

Promittente Venditrice, le **"Parti"**.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi

	richiedono di apporre al presente atto le seguenti	
	PREMESSE	
	a) il signor Pocaterra Daniele è proprietario del terreno della superficie	
	catastale complessiva di mq. 63.071 (sessantatremilasettantuno) sito in	
	Copparo (Fe) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	<b>foglio 26</b>	
	<b>particella 8</b> di Ha 2.53.10 - seminativo, classe 2, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 50</b> di Ha 3.08.46 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 52 porz. AA</b> di Ha 0.05.00 - seminativo, classe 4, r.d. euro [REDACTED]	
	r.a. euro [REDACTED]	
	<b>particella 52 porz. AB</b> di Ha 0.06.10 - prato, classe 2, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 79</b> di Ha 0.38.30 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	19,78;	
	<b>particella 137</b> di Ha 0.19.75 - seminativo, classe 3, r.d. euro 10,77, r.a. euro	
	[REDACTED]	
	il tutto confinante in un sol corpo con foglio limitrofo, particelle 48 e 12, via	
	Piumana, particelle 7, 78, 49 e 136, salvo altri; e come meglio individuato	
	nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub "A", qui di seguito	
	denominato il " <b>Terreno</b> ";	
	b) la Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti	
	fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività	
	di sviluppo e di costruzione;	

	c) la Parte Promittente Venditrice si impegna a vendere il Terreno e la Parte Promissaria Acquirente si impegna ad acquistare il Terreno, ai termini e alle condizioni previsti dal presente Contratto Preliminare, in quanto è interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo e costruzione sul medesimo di un progetto relativo ad un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica e relative infrastrutture funzionali, accessorie e di collegamento (l'" <b>Impianto</b> ");	
	d) al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, la Parte Promissaria Acquirente dovrà, inter alia, richiedere ed ottenere, ovvero accertarne la previa esistenza, tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per la costruzione, connessione alla rete elettrica e gestione dell'Impianto (le " <b>Autorizzazioni</b> "), il tutto a condizioni tecniche ed economiche di mercato (l'insieme delle attività, di seguito, il " <b>Progetto</b> ").	
	Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, le Parti convengono che le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente " <b>Contratto Preliminare</b> " e stipulano quanto segue.	
	<b>Articolo 1 - Oggetto del Contratto</b>	
	<b>1.1</b> La Parte Promittente Venditrice, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni come meglio specificate all'articolo 9 del presente Contratto Preliminare, si obbliga a cedere, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 832 e seguenti del Codice civile, la piena proprietà sul Terreno, comprensivo di ogni annesso e connesso, accessorio, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non	

	apparente, diritto, azione, uso e ragione, gli impianti fissi e mobili, nonché	
	gli eventuali beni mobili lasciati presso il medesimo Terreno dalla Parte	
	Promittente Venditrice, se e come esistenti (il " <b>Diritto di Proprietà</b> "), a	
	favore della Parte Promissaria Acquirente, che accetta, per sé e/o per	
	persona (fisica o giuridica) da nominare ai sensi dell'articolo 1401 e	
	seguenti del Codice Civile entro la data di sottoscrizione del contratto	
	definitivo di compravendita, mediante la sottoscrizione del rogito notarile	
	di compravendita del Terreno (il " <b>Contratto Definitivo</b> ") avanti al notaio	
	indicato dalla Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>1.2</b> Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto	
	preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto	
	Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice,	
	rimanendo libera la Parte Promissaria Acquirente di addivenire o meno alla	
	stipula del Contratto Definitivo nel termine previsto al successivo articolo	
	2, a propria esclusiva discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, la Parte Promittente	
	Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del	
	Contratto Definitivo per la durata stabilita al precedente paragrafo.	
	<b>1.3</b> La vendita di cui al presente Contratto Preliminare viene fatta ed	
	accettata a misura, come di seguito specificato all'articolo 6.	
	<b>1.4</b> La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Contratto	
	Preliminare concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità e	
	l'accesso al Terreno, al fine di istruire le pratiche per l'ottenimento di tutte	
	le Autorizzazioni per la realizzazione del Progetto e per la costruzione,	
	esercizio, manutenzione e gestione, ivi inclusa la connessione alla rete,	

	dell’Impianto e delle opere connesse, ai termini e alle condizioni di cui	
	all’articolo 4.2 del presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 2 – Termine per la sottoscrizione del Contratto Definitivo</b>	
	<b>2.1</b> Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta	
	scritta della Parte Promissaria Acquirente, avanti il Notaio indicato da	
	quest’ultima ai sensi del successivo articolo 2.3, entro e non oltre 24	
	(ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto	
	Preliminare (il " <b>Termine</b> ").	
	<b>2.2</b> Il Contratto Definitivo avrà efficacia esautiva e non novativa del	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>2.3</b> Il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del successivo	
	articolo 2.4) è posto a favore della Parte Promissaria Acquirente, cui è	
	attribuita la facoltà di invitare la Parte Promittente Venditrice, con un	
	preavviso scritto non inferiore a 5 (cinque) giorni, alla sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, con indicazione del luogo e dell’ora per la	
	stipulazione del Contratto Definitivo.	
	<b>2.4</b> La Parte Promissaria Acquirente si riserva, alla scadenza del Termine, di	
	prorogare tacitamente l’efficacia del presente Contratto Preliminare per	
	ulteriori 12 (dodici) mesi, salvo il caso in cui la medesima Parte Promissaria	
	Acquirente abbia comunicato, con un preavviso di almeno 15 (quindici)	
	giorni rispetto alla scadenza del Termine, la propria intenzione di recedere	
	dal Contratto Preliminare.	
	<b>2.5</b> Le Parti si obbligano, in data antecedente alla scadenza del Termine, alla	
	trascrizione presso i Registri Immobiliari, mediante apposito atto notarile,	
	ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643, comma 1, n. 1 e 2645-bis,	

	comma 3, del Codice civile, della suddetta proroga, confermando i termini	
	e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 3 - Trasferimento del Diritto di Proprietà alla Parte Promissaria</b>	
	<b>Acquirente</b>	
	<b>3.1</b> Entro il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del precedente	
	articolo 2.4), la Parte Promissaria Acquirente acquisterà il Diritto di	
	Proprietà sul Terreno, secondo i termini e le condizioni di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>3.2</b> All'atto della sottoscrizione del Contratto Definitivo la Parte Promissaria	
	Acquirente corrisponderà il Corrispettivo secondo le modalità di cui al	
	successivo articolo 6.3, detratti gli importi eventualmente corrisposti a	
	titolo di caparra confirmatoria.	
	<b>3.3</b> Con la stipulazione del Contratto Definitivo, la Parte Promissaria	
	Acquirente:	
	<b>a)</b> acquisterà il Diritto di Proprietà sul Terreno;	
	<b>b)</b> consegnerà definitivamente possesso del Terreno.	
	<b>3.4</b> La Parte Promittente Venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del	
	predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso dal Notaio ove sia stato	
	depositato.	
	<b>3.5</b> La Parte Promittente Venditrice, con la sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare, rilascia, altresì, alla Parte Promissaria Acquirente,	
	mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa Parte Promissaria	
	Acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1723 comma 2 del	
	Codice civile, a richiedere presso qualsiasi autorità e/o ente e/o soggetto, a	
	qualsiasi titolo competente, ciascuno e tutti gli atti, certificazioni, attestati,	

	nulla-osta e/o qualsiasi altro documento, comunque denominato,	
	necessario e/o opportuno ai fini della sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>Articolo 4 - Obblighi della Parte Promittente Venditrice</b>	
	<b>4.1</b> Fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Parte Promittente	
	Venditrice:	
	<b>a)</b> non dovrà compiere alcuna modifica, aggiunta o attività che possa	
	risultare di intralcio o arrecare pregiudizio alla costruzione, all’esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell’Impianto o che possa ostacolare,	
	rendere più scomodo o più gravoso l'esercizio del Diritto di Proprietà, ad	
	eccezione dell'attività agricola che potrà liberamente esercitare,	
	personalmente. Resta inteso che tale attività agricola esercitata	
	personalmente dovrà essere immediatamente interrotta a semplice richiesta	
	della Parte Promittente Acquirente, ai fini della stipula del Contratto	
	Definitivo. In caso di interruzione dell'annata agraria, la parte Promissaria	
	Acquirente si impegna a corrispondere alla Parte Promittente Venditrice un	
	eventuale equo indennizzo derivante dal mancato raccolto;	
	<b>b)</b> non dovrà diminuire, rendere più oneroso o difficile o impedire	
	l’esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare alla	
	Parte Promissaria Acquirente;	
	<b>c)</b> conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria Acquirente la piena e	
	incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece, anche ai sensi e	
	per gli effetti di cui all’articolo 1723 comma 2 del Codice civile, per	
	l’effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l’adempimento	
	di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l’adozione di	



	tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed	
	urbanistica (congiuntamente, le " <b>Istanze</b> ") che potranno essere necessarie	
	e/o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, per	
	l'ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni relative al Progetto e la	
	costruzione, esercizio, manutenzione e gestione dell'Impianto. La Parte	
	Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che	
	saranno assunte dalla Parte Promissaria Acquirente, impegnandosi a	
	collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il	
	conseguimento delle finalità del presente articolo 4.1 b);	
	<b>d)</b> non assumerà alcun obbligo in relazione all'utilizzo del Terreno e/o dei	
	terreni confinanti di proprietà della medesima Parte Promittente Venditrice	
	che possa ostacolare l'ottenimento delle Autorizzazioni, significativamente	
	incrementare i costi di realizzazione del Progetto ovvero interferire con (o	
	pregiudicare) la costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione	
	dell'Impianto;	
	<b>e)</b> non presenterà, promuoverà né supporterà la presentazione da parte di	
	sé o di terzi di alcuna istanza, diversa dalle Istanze, per l'ottenimento di	
	titoli abilitativi sul Terreno;	
	<b>f)</b> non utilizzerà il Terreno per altre finalità diverse dall'attuale	
	destinazione;	
	<b>g)</b> non costituirà ipoteche o altri Gravami (come di seguito definiti) sul	
	Terreno in favore di terzi né assumerà alcun impegno e/o obbligo a	
	costituirli;	
	<b>h)</b> si impegna a non sottoscrivere, un qualsiasi altro patto o contratto (a	
	titolo esemplificativo e non esaustivo, con altri soggetti sviluppatori di	

	impianti di produzione di energia da fonte fotovoltaica, eolica e/o	
	rinnovabile in genere) che consenta a terzi di compiere attività che possano	
	risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla	
	realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto,	
	ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano,	
	rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti concessi	
	con il presente Contratto Preliminare alla Parte Promissaria Acquirente o	
	con quelli da consolidare con la sottoscrizione del Contratto Definitivo;	
	<b>i)</b> non effettuerà alcun atto di disposizione totale o parziale del diritto di	
	proprietà e/o altro diritto reale e/o personale relativo al Terreno;	
	<b>j)</b> manterrà le strade di accesso al Terreno in buone condizioni e libere da	
	qualsivoglia ostacolo che possa impedire e/o ostacolare l'accesso al Terreno;	
	<b>k)</b> consegnerà prontamente alla Parte Promissaria Acquirente qualsiasi	
	avviso e/o comunicazione, di qualsivoglia natura, ricevuti da qualsiasi	
	soggetto e/o ente e/o autorità che possano avere un impatto negativo sul	
	Terreno e/o sui diritti della Parte Promissaria Acquirente ai sensi del	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>4.2</b> La Parte Promittente Venditrice, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, concede alla Parte Promissaria Acquirente, a titolo	
	gratuito, il diritto di accedere al Terreno con tutti i macchinari, materiali	
	e/o veicoli necessari al fine di effettuare le attività che la medesima Parte	
	Promissaria Acquirente riterrà necessarie e/o opportune per lo sviluppo	
	del Progetto, l'ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni e la	
	presentazione di Istanze, ivi incluse le attività di ispezione del Terreno. A	

	tali fini, la Parte Promittente Venditrice autorizza la Parte Promissaria	
	Acquirente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad eseguire le seguenti	
	operazioni:	
	a) effettuare indagini e studi su suolo, acqua ed altro;	
	b) svolgere tutte le operazioni e indagini su e in relazione al Terreno che	
	possano essere ragionevolmente richieste dalla Parte Promissaria	
	Acquirente per valutare l'idoneità del medesimo allo sviluppo del Progetto	
	e alla costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione dell’Impianto;	
	c) consentire l’installazione di tutti i cartelli e segnali che la Parte	
	Promissaria Acquirente sia tenuta eventualmente ad apporre.	
	<b>Articolo 5 – Obblighi della Parte Promissaria Acquirente</b>	
	5.1 La Parte Promissaria Acquirente si impegna a rispettare gli obblighi di	
	legge applicabili.	
	5.2 La Parte Promissaria Acquirente, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, prima dell’inizio di qualsiasi attività sul Terreno,	
	dovrà munirsi a proprie cura e spese di tutte le autorizzazioni	
	amministrative eventualmente necessarie e previste dalla normativa	
	vigente, che dovrà previamente esibire alla Parte Promittente Venditrice o	
	ad un suo delegato.	
	5.3 La Parte Promissaria Acquirente, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, si impegna a non arrecare danno alle strade di accesso	
	al Terreno e a ripristinarle allo stato attuale in caso di danni.	
	<b>Articolo 6 – Corrispettivo e Pagamento</b>	

	6.1 Le Parti concordano che il prezzo della vendita di cui al presente	
	Contratto Preliminare sia convenuto in euro [REDACTED] per	
	ettaro di terreno (di seguito il " <b>Corrispettivo</b> ") da corrispondersi come	
	segue:	
	a) euro [REDACTED] sono stati	
	versati a titolo di prima caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui	
	all'articolo 1385 c.c;	
	b) euro [REDACTED] pari a circa euro	
	[REDACTED] per ettaro di terreno, a titolo di ulteriore	
	caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1385 c.c,	
	saranno versata entro 30 giorni dalla scadenza di 12 mesi dal versamento	
	della prima caparra;	
	c) il saldo del Corrispettivo alla data della stipula del Contratto Definitivo,	
	ai sensi del precedente articolo 3.2.	
	I signori Pocaterra Daniele e Giretti Aldo, quest'ultimo nella sua qualità,	
	con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito	
	dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni, ed ai sensi	
	dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle	
	conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci,	
	nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000,	
	ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:	
	1) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;	
	2) i predetti [REDACTED] a	
	titolo di caparra, sono stati corrisposti mediante n. 2 (due) bonifici bancari	
	disposto da banca Fideuram e precisamente:	

	- bonifico dell'importo di euro [REDACTED] in data 11 luglio 2023 recante	
	TRN n. [REDACTED] all'ordine della Parte Promittente	
	Venditrice;	
	- bonifico dell'importo di euro [REDACTED]	
	[REDACTED] in data 11 ottobre 2023 recante TRN n.	
	[REDACTED] all'ordine della Parte Promittente	
	Venditrice;	
	la quale di detti importi ne rilascia ampia quietanza.	
	<b>6.2</b> Le Parti concordano che l'importo a titolo di caparra confirmatoria, di	
	cui al precedente articolo 6.1 a), sarà restituito alla Parte Promissaria	
	Acquirente, in caso di esercizio, da parte degli aventi diritto alla prelazione	
	agraria, ai sensi del successivo articolo 10.	
	<b>6.3</b> Il Corrispettivo, al netto di quanto versato a titolo di caparra	
	confirmatoria di cui al precedente 6.1, nonché ogni altro importo di cui al	
	presente Contratto Preliminare, sarà corrisposto dalla Parte Promissaria	
	Acquirente alla Parte Promittente Venditrice mediante assegno circolare o	
	bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla Parte Promittente	
	Venditrice presso Bper Banca, filiale di Copparo (Fe), avente IBAN	
	[REDACTED] ovvero alle diverse coordinate bancarie	
	comunicate in tempo utile dalla Parte Promittente Venditrice alla Parte	
	Promissaria Acquirente.	
	La documentazione bancaria costituirà quietanza dell'avvenuto pagamento.	
	<b>Articolo 7 - Dichiarazioni e Garanzie della Parte Promittente Venditrice</b>	
	<b>7.1</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena	
	ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno e che quest'ultimo è e	

	resterà nell'esclusiva piena proprietà e disponibilità della Parte Promittente	
	Venditrice sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, libero da	
	persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi,	
	anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure	
	esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali,	
	pendenti o imminenti, censi, livelli, diritti reali e/o obbligatori di terzi,	
	oneri reali e/o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere	
	(congiuntamente, i " <b>Gravami</b> ") che possano pregiudicare, limitare o	
	diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità e/o il suo	
	valore economico, fatta eccezione per:	
	- una servitù passiva di elettrodotto per "derivazione per PTP Cipriana" a	
	15 Kv in cavo sotterraneo posato ad una profondità di ml. 1,20 in un unico	
	scavo, avente lunghezza di ml. 114,00 e larghezza di ml. 2,00, costituita a	
	favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede in Roma, con atto per	
	Notaio Sergio Cacchi di Ferrara in data 4 ottobre 2000, rep. n. 42.796,	
	debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 12 ottobre 2000 ai nn.	
	17915/11577, gravante il terreno censito con le particelle 50 e 79.	
	<b>7.2</b> Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente Venditrice garantisce la	
	Parte Promissaria Acquirente e i suoi aventi causa per ogni caso di evizione	
	e/o per qualsiasi pretesa e/o molestia proveniente da terzi, ivi compresi	
	conduttori o coloni che possano vantare, a qualsiasi titolo, diritti sul	
	Terreno o sul Corrispettivo. In caso contrario, la Parte Promittente	
	Venditrice si impegna sin d'ora a rispondere dell'evizione ed emenda la	
	Parte Promissaria Acquirente degli eventuali danni, come per legge.	
	La Parte Promittente Venditrice si impegna, altresì, a propria cura e spese, a	

	provvedere alla cancellazione di eventuali patti di riservato dominio	
	gravanti il Terreno, prima della notarile stipulazione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>7.3</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce altresì che:	
	<b>a)</b> ha costantemente e regolarmente versato tutte le imposte e gli importi di	
	natura fiscale attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali	
	imposte e somme per quanto di sua spettanza sino alla stipula del	
	Contratto Definitivo;	
	<b>b)</b> non derivano dal presente Contratto Preliminare decadenze da benefici	
	fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possono	
	pregiudicare il Diritto di Proprietà e/o la disponibilità del Terreno;	
	<b>c)</b> la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e la cessione del	
	Diritto di Proprietà non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge	
	(inclusa quella fiscale) e/o dai regolamenti applicabili e/o da accordi	
	sottoscritti con terzi;	
	<b>d)</b> gli atti di provenienza del Terreno sono validi, efficaci e idonei a	
	consentire la cedibilità del Terreno in favore della Parte Promissaria	
	Acquirente ed è rispettata, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni ai	
	sensi dell'articolo 2650 del Codice civile;	
	<b>e)</b> di avere acquistato e che i propri danti causa hanno acquistato la	
	proprietà del Terreno conformemente alle leggi applicabili in materia con	
	atti validi ed efficaci e che non sussistono motivi o circostanze di alcun tipo	
	che possano causare la nullità, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione	
	o l'inefficacia per qualsiasi altra causa, degli atti di provenienza del Terreno;	
	<b>f)</b> non vi sono opere e/o ordini per opere non eseguite relative al Terreno,	

	che siano state richieste da una qualsiasi pubblica autorità,	
	amministrazione, dipartimento di polizia, vigili del fuoco, autorità	
	sanitarie, autorità di pubblica sicurezza o da qualsiasi altro soggetto e/o	
	ente e non vi sono controversie in essere relativamente a tali opere e/o a	
	tali ordini;	
	<b>g)</b> non sono pendenti né minacciati, per iscritto o con altre modalità, azioni,	
	rivendicazioni o procedimenti (inclusi procedimenti espropriativi), innanzi	
	a qualsiasi tribunale o autorità amministrativa o arbitro, che riguardino il	
	Terreno, le concessioni edilizie o qualsiasi altro permesso o autorizzazione	
	o licenza (anche con riferimento alla normativa ambientale applicabile),	
	emanato dalle autorità competenti in relazione al Terreno, e/o la revoca	
	e/o il ritiro delle stesse e che non sussistono fatti e/o circostanze che	
	possano dar luogo a procedimenti di tal genere;	
	<b>h)</b> non vi sono, sopra e sotto il Terreno, sostanze tossiche e/o pericolose,	
	rifiuti e/o materiali considerati dalla legge e/o dai regolamenti in materia	
	ambientale, in ammontare e/o concentrazioni tali che possano determinare	
	(o abbiano determinato) la violazione delle relative prescrizioni normative	
	e/o regolamentari o comunque determinare responsabilità, di qualsivoglia	
	natura, per la Parte Promissaria Acquirente;	
	<b>i)</b> il Terreno non contiene sostanze pericolose e/o inquinanti che richiedano	
	una bonifica;	
	<b>j)</b> il Terreno sarà libero da ogni diritto a qualunque titolo connesso prima	
	della stipula del Contratto Definitivo (ivi compresi, a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo, diritti di affitto, locazione e/o comodato in favore di terzi);	
	<b>k)</b> in relazione alla situazione patrimoniale di Parte Promittente Venditrice	



	non sono pendenti procedure di fallimento, liquidazione o in genere	
	concorsuali, né sono pendenti azioni giudiziarie né sono stati emessi	
	decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, che	
	possano pregiudicare la compravendita del Terreno e/o limitare e/o	
	modificare in qualsiasi modo la definitiva piena, esclusiva ed assoluta	
	proprietà, la disponibilità, il godimento o il possesso del Terreno, né	
	sussistono circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il	
	verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;	
	<b>l)</b> che i redditi fondiari derivanti dal Terreno sono stati regolarmente	
	dichiarati dalla Parte Promittente Venditrice nelle relative denunce dei	
	redditi ai sensi della normativa applicabile e che tali redditi saranno	
	regolarmente dichiarati ai sensi della normativa applicabile dalla Parte	
	Promittente Venditrice sino alla data di stipula del Contratto Definitivo;	
	<b>m)</b> di avere fornito alla Parte Promissaria Acquirente tutte le informazioni	
	delle quali dispone relativamente al Terreno e di non essere al corrente di	
	alcun documento, fatto o altra qualsiasi circostanza che possa essere	
	rilevante per la valutazione del Terreno, che non sia stata resa nota alla	
	Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>7.4</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce altresì di versare	
	in buone condizioni economico-finanziarie e di non avere subito iscrizioni	
	pregiudizievoli nel registro dei protesti durante i 5 (cinque) anni precedenti	
	alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, impegnandosi a	
	comunicare immediatamente alla Parte Promissaria Acquirente qualsiasi	
	evento modificativo della suddetta situazione.	
	<b>7.5</b> La Parte Promittente Venditrice prende atto, riconosce ed accetta che le	

	dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 costituiscono	
	presupposto essenziale ed imprescindibile per la stipula del presente	
	Contratto Preliminare da parte della Parte Promissaria Acquirente e che la	
	violazione, l'incompletezza e la non veridicità di tali dichiarazioni e	
	garanzie costituisce grave inadempimento da parte della Parte Promittente	
	Venditrice.	
	<b>7.6</b> Fatti salvi ed in aggiunta ai diritti e rimedi previsti a favore della Parte	
	Promissaria Acquirente dalla legge applicabile e/o dal presente Contratto	
	Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a tenere indenne e	
	manlevata la Parte Promissaria Acquirente da qualunque danno, costo,	
	spesa, perdita, anche derivanti da pretese di soggetti terzi, subiti o sostenuti	
	dalla Parte Promissaria Acquirente a causa o comunque in relazione a	
	qualsivoglia onere, perdita, danno o costo di qualsiasi natura che sia la	
	conseguenza:	
	<b>a)</b> della non veridicità di una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui	
	al presente articolo 7;	
	<b>b)</b> del mancato adempimento a qualunque obbligo di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>7.7</b> Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 sono rilasciate	
	alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e dovranno	
	essere vere e valide anche alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>7.8</b> In aggiunta a quanto previsto dagli articoli 7.6 e 7.9, la Parte Promissaria	
	Acquirente avrà il diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare e il	
	Contratto Definitivo (sino all'avveramento delle Condizioni Sospensive),	

	con effetto immediato, in caso di inadempimento, da parte della Parte	
	Promittente Venditrice, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie	
	rilasciate dalla Parte Promittente Venditrice ai sensi del presente articolo e	
	del successivo articolo 9, ivi incluso l’obbligo di sottoscrivere il Contratto	
	Definitivo. In caso di risoluzione del presente Contratto Preliminare per	
	inadempimento dalla Parte Promittente Venditrice, la Parte Promittente	
	Venditrice sarà tenuta al pagamento di una penale pari al doppio delle	
	Caparre alla stessa versate fino al momento della risoluzione, fatto salvo il	
	diritto della Parte Promissaria Acquirente a richiedere il maggior danno	
	subito.	
	<b>7.9</b> In aggiunta a quanto previsto dai precedenti articoli 7.6 e 7.8, la Parte	
	Promissaria Acquirente avrà il diritto di risolvere immediatamente, ai sensi	
	e per gli effetti dell’articolo 1456 del Codice civile, il presente Contratto	
	Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di	
	cui al presente articolo 7 risulti non veritiera, non corretta, infondata e/o	
	incompleta, qualora la Parte Promittente Venditrice non vi ponga rimedio	
	entro 60 (sessanta) giorni dalla scoperta.	
	<b>Articolo 8 - Dichiarazioni Urbanistiche</b>	
	<b>8.1</b> La Parte Promittente Venditrice garantisce sin d’ora e sino alla	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo che:	
	<b>a)</b> non è stato e non sarà trascritto nei Registri Immobiliari alcun	
	provvedimento accertante l’effettuazione di lottizzazione abusiva;	
	<b>b)</b> il Terreno non ricade in aree i cui soprassuoli siano stati percorsi dal	
	fuoco ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.	
	<b>8.2</b> È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare	

	qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di	
	costruzione sul Terreno sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>8.3</b> A tali dichiarazioni si applicano le disposizioni di cui ai precedenti	
	articoli da 7.5 a 7.9.	
	<b>8.4</b> La Parte Promittente Venditrice, a norma dell'articolo 18 della legge n.	
	47 del 28 febbraio 1985, consegna il certificato di destinazione urbanistica	
	riguardante il Terreno, rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica	
	Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Copparo - Riva del Po - Tresignana in	
	data 21 novembre 2023 dichiarando dalla data del rilascio ad oggi non sono	
	intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il suddetto certificato	
	viene allegato al presente Contratto Preliminare sotto la lettera " <b>B</b> ", per	
	farne parte integrante e sostanziale.	
	<b>Articolo 9 - Condizioni Sospensive</b>	
	<b>9.1</b> L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente	
	condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1353 e seguenti del codice	
	civile, al verificarsi, entro e non oltre il Termine, come eventualmente	
	prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, dei seguenti eventi:	
	<b>a)</b> ottenimento di tutte le Autorizzazioni, nella misura in cui l'Impianto,	
	come autorizzato, insista anche sul Terreno e, quindi, il Terreno non sia	
	stato oggetto di stralcio nell'ambito della procedura autorizzativa relativa	
	all'Impianto; da intendersi compiutamente ottenute a decorrere dalla	
	scadenza del termine per la loro impugnazione o, qualora siano state	
	impugnate, una volta conclusi tutti i gradi di giudizio;	
	<b>b)</b> ottenimento e relativa accettazione, da parte della Parte Promissaria	

	Acquirente, della STMG relativa al Progetto, a condizioni tecniche ed	
	economiche di mercato a discrezione della Parte Promissaria Acquirente;	
	c) assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni	
	sede competente (inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e	
	il ricorso al Presidente della Repubblica) e/o di contestazioni di terzi	
	inerenti lo sviluppo, la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'Impianto, e	
	assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi	
	finalizzati all'annullamento e/o alla revoca in autotutela delle	
	Autorizzazioni e/o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo	
	sviluppo, all'esercizio e alla gestione dell'Impianto, entro 180 (centottanta)	
	giorni successivi alla data di pubblicazione delle Autorizzazioni;	
	d) assenza di gravami pregiudizievoli (quali ad esempio: ipoteche,	
	pignoramenti, sequestri o simili), tra la data odierna e la data del definitivo	
	in relazione al Terreno;	
	e) assenza di mutamenti delle condizioni che siano tali da pregiudicare la	
	redditività del Progetto e/o dell'Impianto;	
	f) ottenimento di finanziamenti da parte di Istituti Finanziatori (come di	
	seguito definiti) per procurarsi la disponibilità finanziaria necessaria per	
	realizzare l'Impianto;	
	(di seguito, congiuntamente, le " <b>Condizioni Sospensive</b> ").	
	9.2 Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 9.3, le Condizioni	
	Sospensive devono intendersi cumulative tra loro e, in caso di mancato	
	avveramento anche di una sola di esse, il presente Contratto Preliminare	
	dovrà intendersi inefficace tra le Parti.	
	9.3 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni	

	Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Parte Promissaria	
	Acquirente, la quale potrà rinunciarvi, in ogni tempo, in tutto o in parte,	
	mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni	
	Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.	
	<b>9.4</b> In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, e fatta	
	salva la rinuncia da parte della Parte Promissaria Acquirente di cui	
	all'articolo 9.3, le Parti saranno liberate dagli obblighi di cui al presente	
	Contratto Preliminare e la Parte Promittente Venditrice dovrà restituire	
	entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla scadenza del Termine, come	
	eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, alla Parte	
	Promissaria Acquirente quanto ricevuto a titolo di caparra confirmatoria ai	
	sensi dell'articolo 6 sub a) e b) che precede, con obbligo della Parte	
	Promissaria Acquirente, ove e nei termini applicabili, di ripristinare i	
	luoghi allo stato attuale e lasciare libero da persone e cose il Terreno. Fremo	
	restando quanto precede, le Parti concordano che nessun importo dovrà	
	essere restituito alla Parte Promissaria Acquirente, nel caso di mancato	
	avveramento delle Condizioni Sospensive di cui alle lettere a), b), c), e) del	
	precedente articolo 9.1, semprechè tale mancato avveramento non dipenda	
	da circostanze attribuibili alla Parte Promittente Venditrice a qualsiasi	
	titolo.	
	<b>Articolo 10 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n.</b>	
	<b>817/1971</b>	
	<b>10.1</b> La Parte Promittente Venditrice si impegna a comunicare i termini e	
	le condizioni del presente Contratto Preliminare a qualunque coltivatore	
	diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto	

	dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. A tal fine	
	si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla	
	sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, nei termini e alle	
	condizioni di cui ai medesimi articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965	
	e dalla Legge n. 817/1971.	
	<b>10.2</b> La Parte Promittente Venditrice si obbliga altresì a dare	
	comunicazione alla Parte Promissaria Acquirente sia della sopra citata	
	notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il	
	diritto di prelazione.	
	<b>10.3</b> La comunicazione di cui al precedente Articolo 10.1 dovrà:	
	<b>a)</b> fare riferimento al presente Contratto Preliminare, alle Parti ed indicare	
	specificatamente il Corrispettivo;	
	<b>b)</b> essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto, a mezzo lettera	
	raccomandata con ricevuta di ritorno;	
	<b>c)</b> includere l'offerta di acquisto del Terreno, allegando copia del presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>10.4</b> La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le	
	dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione, eventualmente	
	formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto,	
	successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 10.1.	
	<b>10.5</b> Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di	
	prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, il presente	
	Contratto Preliminare resterà valido ed efficace a tutti gli effetti tra le Parti	
	e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni	
	previste dalla Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente	

	Contratto Preliminare sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la	
	Parte Promittente Venditrice e il coltivatore che abbia esercitato il diritto di	
	prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca il Diritto di	
	Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a	
	quelli contemplati dal presente Contratto Preliminare ed a condizione che il	
	coltivatore avente diritto alla prelazione abbia versato l'intero importo del	
	Corrispettivo alla Parte Promittente Venditrice.	
	<b>10.6</b> Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 15, le Parti	
	precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida, per	
	qualsiasi ragione, di non sottoscrivere il Contratto Definitivo nonostante	
	l'esercizio del diritto di prelazione, la Parte Promissaria Acquirente avrà	
	facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare. Nel caso in cui la	
	Parte Promissaria Acquirente decida di non recedere, il termine di cui	
	all'articolo 2 del presente Contratto Preliminare sarà prolungato per un	
	numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento per	
	l'autorizzazione del Progetto sia rimasto sospeso.	
	<b>10.7</b> Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 15, nel caso in	
	cui, durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte	
	dell'avente diritto, e una volta che quest'ultimo abbia esercitato tale diritto,	
	dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute	
	necessarie dalla Parte Promissaria Acquirente per l'autorizzazione del	
	Progetto e/o per lo sviluppo, costruzione, esercizio e gestione	
	dell'Impianto, la Parte Promissaria Acquirente si riserva il diritto di	
	recedere dal presente Contratto Preliminare, dandone comunicazione	
	scritta alla Parte Promittente Venditrice.	



	<b>Articolo 11 - Frazionamento, Conservatoria, rappresentanza</b>	
	<b>11.1</b> La Parte Promittente Venditrice con il presente Contratto Preliminare	
	si obbliga a rilasciare espressa autorizzazione e procura alla Parte	
	Promissaria Acquirente, al fine di espletare le azioni necessarie	
	all'ottenimento di ogni autorizzazione, permesso, nulla osta da parte di	
	ogni ente competente per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto quali, a	
	titolo esemplificativo e non esaustivo, procedere con l'eventuale	
	frazionamento del Terreno e stipulare atto di ricognizione al fine di	
	identificare catastalmente la porzione del Terreno oggetto di acquisto ai	
	sensi del presente Contratto Preliminare, il tutto con i più ampi poteri e	
	facoltà e con promessa di rato e valido e con spese a carico della Parte	
	Promissaria Acquirente. Rimane, in generale, concordato e inteso che dalla	
	Parte Promittente Venditrice è conferito alla Parte Promissaria Acquirente,	
	o a terzi da quest'ultima designati in suo luogo, mandato con	
	rappresentanza a compiere ogni atto nessuno escluso, in qualsivoglia sede,	
	sia sostanziale che processuale, in luogo della Parte Promittente Venditrice,	
	per dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto con il	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>11.2</b> La Parte Promittente Venditrice si obbliga altresì a rinunciare alla	
	facoltà di revocare il mandato di cui al precedente articolo 11.1, finché non	
	siano compiuti, ad avviso della Parte Promissaria Acquirente, tutti gli atti	
	necessari nel quadro e per le finalità di cui al presente Contratto	
	Preliminare, essendo il detto mandato conferito anche nell'interesse della	
	Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>11.3</b> La Parte Promittente Venditrice si impegna a prestare ogni ulteriore	

	collaborazione, qualora necessaria od opportuna (a discrezione della Parte	
	Promissaria Acquirente), per l'accatastamento della/e suddetta/e area/e	
	ed ogni altra formalità richiesta in conseguenza della vendita del Terreno.	
	<b>Articolo 12 - Finanziamento del Progetto</b>	
	<b>12.1</b> La Parte Promittente Venditrice riconosce sin d'ora alla Parte	
	Promissaria Acquirente la facoltà di procurarsi le risorse necessarie allo	
	sviluppo, alla costruzione, all'esercizio e alla gestione dell'Impianto o al	
	rifinanziamento del Progetto facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (di	
	seguito, gli <b>"Istituti Finanziatori"</b> ).	
	<b>12.2</b> Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Parte Promissaria Acquirente	
	dovessero richiedere modifiche del presente Contratto Preliminare e/o del	
	Contratto Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in	
	favore della Parte Promissaria Acquirente o il rifinanziamento del Progetto,	
	la Parte Promittente Venditrice, su richiesta della Parte Promissaria	
	Acquirente, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali	
	modifiche, fermo restando che tali modifiche non incidano e/o alterino in	
	termini peggiorativi per la Parte Promittente Venditrice le condizioni	
	economiche stabilite dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto	
	Definitivo.	
	<b>Articolo 13 - Cessione</b>	
	<b>13.1</b> La Parte Promittente Venditrice presta sin d'ora il proprio consenso, ai	
	sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1407, comma 1, del Codice civile,	
	affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in	
	parte, il presente Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero i	
	diritti nascenti dagli stessi, obbligandosi altresì, qualora necessario, a	

	sottoscrivere ulteriore atto notarile con la parte cessionaria, avente	
	medesimo oggetto e condizioni del presente Contratto Preliminare e/o del	
	Contratto Definitivo.	
	<b>13.2</b> L'eventuale cessione comporterà, per espresso consenso della Parte	
	Promittente Venditrice, da intendersi dato ora per allora con la	
	sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la liberazione della Parte	
	Promissaria Acquirente da tutte le sue obbligazioni derivanti dal presente	
	Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo.	
	<b>13.3</b> Nei casi previsti ai precedenti articoli 13.1 e 13.2, la Parte Promissaria	
	Acquirente comunicherà la cessione alla Parte Promittente Venditrice per	
	iscritto entro 180 (centottanta) giorni dal relativo perfezionamento.	
	<b>Articolo 14 - Comunicazioni</b>	
	<b>14.1</b> Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto	
	Preliminare, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente	
	Contratto Preliminare, al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente	
	effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera	
	raccomandata con avviso di ricevimento e/o telefax e/o posta elettronica	
	certificata ai seguenti indirizzi:	
	<u>Per la Parte Promittente Venditrice:</u>	
	Pocaterra Daniele, <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	
	PEC: daniele.pocaterra@cia.legalmail.it	
	alla c.a. di Pocaterra Daniele	
	<u>Per la Parte Promissaria Acquirente:</u>	
	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", via Armando Diaz n. 74/A - 74023	
	Grottaglie (Ta)	

	PEC: vesperadevelopment@legalmail.it	
	alla c.a. di Giretti Aldo	
	ovvero al diverso domicilio, indirizzo PEC o destinatario comunicato da	
	una Parte all'altra Parte con le modalità di cui al presente articolo 14.	
	<b>14.2</b> L'invio di ciascuna comunicazione dovrà ritenersi validamente	
	eseguito: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data	
	indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo	
	telefax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione e (iii) nel	
	caso di invio a mezzo di posta elettronica certificata, alla data indicata nella	
	ricevuta di avvenuta consegna.	
	<b>Articolo 15 - Recesso</b>	
	<b>15.1</b> Le Parti convengono che la Parte Promissaria Acquirente potrà	
	recedere, liberamente, in tutto o in parte, dal presente Contratto	
	Preliminare, a mezzo di semplice comunicazione scritta da inviare alla	
	Parte Promittente Venditrice, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.	
	<b>15.2</b> In caso di esercizio del diritto di recesso di cui al precedente articolo	
	15.1 la Parte Promittente Venditrice non avrà diritto a nessun compenso ma	
	potrà trattenere l'importo eventualmente corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria sul Corrispettivo ai sensi del precedente articolo 6.1 a) del	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 16 - Ulteriori disposizioni</b>	
	<b>16.1</b> Il presente Contratto Preliminare, unitamente ai relativi allegati,	
	costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti in merito all'oggetto dello	
	stesso, sostituendo e privando di efficacia eventuali precedenti intese e/o	
	accordi (orali e/o scritti) intervenuti tra le Parti a tal riguardo.	

	<b>16.2</b> Le modifiche al presente Contratto Preliminare saranno valide e vincolanti solo se effettuate per iscritto.	
	<b>16.3</b> Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un diritto e/o nell'esercitare una facoltà derivante dal presente Contratto Preliminare non potranno essere interpretati o intesi quale rinuncia al relativo diritto o facoltà, né al diritto di esigere l'esatto adempimento dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni previste nel presente Contratto Preliminare.	
	<b>16.4</b> Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto Preliminare e le clausole in esso contenute sono state oggetto di specifica negoziazione tra di esse, che entrambe sono pienamente consapevoli della portata e del tenore delle stesse e che pertanto il presente Contratto Preliminare non potrà ritenersi soggetto alle previsioni di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice civile.	
	<b>16.5</b> La Parte Promittente Venditrice dovrà tenere indenne e manlevare la Parte Promissaria Acquirente e le sue società affiliate e/o controllate, nonché le società ad essa collegate o comunque connesse, unitamente ai rispettivi amministratori, direttori, dipendenti e rappresentanti, in relazione a qualsivoglia perdita, pretesa o causa derivante da o in connessione a condotte poste in essere dalla Parte Promittente Venditrice e/o dalla violazione del presente Contratto Preliminare da parte della Parte Promittente Venditrice.	
	<b>16.6</b> Il presente Contratto Preliminare sarà valido e vincolante per la Parte Promittente Venditrice ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.	
	<b>16.7</b> Nei più ampi limiti consentiti dall'articolo 1419 del Codice civile,	

	l'invalidità e/o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto	
	Preliminare non determinerà l'invalidità e/o la non applicabilità delle altre	
	clausole degli stessi. Qualora una o più clausole fossero invalide e/o illecite	
	e/o inapplicabili, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi disposizione	
	di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e o illecita/e e/o	
	inapplicabile/i sarà/saranno considerate come non facenti parte del	
	Contratto Preliminare e saranno automaticamente sostituite da una o più	
	disposizione/i valida/e e/o applicabile/i che persegua/no il medesimo	
	scopo commerciale della disposizione invalida e/o illecita e/o	
	inapplicabile.	
	<b>Articolo 17 - Diritto applicabile e giurisdizione</b>	
	Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità	
	alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via	
	esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi	
	fori inderogabili previsti dalla Legge.	
	<b>Articolo 18 - Provenienza</b>	
	In ordine alla provenienza la Parte Promittente Venditrice dichiara che	
	quanto in oggetto è ad esso pervenuto in virtù dei seguenti titoli:	
	<b>Particelle 8, 50, 52 e 79 :</b>	
	- successione ab intestato del signor Pocaterra Iliano, nato [REDACTED]	
	[REDACTED] lasciando a sé superstiti	
	quali unici successibili ex lege il coniuge signora Massarenti Angelina, nata	
	[REDACTED] ed i figli signori Pocaterra	
	Daniela [REDACTED] e Pocaterra Daniele, innanzi	
	generalizzato. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a	

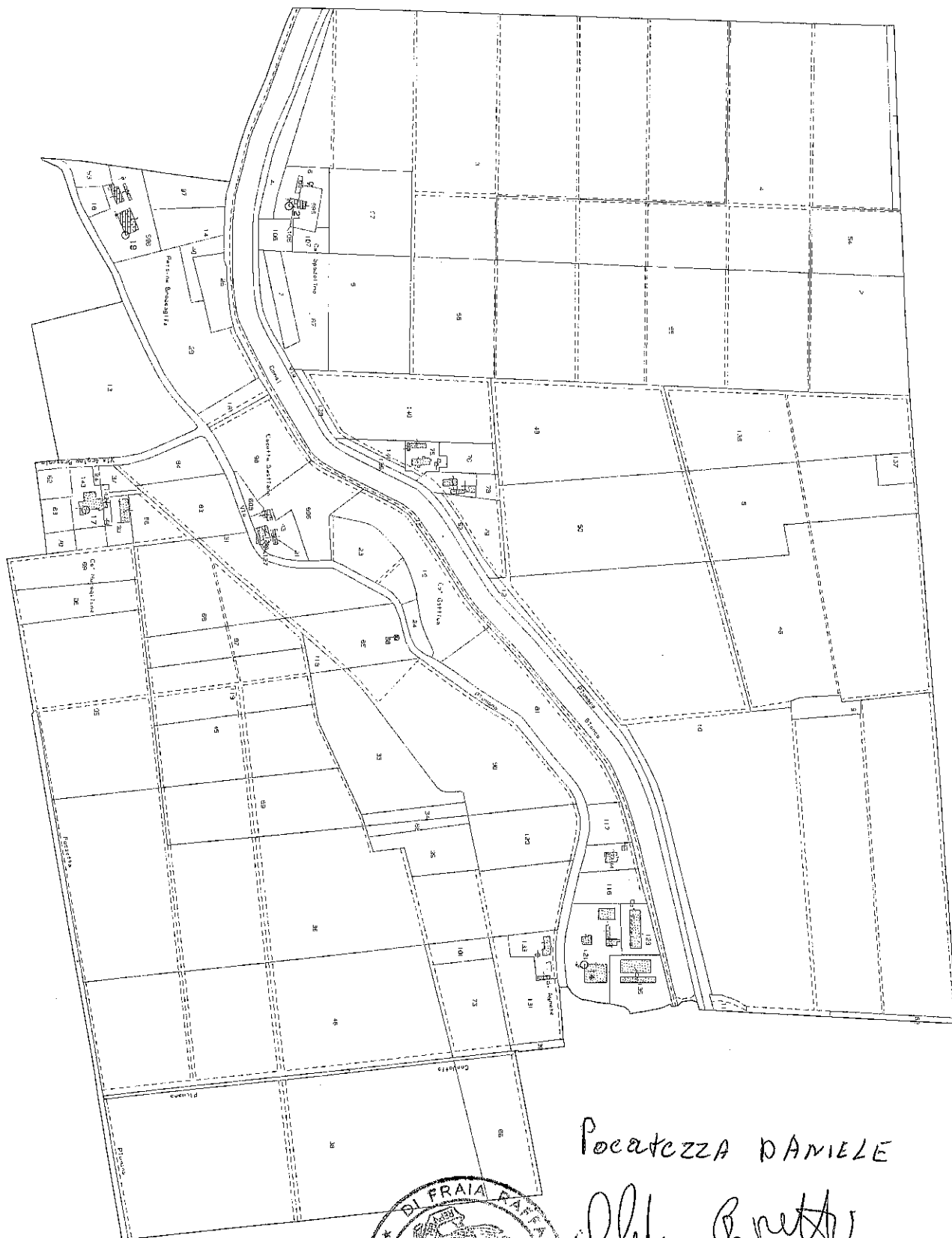
	Ferrara il 10 giugno 1993 e registrata al n. 56 vol. 957 e trascritta a Ferrara in	
	data 16 ottobre 2007 ai n.ri 26681/15529;	
	- atto di divisione a stralcio e compravendita in data 21 dicembre 1996 per	
	Notaio Severo Maisto di Ferrara, rep. n. 110.936, debitamente registrato e	
	trascritto a Ferrara in data 20 gennaio 1997 ai nn. 1045-1046/874-875, con	
	cui:	
	- - in primo luogo alla signora Pocaterra Daniela venivano assegnati altri	
	immobili, rimanendo così comproprietari del terreno in oggetto, per la	
	quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno i signori Massarenti Angelina e	
	Pocaterra Daniele;	
	- - in secondo luogo con cui la signora Massarenti Angelina vendeva i diritti	
	ad essa spettanti del terreno in oggetto al signor Pocaterra Daniele.	
	<b>Particella 137 (ex 47) :</b>	
	- atto di compravendita con patto di riservato dominio in data 19 gennaio	
	1979 per Notaio Colombo Bignozzi di Argenta (Fe), rep. n. 35.045,	
	debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 1 febbraio 1979 ai nn.	
	1716/1200, con cui il signor Pocaterra Renato, [REDACTED]	
	[REDACTED] vendeva il terreno in oggetto, gravato da patto di riservato	
	dominio a favore dell'"Ente Delta Padano", con sede in Bologna, ai signori	
	Pocaterra Adriano, [REDACTED] e Pocaterra	
	Ermano, [REDACTED] coniugato in regime di	
	comunione legale dei beni con la signora Guernieri Agide, [REDACTED]	
	[REDACTED] con precisazione che con in data 25 novembre 2011 per	
	Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino (Fe), rep. n. 118.746,	
	debitamente registrato ed annotato in data 19 dicembre 2011 ai nn.	

	21510/4185, veniva cancellato il predetto patto di riservato dominio;	
	- atto di compravendita in data 25 novembre 2011 per Notaio Carlo Alberto	
	Alberti di Migliarino (Fe), rep. n. 118.756, debitamente registrato e trascritto	
	a Ferrara in data 9 dicembre 2011 ai nn. 20997/13142, con cui i signori	
	Pocaterra Adriano, Pocaterra Ermano e Guernieri Agide vendevano il	
	terreno in oggetto al signor Pocaterra Daniele.	
	<b>Articolo 19 - Regime patrimoniale</b>	
	Ai sensi dell'art. 2659 c.c. e ai fini della L. 151/1975, il signor Pocaterra	
	Daniele dichiara di essere coniugato in regime di essere coniugato in	
	regime di comunione legale dei beni ma che quanto oggetto del presente	
	atto è bene personale.	
	<b>Articolo 20 - Ipoteca Legale</b>	
	Per quanto occorrer possa, le Parti rinunciano all'ipoteca legale, esonerando	
	da ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 21 - Trascrizione</b>	
	Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del	
	c.c. presso la competente Conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da	
	ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 22 - Spese e imposte</b>	
	L'imposta di registro e gli onorari notarili relativi al presente Contratto	
	Preliminare, al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese e imposte di	
	registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto	
	Preliminare, del Contratto Definitivo, sono a carico esclusivo della Parte	



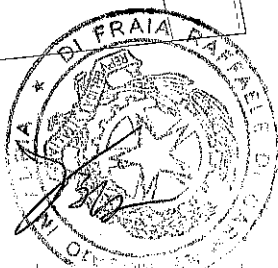
[illegible]

ALLEGATO "A" AL N° 5594/5194



POCATEZZA DANIELE

*Dile G. netto*





# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Imposta di bollo assolta mediante  
marca da bollo da euro 16,00 n.  
01210546352592 del 13/10/2023  
annullata e conservata dallo studio  
tecnico del richiedente

Copparo, lì 21/11/2023

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 23/10/2023 e assunta al Prot. Gen. n° 20067, con la quale il Geom. Paganini Gianni, in qualità di tecnico incaricato chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Copparo (FE), catastalmente censito al N.C.T. :

- Foglio 26, Mapp. 8, 50, 52, 78, 79, 137;

## 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, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

### PUG - Approvazione

#### Fg. 26 Mapp. 8

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 7% Zona di rispetto elettrodotti
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

#### Fg. 26 Mapp. 50

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 21% Corridoio ecologico secondario
- 46% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 46% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-telesivi
- 54% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 13% Zona di rispetto elettrodotti
- 100% U.P. delle Masserie



- 51% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 46% Dosso di rilevanza storico-documentale e paesistica
- 100% Territorio rurale
- 46% Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale

**Fg. 26 Mapp. 52**

- 100% Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
- 100% Dosso di rilevanza storico-documentale e paesistica
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Territorio rurale
- 18% Zona di rispetto elettrodotti
- 100% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto
- 100% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Corridoio ecologico secondario
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi
- 100% Zona di rispetto stradale

**Fg. 26 Mapp. 78**

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi
- 100% Territorio rurale
- 100% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
- 100% Dosso di rilevanza storico-documentale e paesistica
- 100% Corridoio ecologico secondario

**Fg. 26 Mapp. 79**

- 100% U.P. delle Masserie
- 20% Zona di rispetto stradale
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Corridoio ecologico secondario
- 100% Dosso di rilevanza storico-documentale e paesistica
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 24% Zona di rispetto elettrodotti
- 100% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto
- 100% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale

**Fg. 26 Mapp. 137**

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

**Zonizzazione Acustica Var. 2018**

**Fg. 26 Mapp. 8, 50, 52, 78, 79, 137**

- 100% Classe III

**DM 1444/1968:**

**Fg. 26 Mapp. 8, 50, 52, 78, 79, 137**

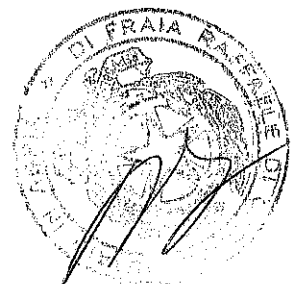
- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, 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.

**Per il Responsabile del  
Servizio Unico Edilizia Imprese  
Il funzionario delegato  
Arch. Turra Paola  
f.to in digitale**





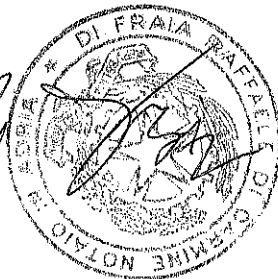
**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**

*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Paola Turra, Codice Fiscale /  
Partita Iva: TINIT-TRRPLA89B62C980Z, la cui validità è stata da me  
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui  
risulta la vigenza dal 20 gennaio 2023 al 20 gennaio 2026 del  
certificato medesimo.

Occhiobello, 1 dicembre 2023



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Prot\_Par 0022079 del 22-11-2023 - Documento 143-2023-CDU Prot 20067 del 23\_10\_2023.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 01/12/2023 alle 14:33:05 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PAOLA TURRA	InfoCert S.p.A.	✓

## 3. Dettagli

- Nome file: **Prot\_Par 0022079 del 22-11-2023 - Documento 143-2023-CDU Prot 20067 del 23\_10\_2023.pdf.p7m**
- Impronta del file: **9bd8699d18b51863c66529c11ff573495f6e8bbddca77d07d49d6ded70e50242**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **01/12/2023 alle 14:32:38 UTC**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PAOLA TURRA

Questa firma è stata apposta da **PAOLA TURRA**, C.F./P.IVA **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **21/11/2023 alle 16:26:33 UTC**

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

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID



## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PAOLA TURRA



- Nome e Cognome del soggetto: **PAOLA TURRA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 e8 22 d1**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/01/2023 alle 11:12:19 UTC** al **20/01/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1859218** emessa in data **01/12/2023 alle 13:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **01/12/2023 alle 14:32:39 UTC**

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

✓ **Il certificato ha validità legale**

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

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

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

## Appendice A.

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

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016 alle 16:34:43 UTC** al **12/12/2032 alle 17:34:43 UTC**



Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritto Dottor Raffaele Di Fraia, Notaio in Adria, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 04/09/2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale (e suoi allegati) analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Adria, 13 dicembre 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.

## CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSERVIMENTO

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno 4 del mese di settembre con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

Pocaterra Daniele nato [REDACTED], ivi domiciliato alla via Piumara n. 53, codice fiscale [REDACTED]

(di seguito il "Proprietario")

- da una parte -

e

"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L." con sede in Grottaglie (TA) Via Armando Diaz n. 74/A, distinta dal numero 03328830736 di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Taranto, R.E.A. n. TA-208659, indirizzo pec: vesperadevelopment05@legalmail.it, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille/00) interamente versato, rappresentata da Giretti Aldo, nato a Grottaglie (Ta) il 20 giugno 1973, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, nella qualità di legale rappresentante della società (di seguito la "Società");

- dall'altra parte -

E, congiuntamente, il Proprietario e la Società, le "Parti"

### Premesso che:

a) la Società svolge attività di impresa consistente nella realizzazione e nell'esercizio di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessata a realizzare nel Comune di Copparo (FE) un impianto [fotovoltaico/agrivoltaico] e le relative opere connesse, da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo: linee elettriche; cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione; viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento (di seguito, congiuntamente, l'"Impianto").

b) La Società in data 01 dicembre 2023 ha sottoscritto due contratti preliminari di compravendita e due contratti preliminari di diritto di superficie e servitù per i terreni sui quali realizzare l'impianto, della superficie catastale complessiva di Ha 35, nel Comune di Copparo (FE) distinto nel vigente catasto terreni del Comune suddetto ai:

- Foglio 7, particella 6, di Ha 18.37.20 - seminativo, classe 3, R.D. Euro [REDACTED] R.A. Euro [REDACTED]

- Foglio 7, particella 16, di Ha 0.67.20 - seminativo, classe 2, R.D. euro [REDACTED] R.A. euro [REDACTED]

- Foglio 7, particella 20, di Ha 4.00.89 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro [REDACTED]

- Foglio 7, particella 28, di Ha 0.01.50 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro [REDACTED]

- Foglio 7, particella 29, di Ha 0.07.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

- Foglio 7, particella 21, di Ha 18.59.20, seminativo, classe 3 R.D. Euro [redacted] R.A. Euro [redacted]

- Foglio 7, particella 35, di Ha 18.73.31 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

- Foglio 26, particella 8, di Ha 2.53.10, seminativo, classe 2, R.D. Euro [redacted] R.A. Euro [redacted]

- Foglio 26, particella 50, di Ha 3.08.46 seminativo, classe 3, R.D. Euro [redacted] R.A. Euro [redacted]

- Foglio 26, particella 137, di Ha 0.19.75, seminativo, classe 3, R.D. Euro [redacted] R.A. Euro [redacted]

(di seguito il "Terreno dell'Impianto");

c) Ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale, in particolare della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6 Dicembre 2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica" e della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 125 del 23 maggio 2023 "Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio" nelle aree in cui è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e/o agrivoltaici, è possibile utilizzare per l'impianto unicamente il 10% del terreno di cui si ha la disponibilità ed è pertanto necessario acquisire la disponibilità e l'asservimento all'impianto del residuo 90% di terreno, dove non potranno essere installati ulteriori impianti, da parte dei rispettivi proprietari.

d) il Proprietario è pieno ed esclusivo proprietario di appezzamenti di terreno contigui al Terreno dell'Impianto, siti nel Comune di Copparo (FE) della superficie catastale complessiva di Ettari 03.57.86 circa, distinti nel vigente catasto terreni del Comune suddetto al:

Foglio 26, particella 50 di Ha 3.08.46 - seminativo, classe 3, r.d. euro 168,19, r.a. euro 159,31 la quale sarà destinata ad asservimento dell'impianto per una superficie pari a Ha 02.64.00 circa;

Foglio 26, particella 52 porz. AA di Ha 0.05.00 - seminativo, classe 4, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

Foglio 26, particella 52 porz. AB di Ha 0.06.10 - prato, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

Foglio 26, particella 79 di Ha 0.38.30 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

(di seguito il "Terreno Asservito");

Il Terreno Asservito, meglio identificato in via approssimativa con contorno di colore rosso nelle planimetrie catastali che, previa visione, approvazione e sottoscrizione, si allegano al presente contratto sotto la lettera "B", è stato individuato quale area idonea all'asservimento al Terreno dell'Impianto e

all'Impianto, in quanto avente le dimensioni richieste; asservimento che avrà una durata pari a tutta la vita utile dell'Impianto stesso e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto.

e) Le Parti sono edotte del fatto che le pratiche amministrative ed ambientali per la realizzazione dell'Impianto sono complesse e di lunga durata.

f) Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutti i permessi, licenze, autorizzazioni e quant'altro necessario ai sensi della normativa vigente, nessuna esclusa da parte delle autorità competenti, ed una volta ottenuta la soluzione tecnica minima generale da parte di E-Distribuzione S.p.A. e/o Tema S.p.A. a termini e condizioni ritenute ragionevoli e verificatisi tutti i presupposti per la sua sostenibilità finanziaria ed economica (di seguito le "Autorizzazioni").

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

#### Articolo 1 Premesse e allegati

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (di seguito il "Contratto Preliminare").

#### Articolo 2 Asservimento

Secondo i termini e subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo articolo 4, il Proprietario promette irrevocabilmente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1329 c.c. di asservire il Terreno Asservito, mediante la stipula di un contratto definitivo, a favore del Terreno dell'Impianto e dell'Impianto e di destinarlo ad uso agricolo, per tutta la vita utile dell'Impianto e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto, escludendone espressamente l'utilizzo per fini diversi da quello agricolo, quali ad esempio la realizzazione di altri impianti, e/o escludendone espressamente l'asservimento ad altri impianti (di seguito il "Contratto Definitivo di Asservimento"). Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il Proprietario del Terreno Asservito resterà pienamente in possesso del Terreno Asservito continuando ad usufruirne secondo gli usi consentiti dalla legge.

#### Articolo 3 Prezzo

Il prezzo stabilito per l'asservimento del Terreno Asservito, da intendersi a misura, da pagarsi in rata annuale anticipata, è convenuto in Euro [redacted] per ettaro annui, per un importo complessivo pari ad Euro [redacted] (di seguito il "Prezzo") che la Società verserà al Proprietario come segue:

- (i) Euro [redacted], a titolo di prima caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted] versato a favore di [redacted], IBAN [redacted];
- (ii) Euro [redacted] a titolo di seconda caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, entro 30 giorni dalla scadenza dei 12 mesi dalla data di pagamento della prima caparra, mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted] versato a favore di [redacted], IBAN [redacted];
- (iii) quanto al saldo del Prezzo della prima annualità pari a Euro [redacted], sarà corrisposto dalla Società, alla data della [redacted].

stipula del Contratto Definitivo di Asservimento, da effettuarsi a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni indicate nel successivo articolo 4.

L'inizio del pagamento del Prezzo decorrerà dalla data di stipula del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Asservimento.

Resta ben inteso tra le Parti che qualora non si addivenge alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Asservimento, per motivi imputabili alla Società, il Proprietario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare e trattenere a titolo risarcitorio la somma ricevuta a titolo di caparra. Diversamente, nel caso in cui il Contratto Definitivo di Asservimento non si concluda a causa di inadempimento da parte del Proprietario oppure nel caso in cui non si avveri la condizione sospensiva indicata all'articolo 4 del presente Contratto Preliminare, quest'ultimo sarà obbligato a restituire alla Società la somma ricevuta a titolo di caparra.

Il Proprietario rilascia sin d'ora espressa autorizzazione e delega alla Società affinché abbia a stipulare unilateralmente, ove necessario ed opportuno, apposito atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente mediante frazionamento i beni oggetto del presente contratto preliminare, tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido. A tale scopo, qualora fosse necessario, il Proprietario acconsente sin d'ora ad effettuare, prima del frazionamento, l'accorpamento di qualità delle particelle parzializzate.

Tutte le spese relative all'accorpamento e al frazionamento, così come qualsivoglia spesa necessaria per dare esecuzione al Contratto Definitivo di Asservimento, saranno a totale carico della Società.

#### **Articolo 4 Condizione Sospensiva**

Le Parti di comune accordo convengono espressamente che l'obbligo della Società di stipulare il Contratto Definitivo di Asservimento è sospensivamente condizionato all'avveramento entro e non oltre la data del 01.12.2026 (di seguito il "Termine"), della seguente condizione sospensiva, o questa non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, in quanto posta nel suo esclusivo interesse (di seguito la "Condizione Sospensiva"):

mancata verifica entro il, e non sia sussistente alla scadenza del, Termine alcun Evento Pregiudizievole Significativo. Le Parti espressamente concordano che verrà considerato un "Evento Pregiudizievole Significativo" ogni evento che:

- (i) risulti impossibile o eccessivamente onerosa o non più economicamente e/o tecnicamente giustificata la realizzazione, anche parziale, ovvero il finanziamento, il funzionamento, la gestione dell'impianto;
- (ii) gravino sul Terreno dell'impianto e del Terreno Asservito vincoli o impedimenti di carattere urbanistico, paesaggistico e/o ambientale che possano pregiudicare l'asservimento del Terreno Asservito all'impianto o gravino pesi, vincoli, oneri, diritti reali altrui, ipoteche, privilegi e/o gravami di qualsivoglia natura e genere;
- (iii) non sussistano titoli validi, trascritti ed inoppugnabili di proprietà del Terreno dell'impianto in capo al Proprietario;
- (iv) non siano state ottenute tutte le Autorizzazioni, in via inoppugnabile, nessuna esclusa, rilasciate da tutti gli enti competenti interessati in ragione della natura dell'opera che si intende realizzare, necessari per

l'approvazione del progetto e per la conseguente realizzazione e messa in esercizio dell'impianto;

- (v) risulti inaccettabile ed onerosa la soluzione tecnica minima generale relativa all'impianto, rilasciata da E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A. in termini di preventivo e di realizzazione dell'impianto di rete per la connessione.

Nel caso in cui entro il Termine la Condizione Sospensiva non si sia avverata o non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, il presente Contratto Preliminare perderà efficacia e ciascuna delle Parti sarà liberata da ogni e qualsiasi obbligo da esso derivante, senza che alcuna delle Parti possa avere nulla a che pretendere dall'altra per qualsiasi titolo, causa, ragione o motivo dipendente dal presente contratto preliminare, fatto salvo, in caso di mancato avveramento della Condizione Sospensiva, l'obbligo da parte del Proprietario di restituire alla Società la somma ricevuta da quest'ultima a titolo di caparra.

Il verificarsi della Condizione Sospensiva entro il Termine è essenziale per la Società per poter procedere alla stipula del Contratto Definitivo di Asservimento.

Nel caso di avveramento della Condizione Sospensiva entro il Termine e in tempo utile perché esso possa essere rispettato o in caso di rinuncia della Condizione Sospensiva, la Società dovrà inviare una comunicazione scritta, secondo le modalità indicate all'articolo 10 del presente Contratto Preliminare, al Proprietario invitandolo alla stipulazione del Contratto Definitivo di Asservimento o rendendolo edotto della volontà di rinunciare alla Condizione Sospensiva.

Il Contratto Definitivo di Asservimento verrà stipulato avanti al notaio di fiducia che sarà indicato dalla Società entro i 30 (trenta) giorni successivi decorrenti dalla comunicazione scritta di cui al precedente capoverso.

Le Parti, di comune accordo, convengono che viene riservata alla Società la facoltà di rinnovare il Termine di ulteriori 12 (dodici) mesi e quindi sino alla data del 01.12.2027. In tal caso la Società dovrà comunicare per iscritto, secondo le modalità indicate all'art. 10 del presente Contratto Preliminare, il suo intendimento di proroga del Termine, come sopra indicato, almeno 30 (trenta) giorni prima della sua scadenza.

#### **Articolo 5 Verifiche**

Il Proprietario autorizza, senza alcuna limitazione, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Società e/o gli incaricati di quest'ultima, ad accedere, con il personale ed i mezzi necessari, al Terreno Asservito per l'esecuzione di sopralluoghi, misurazioni, sondaggi, rilevazioni e quant'altro necessario per la verifica della idoneità dello stesso all'asservimento a favore del Terreno dell'impianto e dell'impianto (le "Verifiche"). Le Verifiche includeranno qualsiasi operazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, occorrente alla Società per compiere ogni attività strumentale all'ottenimento delle Autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto in pendenza del Termine.

#### **Articolo 6 Spese e sanzioni**

Il Proprietario provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione od onere di concessione riguardante il Terreno Asservito e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data di stipula del Contratto Definitivo di Asservimento. Parimenti sopporterà qualunque onere derivante da iscrizioni, trascrizioni e vincoli non dichiarati nel presente Contratto Preliminare.

#### **Articolo 7 Cessione**

Ai sensi dell'articolo 1407 c.c. il Proprietario conferisce alla Società la facoltà di cedere a qualsiasi titolo il presente Contratto Preliminare e/o i diritti e obblighi dallo stesso derivanti a terzi, ivi inclusi, *inter alia*, istituti finanziari, rimanendo in tal caso valide ed efficaci tutte le pattuizioni convenute nel presente atto. La semplice comunicazione della cessione equivarrà a notifica. In tal caso l'assenso alla cessione del presente contratto s'intende sin d'ora prestato.

#### Articolo 8 Diritti e obblighi

I diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare e dal successivo Contratto Definitivo di Asservimento saranno trasmissibili dalle Parti ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa e rinunciata ad opera di ciascuna delle Parti.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento del Terreno Asservito resteranno in capo al Proprietario che lo utilizzerà ad uso agricolo.

Il Proprietario si impegna ad esibire entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo di Asservimento il certificato di Destinazione Urbanistica, in corso di validità, relativo al Terreno Asservito.

Il Proprietario dichiara e garantisce per tutta la durata del presente Contratto Preliminare e al momento della stipula del Contratto Definitivo di Asservimento di essere proprietario in via esclusiva del Terreno Asservito, di poterne disporre liberamente e che il Terreno Asservito è (i) libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, privilegi, usi civici e livelli e/o gravami di ogni genere (ii) non è oggetto di alcun procedimento di natura civile o amministrativa né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento del Terreno Asservito (iii) non è stato concesso a terzi alcun diritto reale o di godimento sul Terreno Asservito incompatibile con l'asservimento (iv) è libero da costruzioni, immobili, manufatti che possano ostacolare l'asservimento (v) le attività svolte nel Terreno Asservito sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionali che comunitarie, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche e (vi) è libero da materiali inquinanti, sia in superficie che nel sottosuolo, obbligandosi il Proprietario a risarcire la Società di ogni onere e costo che questa dovesse sostenere per la bonifica del Terreno Asservito a norma di legge, nel caso in cui in seguito venisse individuata la presenza di materiali inquinanti. In caso di vendita o trasferimento a qualsiasi titolo del Terreno Asservito, il Proprietario si impegna a far accettare espressamente per iscritto al terzo cessionario tutti i termini e le condizioni previste nel presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento, fermo restando la responsabilità solidale del Proprietario con il terzo cessionario sino all'avvenuta trascrizione del presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati dell'altra parte nel rispetto del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, 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.

Le Parti si impegnano altresì a mantenere e far in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo circa il presente accordo, rimanendo comunque inteso che nessuna di esse sarà ritenuta responsabile della violazione del presente obbligo nel caso in cui il suo mancato rispetto sia dovuto ad un obbligo di legge o risulti necessario per l'esecuzione del

presente contratto preliminare. Il Proprietario riconosce inoltre ed accetta che la Società possa esibire copia del presente Contratto Preliminare ed ogni documento ad esso relativo a qualunque potenziale finanziatore o potenziale cessionario.

#### Articolo 9 Collaborazione

Il Proprietario autorizza e delega la Società a sottoscrivere ed inoltrare ogni istanza e richiesta diretta alla pubblica amministrazione per l'ottenimento di qualsivoglia provvedimento amministrativo utile e necessario all'asservimento del Terreno Asservito, fermo restando che le relative spese, presenti e future, resteranno ad esclusivo carico della Società.

#### Articolo 10 Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione tra le Parti dovrà essere effettuata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero per fax o per posta elettronica certificata, con conferma di ricevimento, ai seguenti numeri ed indirizzi:

Al Proprietario:

Pocaterra Daniele

[REDACTED]  
[REDACTED]

daniele.pocaterra@cia.legalmail.it

Alla Società:

VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.

[REDACTED]  
[REDACTED]

PEC: [vesperadevelopment05@legalmail.it](mailto:vesperadevelopment05@legalmail.it)

#### Articolo 11 Miscellanea

Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciuti da una o più clausole del presente Contratto Preliminare non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

Qualora una delle clausole del presente Contratto Preliminare dovesse essere dichiarata nulla od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere piena efficacia per la parte non inficiata da detta clausola.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto Preliminare è stato oggetto di ampia discussione e trattativa in ogni sua parte e che ogni sua clausola è stata, sia singolarmente che nell'insieme, espressamente approvata da ciascuna



delle Parti, con conseguente esclusione dell'applicazione degli articoli 1341 e 1342 del c.c.

#### Articolo 12 Foro competente e legge applicabile

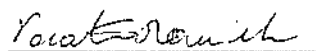
Il presente Contratto Preliminare sarà disciplinato e interpretato in conformità con le leggi italiane.

Qualsiasi controversia tra le Parti derivante dal presente Contratto Preliminare o dal Contratto Definitivo di Asservimento sarà di competenza esclusiva del Foro di Ferrara.

Copparo, lì 02/09/2024

IL PROPRIETARIO

LA SOCIETÀ



Pocaterra Daniele



Aldo Giretti



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n.5.591

Raccolta n.5.191

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO  
DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITÙ PER LO SVILUPPO E LA  
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2023 (duemilaventitré) il giorno 1 (uno) del mese di dicembre, in  
Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria  
Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria  
(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto  
nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

IL 7 dicembre 2023

AL N° 4018

SERIE 1T

**SONO COMPARSI**

**TRASCritto a  
FERRARA**

Bortini Fabrizio, [REDACTED] e Bortini Davide,  
[REDACTED] entrambi domiciliati per la carica  
presso la sede sociale di cui infra, i quali dichiarano di intervenire al  
presente atto in qualità di soci della :

IL 7 dicembre 2023

R.G. n° 22589

R.P. n° 17216

**"SOCIETÀ AGRICOLA CASELLAZZO S.S."**, con sede in Riva Del Po (Fe)  
alla via Pampano Brusantina n. 88, località Berra, capitale sociale euro  
142.857,00 (centoquarantaduemilaottococinquantesette), iscritta presso il  
Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna al numero di iscrizione e  
codice fiscale 01645960384 e REA n. FE-185466, a quest'atto autorizzati in  
forza di legge e dei vigenti patti sociali;  
di seguito, **"Parte Promittente"**

Giretti Aldo, [REDACTED] il quale dichiara di  
intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua  
qualità di amministratore della società:

	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", con sede in Grottaglie (Ta) alla	
	via Armando Diaz n. 74/A, con capitale sociale euro 1.000,00 (mille)	
	interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Taranto al	
	numero di iscrizione e codice fiscale 03328830736 e REA n. TA-208659, a	
	quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale;	
	di seguito, <b>"Parte Promissaria"</b> e congiuntamente alla Parte Promittente, le	
	<b>"Parti"</b> .	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto le seguenti	
	PREMESSE	
	a) la "SOCIETÀ AGRICOLA CASELLAZZO S.S." è proprietaria di un	
	terreno della superficie catastale complessiva di mq. 200.000 (duecentomila)	
	sito in Copparo (Fe) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come	
	segue:	
	<b>foglio 7</b>	
	<b>particella 4</b> di Ha 0.38.40 - seminativo, classe 2, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 10</b> di Ha 1.02.40 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 21</b> di Ha 18.59.20 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	il tutto confinante in un sol corpo con particelle 31, 32, 15, 13 e 37, foglio	
	limitrofo, canale Montecchio, particelle 35 e 33, salvo altri; e come meglio	
	individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub <b>"A"</b> , qui	
	di seguito denominato il <b>"Terreno"</b> ;	

	b) la Parte Promissaria è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e di costruzione;	
	c) le Parti intendono obbligarsi a costituire il diritto di superficie e servitù sul Terreno con i limiti e le modalità innanzi precisate;	
	d) la Parte Promissaria intende accettare che la Parte Promittente si obblighi a costituire il diritto di superficie e servitù sul Terreno, in quanto è interessata al Terreno ai fini dello sviluppo e costruzione sul medesimo di un progetto relativo ad un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica mediante installazione di pannelli fotovoltaici e relative infrastrutture funzionali, accessorie e di collegamento (l'" <b>Impianto</b> ");	
	e) al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, la Parte Promissaria dovrà, inter alia, chiedere ed ottenere, ovvero accertarne la previa esistenza, tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per la costruzione, connessione alla rete elettrica e gestione dell'Impianto (le " <b>Autorizzazioni</b> "), il tutto a condizioni tecniche ed economiche di mercato (l'insieme delle attività, di seguito, il " <b>Progetto</b> ");	
	f) con il presente Contratto Preliminare, le Parti intendono impegnarsi, a sottoscrivere un contratto di costituzione di diritti di superficie e servitù sul Terreno e di costituzione di servitù o altro diritto necessario e/o opportuno per la realizzazione, gestione, esercizio e manutenzione dell'Impianto (ivi incluso, a titolo esemplificativo, servitù di elettrodotto, cavidotto e passaggio, di posa e mantenimento degli inverter, di acquedotto, di scarico, scolo e somministrazione di acque) sul Terreno (il " <b>Contratto</b>	

	Definitivo").	
	Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e	
	sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, la	
	Parte Promittente e la Parte Promissaria convengono che le premesse e gli	
	allegati formano parte integrante e sostanziale del presente "Contratto	
	Preliminare" e stipulano quanto segue.	
	<b>Articolo 1 - Oggetto del Contratto</b>	
	<b>1.1</b> La Parte Promittente, subordinatamente al verificarsi di determinate	
	condizioni come meglio specificate all'articolo 9 del presente Contratto	
	Preliminare, si obbliga a costituire a favore della Parte Promissaria il diritto	
	di superficie sul Terreno, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice	
	civile, nonché il diritto di servitù di elettrodotto (interrato/aereo) per la	
	connessione dell'Impianto alla rete di distribuzione elettrica nazionale,	
	cavidotto, accesso, passaggio e ogni altro onere o servitù che potrà ritenersi	
	opportuno, necessario, strumentale o comunque utile all'autorizzazione del	
	Progetto e/o alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla	
	gestione dell'Impianto da esercitarsi sopra e sotto il Terreno (il " <b>Diritto di</b>	
	<b>Superficie e Servitù</b> "), a favore della Parte Promissaria, che accetta, per sé	
	e/o per persona (fisica o giuridica) da nominare entro la data di	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti	
	del Codice Civile, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. La	
	costituzione del suddetto Diritto di Superficie e Servitù in favore della Parte	
	Promissaria ha come finalità la realizzazione dell'Impianto, pertanto la	
	Parte Promissaria potrà:	
	(i) installarvi moduli fotovoltaici, strutture di supporto, relativi , cavidotti,	

	elettrodotti quadri, centrale elettrica di trasformazione, elettrodotti,	
	cavidotti, opere di recinzione, allarme e videosorveglianza e quant'altro si	
	riterrà opportuno, nonché	
	<b>(ii)</b> realizzare piazzole, opere idrauliche, opere di ingegnere naturalistica,	
	recinzioni, opere di ripristino ambientale ed, in ogni caso, quanto	
	necessario per una compiuta installazione, utilizzazione e manutenzione	
	dell'Impianto.	
	<b>1.2</b> Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto	
	preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto	
	Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte Promittente, rimanendo	
	libera la Parte Promissaria di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo nel termine previsto al successivo articolo 2, a propria esclusiva	
	discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, la Parte Promittente rimane	
	obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto	
	Definitivo per la durata stabilita al precedente paragrafo.	
	<b>1.3</b> Come meglio specificato all'articolo 1.1, le Parti, prendono atto ed	
	accettano che è intenzione della Parte Promissaria installare sul Terreno	
	l'Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici,	
	manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna	
	di energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. A tal fine, la Parte	
	Promissaria intende acquisire il Diritto di Superficie e Servitù solo sulla	
	parte del Terreno che, a seguito delle analisi tecniche e dell'iter	
	autorizzativo, risulterà idonea per la costruzione dell'Impianto. Più	
	precisamente, qualora a causa di prescrizioni da parte dell'autorità/ente	

	amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di	
	connessione dell’Impianto, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche	
	emerse in sede di progettazione dell’Impianto stesso, l’estensione del	
	Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell’Impianto dovesse	
	risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto	
	Preliminare, l’oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente	
	ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine la Parte	
	Promissaria comunicherà tempestivamente alla Parte Promittente gli	
	estremi catastali che identificheranno la minor porzione di Terreno	
	necessaria ai fini della realizzazione dell’Impianto, rimanendo inteso che il	
	Corrispettivo (come di seguito definito) si intenderà proporzionalmente	
	ridotto e che la Parte Promittente si impegna sin d’ora a fare quanto nelle	
	proprie disponibilità per addivenire alle necessarie modifiche e/o rettifiche	
	catastali ai fini dell’esatta identificazione della porzione di Terreno	
	interessata dall’Impianto (ivi incluse, a titolo esemplificativo, le operazioni	
	di frazionamento delle aree, di cui all’articolo 10 del presente Contratto	
	Preliminare).	
	<b>1.4</b> La Parte Promittente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza,	
	pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla costruzione, all’esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell’Impianto, in considerazione del fatto	
	che il Diritto di Superficie e Servitù viene concesso alla Parte Promissaria a	
	seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento del Corrispettivo	
	(come di seguito definito) ritenuto congruo dalla Parte Promittente.	
	<b>1.5</b> Le parti danno atto e concordano altresì che, a seguito della costituzione	
	del Diritto di Superficie e Servitù, alla Parte Promissaria viene attribuito il	

	diritto di alienare e/o locare, anche a favore di terzi, eventuali opere	
	edificande e/o edificate, nonché di costruire, nonché di costituire sempre a	
	favore di terzi, diritti reali di godimento e/o di garanzia sulle medesime	
	opere edificande e/o edificate.	
	<b>1.6</b> La Parte Promittente, sin dalla firma del presente Contratto Preliminare,	
	concede alla Parte Promissaria la disponibilità e l'accesso al Terreno, al fine	
	di istruire le pratiche per l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni per la	
	realizzazione del Progetto e la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e la	
	gestione, ivi inclusa la connessione alla rete, dell'Impianto e delle opere	
	connesse, ai termini e alle condizioni di cui all'articolo 4.2 del presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 2 – Termine per la sottoscrizione del Contratto Definitivo</b>	
	<b>2.1</b> Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta	
	scritta della Parte Promissaria, avanti il notaio indicato da quest'ultima ai	
	sensi del successivo articolo 2.2, entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla	
	data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il " <b>Termine</b> ").	
	<b>2.2</b> Il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del successivo	
	articolo 2.3) è posto a favore della Parte Promissaria, cui è attribuita la	
	facoltà di invitare, con un preavviso scritto non inferiore a 5 (cinque) giorni,	
	la Parte Promittente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con	
	indicazione del luogo e dell'ora di stipulazione del Contratto Definitivo.	
	<b>2.3</b> La Parte Promissaria si riserva, alla scadenza del Termine, di prorogare	
	tacitamente l'efficacia del presente Contratto Preliminare per ulteriori 12	
	(dodici) mesi, salvo il caso in cui la medesima Parte Promissaria abbia	
	comunicato, con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni rispetto alla	



	scadenza del Termine, la propria intenzione di recedere dal Contratto Preliminare.	
	<b>2.4</b> Le Parti si obbligano, in data antecedente alla scadenza del Termine, alla trascrizione presso i competenti Registri Immobiliari, mediante apposito atto notarile, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643, comma 1, n. 1 e 2645-bis, comma 3, del codice civile, della suddetta proroga, confermando i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 3 - Durata del Diritto di Superficie e Servitù</b>	
	<b>3.1</b> Il Diritto di Superficie e Servitù avrà una durata di 35 (trentacinque) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La Parte Promittente prende atto e accetta che, allo scadere dei primi 35 (trentacinque) anni, la Parte Promissaria potrà prorogare, a propria discrezione e mediante comunicazione scritta, la durata del Diritto di Superficie e Servitù per ulteriori 10 (dieci) anni, agli stessi termini e condizioni di cui al Contratto Definitivo. La proroga di cui al presente articolo 3.1, dovrà essere comunicata alla Parte Promittente con almeno 3 (tre) mesi di anticipo rispetto alla scadenza dei primi 35 (trentacinque) anni. In tal caso, le Parti si impegnano ad addivenire a pubblico atto notarile, ove necessario, che faccia constare l'esercizio della proroga e per quanto necessario al fine di garantire la continuità della durata del Contratto Definitivo. In mancanza di tale comunicazione, il Contratto Definitivo si intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria.	
	<b>3.2</b> Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per la costruzione, esercizio, manutenzione e gestione dell'Impianto, sarà di proprietà della Parte Promissaria, tanto inizialmente	

	come alla data di scadenza del Contratto Definitivo. In deroga a quanto	
	previsto dall'art. 953 del Codice civile, le Parti convengono che,	
	all'estinzione del Diritto di Superficie e Servitù, per qualsiasi ragione o	
	motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Parte	
	Promissaria. Alla scadenza del Diritto di Superficie e Servitù, la Parte	
	Promissaria avrà l'obbligo di provvedere, entro il termine di 12 (dodici)	
	mesi da tale scadenza, al ripristino dello stato originario del Terreno	
	risultante al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo,	
	eliminando ogni manufatto e impianto presente sullo stesso. Le sole opere	
	di mitigazione ambientale non saranno rimosse dalla Parte Promissaria e	
	resteranno in capo alla Parte Promittente.	
	<b>3.3</b> In deroga all'articolo 936 del Codice civile, la Parte Promittente rinuncia	
	espressamente all'accessione e si obbliga sin da ora a consentire alla Parte	
	Promissaria, e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni	
	attività che risulti necessaria e/o opportuna per lo svolgimento delle	
	operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la	
	permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla	
	scadenza del Contratto Definitivo.	
	<b>Articolo 4 - Obblighi della Parte Promittente</b>	
	<b>4.1</b> Fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Parte Promittente:	
	<b>a)</b> non dovrà compiere alcuna modifica, aggiunta o attività che possa	
	risultare di intralcio o arrecare pregiudizio alla costruzione, all'esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell'Impianto o che possa ostacolare,	
	rendere più scomodo o più gravoso l'esercizio del Diritto di Superficie e	
	Servitù;	

	b) non dovrà diminuire, rendere più oneroso o difficile o impedire	
	l'esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare alla	
	Parte Promissaria;	
	c) conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria la piena e	
	incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece, anche ai sensi e	
	per gli effetti di cui all'articolo 1723 comma 2 del Codice civile, per	
	l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento	
	di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di	
	tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed	
	urbanistica (congiuntamente, le "Istanze") che potranno essere necessarie	
	e/o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria, per l'ottenimento	
	di tutte le Autorizzazioni relative al Progetto e la costruzione, esercizio,	
	manutenzione e/o gestione dell'Impianto. La Parte Promittente ratifica e	
	conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla Parte Promissaria,	
	impegnandosi a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria per il	
	conseguimento delle finalità del presente articolo 4.1 c);	
	d) non assumerà alcun obbligo in relazione all'utilizzo del Terreno e/o dei	
	terreni confinanti di proprietà della medesima Parte Promittente che possa	
	ostacolare l'ottenimento delle Autorizzazioni, significativamente	
	incrementare i costi di realizzazione del Progetto ovvero interferire con (o	
	pregiudicare) la costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione	
	dell'Impianto;	
	e) non presenterà, promuoverà né supporterà la presentazione da parte di	
	sé o di terzi di alcuna istanza, diversa dalle Istanze, per l'ottenimento di	
	titoli abilitativi sul Terreno;	

	<b>f)</b> non utilizzerà il Terreno per altre finalità diverse dall'attuale destinazione;	
	<b>g)</b> non costituirà ipoteche o altri Gravami (come di seguito definiti) sul Terreno in favore di terzi né assumerà alcun impegno e/o obbligo a costituirli;	
	<b>h)</b> dovrà informare tempestivamente la Parte Promissaria relativamente a qualsiasi trattativa in corso per la vendita e/o la cessione a qualunque titolo del Terreno;	
	<b>i)</b> si impegna a non sottoscrivere, un qualsiasi altro patto o contratto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, con altri soggetti sviluppatori di impianti di produzione di energia da fonte fotovoltaica, eolica e/o rinnovabile in genere) che consenta a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare alla Parte Promissaria o con quelli da consolidare con la sottoscrizione del Contratto Definitivo;	
	<b>j)</b> si impegna ad astenersi dal promuovere e/o essere parte di ogni trattativa, ovvero accordo, a qualsiasi titolo e/o per qualsiasi motivo, aventi ad oggetto a titolo esemplificativo la costituzione dei diritti di superficie e/o di altri diritti in favore di terzi sul Terreno, che possano limitare ovvero rendere più difficoltoso la realizzazione del Progetto e l'esercizio dei diritti di cui al Contratto Definitivo;	
	<b>k)</b> si impegna a sottoscrivere il Contratto Definitivo secondo i termini,	

		condizioni e modalità di cui al presente Contratto Preliminare;	
	<b>l)</b> si impegna a compiere quando e in base a quanto richiesto dalla Parte		
	Promissaria,		
	<b>(a)</b> qualsiasi attività necessaria, utile e/o opportuna per l’ottenimento delle		
	Autorizzazioni e degli accordi in merito alla connessione sulla base della		
	documentazione fornita dalla Parte Promissaria e con il supporto della		
	stessa,		
	<b>(b)</b> provvedere tempestivamente, su richiesta della Parte Promissaria, al		
	trasferimento o alla voltura delle relative Autorizzazioni e/o della		
	documentazione relativa alla connessione alla Parte Promissaria, se		
	necessario,		
	<b>(c)</b> fornire tempestivamente dichiarazioni di assenso, sottoscrivere ogni		
	istanza o domanda, adempiere tempestivamente ogni formalità o atto e in		
	generale prestare tempestivamente pronta e piena cooperazione affinché la		
	Parte Promissaria possa ottenere ogni Autorizzazione per la realizzazione		
	del Progetto e/o ogni documentazione rilevante per la connessione		
	dell’Impianto;		
	<b>m)</b> si impegna a fornire alla Parte Promissaria tutta la documentazione		
	relativa al Terreno che sarà richiesta dagli enti preposti e/o dal distributore		
	locale di energia elettrica per la presentazione del Progetto di realizzazione		
	dell’Impianto autorizzando la Parte Promissaria a presentare alle		
	amministrazioni e uffici competenti e al distributore locale di energia		
	elettrica, a proprio nome (o di persona fisica o giuridica da essa indicata),		
	ogni progetto, richiesta, frazionamento delle particelle in oggetto e quanto		
	necessario al rilascio delle Autorizzazioni;		

	n) manterrà le strade di accesso al Terreno in buone condizioni e libere da qualsivoglia ostacolo che possa impedire e/o ostacolare l'accesso al Terreno;	
	o) si impegna, nei limiti della propria disponibilità, a favorire relazioni di buon vicinato, tali da non pregiudicare l'utilizzo del Terreno da parte della Parte Promissaria;	
	p) consegnerà prontamente alla Parte Promissaria qualsiasi avviso e/o comunicazione, di qualsivoglia natura, ricevuti da qualsiasi soggetto e/o ente e/o autorità che possano avere un impatto negativo sul Terreno e/o sui diritti della Parte Promissaria ai sensi del presente Contratto Preliminare;	
	q) entro e non oltre 5 (cinque) giorni di calendario dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, si impegna a immettere la Parte Promissaria nell'esclusivo possesso del Terreno, libero da qualsivoglia bene della Parte Promittente e/o di terzi e pronto e idoneo per l'uso cui la Parte Promissaria intende destinare il Terreno ai sensi del Contratto Definitivo. Contestualmente all'immissione nel possesso, le Parti procederanno alla redazione congiunta di apposito verbale scritto che dia atto di tale consegna.	
	4.2 La Parte Promittente, a partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, concede alla Parte Promissaria, a titolo gratuito, il diritto di accedere al Terreno con tutti i macchinari, materiali e/o veicoli necessari al fine di effettuare le attività che la medesima Parte Promissaria riterrà necessarie e/o opportune per lo sviluppo del Progetto, l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni e la presentazione di Istanze, ivi incluse le attività di	

	ispezione del Terreno. A tali fini, la Parte Promittente autorizza la Parte	
	Promissaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad eseguire le seguenti	
	operazioni:	
	a) effettuare indagini e studi su suolo, acqua ed altro;	
	b) svolgere tutte le operazioni e indagini su e in relazione al Terreno che	
	possano essere ragionevolmente richieste dalla Parte Promissaria per	
	valutare l'idoneità del medesimo allo sviluppo del Progetto e alla	
	costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione dell’Impianto;	
	c) consentire l’installazione di tutti i cartelli e segnali che la Parte	
	Promissaria sia tenuta eventualmente ad apporre.	
	<b>Articolo 5 – Obblighi della Parte Promissaria</b>	
	5.1 La Parte Promissaria si impegna a rispettare gli obblighi di legge	
	applicabili.	
	5.2 La Parte Promissaria, a partire dalla data di sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo, prima dell’inizio di qualsiasi attività sul Terreno, dovrà munirsi	
	a proprie cura e spese di tutte le autorizzazioni amministrative	
	eventualmente necessarie e previste dalla normativa vigente, che dovrà	
	previamente esibire alla Parte Promittente o ad un suo delegato.	
	5.3 La Parte Promissaria, a partire dalla data di sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo, si impegna a non arrecare danno alle strade di accesso al	
	Terreno e a ripristinarle allo stato attuale in caso di danni.	
	<b>Articolo 6 – Corrispettivo e Pagamento</b>	
	6.1 Le Parti concordano che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di	

	Superficie e Servitù, da pagarsi in una rata annuale anticipata, è convenuto	
	in euro [REDACTED], per ettaro di Terreno	
	effettivamente interessato dal Progetto e occupato dall’Impianto (di seguito	
	il " <b>Corrispettivo</b> "), cui si aggiungerà un ulteriore importo di euro [REDACTED]	
	[REDACTED] per ettaro di Terreno effettivamente interessato dal	
	Progetto e occupato dall’Impianto qualora venga approvato il "Disegno di	
	Legge di Bilancio 2024" ed incrementata la tassazione dei ricavi derivanti	
	dai contratti che hanno ad oggetto diritti di superficie (il " <b>Corrispettivo</b>	
	<b>Aggiuntivo</b> "). Medesimo incremento sarà riconosciuto alle medesime	
	condizioni qualora l’incremento di tassazione summenzionato non venga	
	previsto con l’approvazione del Disegno di Legge di Bilancio 2024 ma con	
	l’approvazione di un successivo Disegno di Legge di Bilancio.	
	Il versamento del Corrispettivo (e dell’eventuale Corrispettivo Aggiuntivo)	
	è regolato come segue:	
	a) euro [REDACTED] sono stati versati a	
	titolo di titolo di prima caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui	
	all’articolo 1385 c.c., alla data di accettazione della Soluzione Tecnica	
	Minima Generale (la " <b>STMG</b> ") avvenuta in data 13 settembre 2023;	
	b) euro [REDACTED], saranno versati a	
	titolo di titolo di seconda caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di	
	cui all’articolo 1385 c.c., entro 30 giorni dalla scadenza di 12 mesi dalla data	
	di pagamento della prima caparra;	
	c) il saldo del Corrispettivo della prima annualità (e dell’eventuale	
	Corrispettivo Aggiuntivo) alla data della stipula del Contratto Definitivo.	
	I signori Bortini Fabrizio, Bortini Davide e Giretti Aldo, rispettivamente	



	nelle loro qualità, con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n.	
	223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni,	
	ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle	
	conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci,	
	nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000,	
	ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:	
	1) di non essersi avvalse dell’opera di un mediatore;	
	2) i predetti euro [REDACTED] a titolo di	
	prima caparra, sono stati corrisposti mediante n. 1 bonifico bancario	
	disposto da banca Fideuram in data 11 ottobre 2023 TRN n.	
	[REDACTED] all'ordine della Parte Promittente, la	
	quale ne rilascia ampia quietanza.	
	<b>6.2</b> Il Corrispettivo, il Corrispettivo Aggiuntivo nonché ogni altro importo	
	di cui al presente Contratto Preliminare, sarà corrisposto dalla Parte	
	Promissaria alla Parte Promittente mediante assegno circolare o bonifico	
	bancario a favore del conto corrente intrattenuto dalla Parte Promittente	
	presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Copparo (Fe), avente	
	[REDACTED], ovvero alle diverse coordinate	
	bancarie comunicate in tempo utile dalla Parte Promittente alla Parte	
	Promissaria.	
	<b>6.3</b> L’inizio del pagamento del Corrispettivo decorrerà dalla data di	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi	
	relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie e	
	Servitù e, a partire dal secondo anno, il Corrispettivo sarà annualmente	
	adeguato in misura del 75% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al	

	consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno	
	precedente.	
	<b>6.4</b> Le Parti concordano che l'ammontare corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria ai sensi del precedente articolo 6.1 a) e 6.1 b) sarà detratto dal	
	Corrispettivo relativo al primo anno di corresponsione.	
	<b>6.5</b> Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo (come eventualmente	
	integrato dal Corrispettivo Aggiuntivo) è stato pattuito in via	
	omnicomprensiva e definitiva e, pertanto, la Parte Promittente non avrà	
	diritto a ulteriori oneri accessori a nessun titolo.	
	<b>Articolo 7 - Dichiarazioni e Garanzie della Parte Promittente</b>	
	<b>7.1</b> La Parte Promittente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva	
	proprietà e disponibilità del Terreno e che quest'ultimo è e resterà	
	nell'esclusiva piena proprietà e disponibilità della Parte Promittente sino	
	alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, libero da persone e cose e da	
	qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere	
	fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive,	
	pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrari, pendenti o	
	imminenti, censi, livelli, diritti reali e/o obbligatori di terzi, oneri reali e/o	
	obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere (congiuntamente, i	
	" <b>Gravami</b> ") che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità	
	giuridica del Terreno, la sua disponibilità e/o il suo valore economico, fatta	
	eccezione per:	
	<b>1)</b> una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo	
	sull'esistente stradone poderale che, partendo dal centro aziendale	
	insistente sulla particella 4, attraversa il terreno particelle 22 e 3,	

	costeggiando nell'ultimo tratto la particella 18, e si prolunga oltre il canale	
	Andio fino a raggiungere la via Pampano Brusantina, costituita con atto per	
	Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara in data 22 novembre 1985, rep. 115.789,	
	debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 dicembre 1985 ai n.ri	
	13708/9413;	
	<b>2)</b> una servitù passiva di metanodotto, gravante il terreno particella 21, per	
	la posa di una tubazione adducente metano avente un diametro di mm.	
	914, posizionata ad una profondità di circa ml. 1,80 sopratubo, della	
	lunghezza di circa ml. 570,00, con relative apparecchiature sussidiarie,	
	costituita a favore di "Edison Stoccaggi S.P.A.", con sede in Milano, con atto	
	per Notaio Francesco Cristofori di Ferrara in data 19 giugno 2008, rep. n.	
	68.726, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 18 luglio 2008 ai	
	n. 16205/9814.	
	<b>7.2</b> Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente garantisce la Parte	
	Promissaria e i suoi aventi causa per ogni caso di evizione e/o per qualsiasi	
	pretesa e/o molestia proveniente da terzi, ivi compresi conduttori o coloni	
	che possano vantare, a qualsiasi titolo, diritti sul Terreno o sul	
	Corrispettivo. In caso contrario, la Parte Promittente si impegna sin d'ora a	
	rispondere dell'evizione ed emenda la Parte Promissaria degli eventuali	
	danni, come per legge.	
	Laddove sussistano diritti di prelazione, la Parte Promittente si obbliga ad	
	effettuare, successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto	
	Preliminare, l'eventuale offerta di prelazione di cui all'art. 7 della L.	
	817/1971 e art. 8 L. 590/1965, mediante raccomandata con ricevuta di	
	ritorno, di cui darà evidenza alla Parte Promissaria.	

	7.3 La Parte Promittente dichiara e garantisce altresì che:	
	a) ha costantemente e regolarmente versato tutte le imposte e gli importi di	
	natura fiscale attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali	
	imposte e somme per quanto di sua spettanza sino alla stipula del	
	Contratto Definitivo;	
	b) non derivano dal presente Contratto Preliminare decadenze da benefici	
	fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possono	
	pregiudicare il Diritto di Superficie e Servitù e/o la disponibilità del	
	Terreno;	
	c) la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e la costituzione del	
	Diritto di Superficie e Servitù non violano alcun divieto o limite derivante	
	dalla legge (inclusa quella fiscale) e/o dai regolamenti applicabili e/o da	
	accordi sottoscritti con terzi;	
	d) gli atti di provenienza del Terreno sono validi, efficaci e idonei a	
	consentire la costituzione del Diritto di Superficie e Servitù sul Terreno, in	
	favore della Parte Promissaria, ed è rispettata, nel ventennio, la continuità	
	delle trascrizioni ai sensi dell'articolo 2650 del codice civile;	
	e) ha acquistato e che i propri danti causa hanno acquistato la proprietà del	
	Terreno conformemente alle leggi applicabili in materia con atti validi ed	
	efficaci e che non sussistono motivi o circostanze di alcun tipo che possano	
	causare la nullità, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione o	
	l'inefficacia per qualsiasi altra causa, degli atti di provenienza del Terreno;	
	f) non vi sono opere e/o ordini per opere non eseguite relative al Terreno,	
	che siano state richieste da una qualsiasi pubblica autorità,	
	amministrazione, dipartimento di polizia, vigili del fuoco, autorità	

	sanitarie, autorità di pubblica sicurezza o da qualsiasi altro soggetto e/o	
	ente e non vi sono controversie in essere relativamente a tali opere e/o a	
	tali ordini;	
	<b>g)</b> non sono pendenti né minacciati, per iscritto o con altre modalità, azioni,	
	rivendicazioni o procedimenti (inclusi procedimenti espropriativi), innanzi	
	a qualsiasi tribunale o autorità amministrativa o arbitro, che riguardino il	
	Terreno, le concessioni edilizie o qualsiasi altro permesso o autorizzazione	
	o licenza (anche con riferimento alla normativa ambientale applicabile),	
	emanato dalle autorità competenti in relazione al Terreno, e/o la revoca	
	e/o il ritiro delle stesse e che non sussistono fatti e/o circostanze che	
	possano dar luogo a procedimenti di tal genere;	
	<b>h)</b> non vi sono, sopra e sotto il Terreno, sostanze tossiche e/o pericolose,	
	rifiuti e/o materiali considerati dalla legge e/o dai regolamenti in materia	
	ambientale, in ammontare e/o concentrazioni tali che possano determinare	
	(o abbiano determinato) la violazione delle relative prescrizioni normative	
	e/o regolamentari o comunque determinare responsabilità, di qualsivoglia	
	natura, per la Parte Promissaria;	
	<b>i)</b> il Terreno non contiene sostanze pericolose e/o inquinanti che richiedano	
	una bonifica;	
	<b>j)</b> il Terreno sarà libero da ogni diritto a qualunque titolo connesso prima	
	della stipula del Contratto Definitivo (ivi compresi, a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo, diritti di affitto, locazione e/o comodato in favore di terzi);	
	<b>k)</b> in relazione alla situazione patrimoniale di Parte Promittente non sono	
	pendenti procedure di fallimento, liquidazione o in genere concorsuali, né	
	sono pendenti azioni giudiziarie né sono stati emessi decreti, sentenze,	

	ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, che possano pregiudicare	
	la compravendita del Terreno e/o limitare e/o modificare in qualsiasi	
	modo la definitiva piena, esclusiva ed assoluta proprietà, la disponibilità, il	
	godimento o il possesso del Terreno, né sussistono circostanze di alcun tipo	
	o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra	
	menzionati;	
	<b>l)</b> che i redditi fondiari derivanti dal Terreno sono stati regolarmente	
	dichiarati dalla Parte Promittente nelle relative denunce dei redditi ai sensi	
	della normativa applicabile e che tali redditi saranno regolarmente	
	dichiarati ai sensi della normativa applicabile dalla Parte Promittente sino	
	alla data di stipula del Contratto Definitivo;	
	<b>m)</b> di avere fornito alla Parte Promissaria tutte le informazioni delle quali	
	dispone relativamente al Terreno e di non essere al corrente di alcun	
	documento, fatto o altra qualsiasi circostanza che possa essere rilevante per	
	la valutazione del Terreno, che non sia stata resa nota alla Parte Promissaria.	
	<b>7.4</b> La Parte Promittente dichiara e garantisce altresì di versare in buone	
	condizioni economico-finanziarie e di non avere subito iscrizioni	
	pregiudizievoli nel registro dei protesti durante i 5 (cinque) anni precedenti	
	alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, impegnandosi a	
	comunicare immediatamente alla Parte Promissaria qualsiasi evento	
	modificativo della suddetta situazione.	
	<b>7.5</b> La Parte Promittente prende atto, riconosce ed accetta che le	
	dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 costituiscono	
	presupposto essenziale ed imprescindibile per la stipula del presente	
	Contratto Preliminare da parte della Parte Promissaria e che la violazione,	

	l'incompletezza e la non veridicità di tali dichiarazioni e garanzie	
	costituisce grave inadempimento da parte della Parte Promittente.	
	<b>7.6</b> Fatti salvi ed in aggiunta ai diritti e rimedi previsti a favore della Parte	
	Promissaria dalla legge applicabile e/o dal presente Contratto Preliminare,	
	la Parte Promittente si obbliga a tenere indenne e manlevata la Parte	
	Promissaria da qualunque danno, costo, spesa, perdita, anche derivanti da	
	pretese di soggetti terzi, subiti o sostenuti dalla Parte Promissaria a causa o	
	comunque in relazione a qualsivoglia onere, perdita, danno o costo di	
	qualsiasi natura che sia la conseguenza:	
	<b>a)</b> della non veridicità di una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui	
	al presente articolo 7;	
	<b>b)</b> del mancato adempimento a qualunque obbligo di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>7.7</b> Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 sono rilasciate	
	alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e dovranno	
	essere vere e valide anche alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>7.8</b> La Parte Promissaria avrà il diritto di risolvere il presente Contratto	
	Preliminare e il Contratto Definitivo (sino all'avveramento delle Condizioni	
	Sospensive), con effetto immediato, in caso di inadempimento, da parte	
	della Parte Promittente, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie	
	rilasciate dalla Parte Promittente ai sensi del presente articolo e del	
	successivo articolo 9, ivi incluso l'obbligo di sottoscrivere il Contratto	
	Definitivo. In caso di risoluzione del presente Contratto Preliminare per	
	inadempimento dalla Parte Promittente, la Parte Promittente sarà tenuta al	

	pagamento di una penale pari al doppio delle Caparre alla stessa versate	
	fino al momento della risoluzione, fatto salvo il diritto della Parte	
	Promissaria a richiedere il maggior danno subito.	
	<b>7.9</b> Fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 7.6 e 7.8, la Parte	
	Promissaria avrà il diritto di risolvere immediatamente, ai sensi e per gli	
	effetti dell'articolo 1456 del Codice civile, il presente Contratto Preliminare	
	nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al presente	
	articolo 8 risulti non veritiera, non corretta, infondata e/o incompleta,	
	qualora la Parte Promittente non vi ponga rimedio entro 60 (sessanta)	
	giorni dalla scoperta.	
	<b>Articolo 8 - Dichiarazioni Urbanistiche</b>	
	<b>8.1</b> La Parte Promittente garantisce sin d'ora e sino alla sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo che:	
	<b>a)</b> non è stato e non sarà trascritto nei Registri Immobiliari alcun	
	provvedimento accertante l'effettuazione di lottizzazione abusiva;	
	<b>b)</b> il Terreno non ricade in aree i cui soprassuoli siano stati percorsi dal	
	fuoco ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.	
	<b>8.2</b> È fatto espresso divieto alla Parte Promittente di apportare qualunque	
	modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul	
	Terreno sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.	
	<b>8.3</b> A tali dichiarazioni si applicano le disposizioni di cui ai precedenti	
	articoli da 7.5 a 7.9.	
	<b>8.4</b> La Parte Promittente Venditrice, a norma dell'articolo 18 della legge n.	
	47 del 28 febbraio 1985, consegna il certificato di destinazione urbanistica	
	riguardante il Terreno, rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica	



	Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Copparo - Riva del Po - Tresignana in	
	data 21 novembre 2023 dichiarando dalla data del rilascio ad oggi non sono	
	intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il suddetto certificato	
	viene allegato al presente Contratto Preliminare sotto la lettera "B", per	
	farne parte integrante e sostanziale.	
	<b>Articolo 9 - Condizioni Sospensive</b>	
	<b>9.1</b> L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente	
	condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1353 e seguenti del	
	Codice civile, al verificarsi, entro e non oltre il Termine, come	
	eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, dei seguenti	
	eventi:	
	<b>a)</b> ottenimento di tutte le Autorizzazioni, nella misura in cui l'Impianto,	
	come autorizzato, insista anche sul Terreno e, quindi, il Terreno non sia	
	stato oggetto di stralcio nell'ambito della procedura autorizzativa relativa	
	all'Impianto; da intendersi compiutamente ottenute a decorrere dalla	
	scadenza del termine per la loro impugnazione o, qualora siano state	
	impugnata, una volta conclusi tutti i gradi di giudizio;	
	<b>b)</b> ottenimento e relativa accettazione, da parte della Parte Promissaria,	
	della STMG relativa al Progetto, a condizioni tecniche ed economiche di	
	mercato a discrezione della Parte Promissaria;	
	<b>c)</b> assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni	
	sede competente (inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e	
	il ricorso al Presidente della Repubblica) e/o di contestazioni di terzi	
	inerenti lo sviluppo, la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'Impianto, e	
	assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi	

	finalizzati all'annullamento e/o alla revoca in autotutela delle	
	Autorizzazioni e/o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo	
	sviluppo, all'esercizio e alla gestione dell'Impianto, entro 180 (centottanta)	
	giorni successivi alla data di pubblicazione delle Autorizzazioni;	
	<b>d)</b> assenza di gravami pregiudizievoli (quali ad esempio: ipoteche,	
	pignoramenti, sequestri o simili), tra la data odierna e la data del definitivo	
	in relazione al Terreno;	
	<b>e)</b> assenza di mutamenti delle condizioni che siano tali da pregiudicare la	
	redditività del Progetto e/o dell'Impianto;	
	<b>f)</b> ottenimento di finanziamenti da parte di Istituti Finanziatori (come di	
	seguito definiti) per procurarsi la disponibilità finanziaria necessaria per	
	realizzare l'Impianto.	
	(di seguito, congiuntamente, le " <b>Condizioni Sospensive</b> ").	
	<b>9.2</b> Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 9.3, le	
	Condizioni Sospensive devono intendersi cumulative tra loro e, in caso di	
	mancato avveramento anche di una sola di esse, il presente Contratto	
	Preliminare dovrà intendersi inefficace tra le Parti.	
	<b>9.3</b> Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni	
	Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Parte Promissaria, la	
	quale potrà rinunciarvi, in ogni tempo, in tutto o in parte, mediante	
	comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si	
	riterranno definitivamente non rinunciate.	
	<b>9.4</b> In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, e fatta	
	salva la rinuncia da parte della Parte Promissaria di cui all'articolo 9.3, le	
	Parti saranno liberate dagli obblighi di cui al presente Contratto	

	Preliminare e la Parte Promittente dovrà restituire entro e non oltre 5	
	(cinque) giorni dalla scadenza del Termine, come eventualmente prorogato	
	ai sensi del precedente articolo 2.2, alla Parte Promissaria quanto ricevuto a	
	titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 6.1 sub a) e sub b) che	
	precede, con obbligo della Parte Promissaria, ove e nei termini applicabili,	
	di ripristinare i luoghi allo stato attuale e lasciare libero da persone e cose il	
	Terreno. Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che nessun	
	importo dovrà essere restituito alla Parte Promissaria, nel caso di mancato	
	avveramento delle Condizioni Sospensive di cui alle lettere a), b), c), e), g)	
	del precedente articolo 9.1, sempreché tale mancato avveramento non	
	dipenda da circostanze imputabili alla Parte Promittente a qualsiasi titolo.	
	<b>Articolo 10 - Frazionamento, Conservatoria, rappresentanza</b>	
	<b>10.1</b> La Parte Promittente con il presente Contratto Preliminare si obbliga a	
	rilasciare espressa autorizzazione e procura alla Parte Promissaria, al fine di	
	espletare le azioni necessarie all’ottenimento di ogni autorizzazione,	
	permesso, nulla osta da parte di ogni ente competente per la costruzione e	
	l’esercizio dell’Impianto quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	procedere con l’eventuale frazionamento del Terreno e stipulare atto di	
	ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno	
	oggetto del Diritto di Superficie e Servitù ai sensi del presente Contratto	
	Preliminare, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e	
	valido e con spese a carico della Parte Promissaria.	
	Rimane, in generale, concordato e inteso che dalla Parte Promittente è	
	conferito alla Parte Promissaria, o a terzi da quest’ultima designati in suo	
	luogo, mandato con rappresentanza a compiere ogni atto nessuno escluso,	

	in qualsivoglia sede, sia sostanziale che processuale, in luogo della Parte	
	Promittente, per dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto	
	convenuto con il presente Contratto Preliminare.	
	<b>10.2</b> La Parte Promittente si obbliga altresì a rinunciare alla facoltà di	
	revocare il mandato di cui al precedente articolo 10.1, finché non siano	
	compiuti, ad avviso della Parte Promissaria, tutti gli atti necessari nel	
	quadro e per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, essendo il	
	detto mandato conferito anche nell’interesse della Parte Promissaria.	
	<b>10.3</b> Parte Promittente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione,	
	qualora necessaria od opportuna (a discrezione della Parte Promissaria),	
	per l’accatastamento della/e suddetta/e area/e ed ogni altra formalità	
	richiesta in conseguenza della vendita del Terreno.	
	<b>Articolo 11 - Finanziamento del Progetto</b>	
	<b>11.1</b> La Parte Promittente riconosce sin d’ora alla Parte Promissaria la	
	facoltà di procurarsi le risorse necessarie allo sviluppo, alla costruzione,	
	all’esercizio e alla gestione dell’Impianto o al rifinanziamento del Progetto	
	facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (di seguito, gli " <b>Istituti</b>	
	<b>Finanziatori</b> ").	
	<b>11.2</b> Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Parte Promissaria dovessero	
	richiedere modifiche al presente Contratto Preliminare e/o al Contratto	
	Definitivo per consentire l’erogazione di un finanziamento in favore della	
	Parte Promissaria o il rifinanziamento del Progetto, la Parte Promittente, su	
	richiesta della Parte Promissaria, dovrà effettuare quanto necessario per	
	addivenire a tali modifiche, fermo restando che tali modifiche non incidano	
	e/o alterino in termini peggiorativi per la Parte Promittente le condizioni	

	economiche stabilite dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto	
	Definitivo.	
	<b>11.3</b> Le Parti riconoscono che il Terreno oggetto del presente atto è	
	interessato da coltivazioni biologiche che ricevono fondi nell'ambito della	
	Politica Agricola Comune ("PAC") dell'Unione Europea.	
	<b>11.4</b> La Parte Promissaria è intenzionata a richiedere i fondi PAC	
	(2023-2027) .	
	<b>11.5</b> Nel caso in cui - in esecuzione del presente Contratto - la Parte	
	Promissaria dovesse perdere i fondi PAC (2023-2027) concessi, la Parte	
	Promittente rimborserà alla Parte Promissaria l'importo (debitamente	
	documentato) che la stessa dovesse restituire quale conseguenza della	
	perdita della misura.	
	<b>Articolo 12 - Cessione</b>	
	<b>12.1</b> La Parte Promittente presta sin d'ora il proprio consenso, ai sensi e per	
	gli effetti di cui all'articolo 1407, comma 1, del Codice civile, affinché la	
	Parte Promissaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, il presente	
	Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero i diritti nascenti	
	dagli stessi, obbligandosi altresì, qualora necessario, a sottoscrivere	
	ulteriore atto notarile con la parte cessionaria, avente medesimo oggetto e	
	condizioni del presente Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo.	
	<b>12.2</b> L'eventuale cessione comporterà, per espresso consenso della Parte	
	Promittente, da intendersi dato ora per allora con la sottoscrizione del	
	presente Contratto Preliminare, la liberazione della Parte Promissaria da	
	tutte le sue obbligazioni derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o	
	dal Contratto Definitivo.	

	12.3 Nei casi previsti agli articoli 12.1 e 12.2, la Parte Promissaria	
	comunicherà la cessione alla Parte Promittente, per iscritto, entro 180	
	(centoottanta) giorni dal relativo perfezionamento.	
	<b>Articolo 13 - Comunicazioni</b>	
	13.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto	
	Preliminare, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente	
	Contratto Preliminare, al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente	
	effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera	
	raccomandata con avviso di ricevimento e/o telefax e/o posta elettronica	
	certificata ai seguenti indirizzi:	
	<u>Per la Parte Promittente:</u>	
	"SOCIETÀ AGRICOLA CASELLAZZO S.S.", via Pampano Brusantina n. 88	
	- 44033 Riva Del Po (Fe) località Cologna	
	PEC: societaagricolacasellazzo@pec.confagricoltura.com	
	E-mail: info@officinabortini.191.it	
	alla c.a. di Bortini Fabrizio e Bortini Davide.	
	<u>Per la Parte Promissaria:</u>	
	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", via Armando Diaz n. 74/ A - 74023	
	Grottaglie (Ta)	
	PEC: vesperadevelopment@legalmail.it	
	alla c.a. di Giretti Aldo	
	ovvero al diverso domicilio, indirizzo PEC o destinatario comunicato da	
	una Parte all'altra Parte con le modalità di cui al presente articolo 13.	
	13.2 L'invio di ciascuna comunicazione dovrà ritenersi validamente	
	eseguito: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data	

	indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo	
	telefax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione e (iii) nel	
	caso di invio a mezzo di posta elettronica certificata, alla data indicata nella	
	ricevuta di avvenuta consegna.	
	<b>Articolo 14 - Recesso</b>	
	<b>14.1</b> Le Parti convengono che la Parte Promissaria potrà recedere,	
	liberamente, in tutto o in parte, dal presente Contratto Preliminare, a mezzo	
	di semplice comunicazione scritta da inviare alla Parte Promittente, con	
	preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.	
	<b>14.2</b> In caso di esercizio del diritto di recesso di cui al precedente articolo	
	14.1, la Parte Promittente non avrà diritto a nessun compenso ma potrà	
	trattenere l'importo eventualmente corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria ai sensi del precedente articolo 6.1 a) del presente Contratto	
	Preliminare.	
	<b>Articolo 15 - Ulteriori disposizioni</b>	
	<b>15.1</b> Il presente Contratto Preliminare, unitamente ai relativi allegati,	
	costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti in merito all'oggetto dello	
	stesso, sostituendo e privando di efficacia eventuali precedenti intese e/o	
	accordi (orali e/o scritti) intervenuti tra le Parti a tal riguardo.	
	<b>15.2</b> Le modifiche al presente Contratto Preliminare saranno valide e	
	vincolanti solo se effettuate per iscritto.	
	<b>15.3</b> Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un	
	diritto e/o nell'esercitare una facoltà derivante dal presente Contratto	
	Preliminare non potranno essere interpretati o intesi quale rinuncia al	
	relativo diritto o facoltà, né al diritto di esigere l'esatto adempimento	

	dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni previste nel presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>15.4</b> Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto	
	Preliminare e le clausole in esso contenute sono state oggetto di specifica	
	negoziazione tra di esse, che entrambe sono pienamente consapevoli della	
	portata e del tenore delle stesse e che pertanto il presente Contratto	
	Preliminare non potrà ritenersi soggetto alle previsioni di cui agli articoli	
	1341 e 1342 del Codice civile.	
	<b>15.5</b> La Parte Promittente dovrà tenere indenne e manlevare la Parte	
	Promissaria e le sue società affiliate e/o controllate, nonché le società ad	
	essa collegate o comunque connesse, unitamente ai rispettivi	
	amministratori, direttori, dipendenti e rappresentanti, in relazione a	
	qualsivoglia perdita, pretesa o causa derivante da o in connessione a	
	condotte poste in essere dalla Parte Promittente e/o dalla violazione del	
	presente Contratto Preliminare da parte della Parte Promittente.	
	<b>15.6</b> Il presente contratto sarà valido e vincolante per la Parte Promittente	
	ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.	
	<b>15.7</b> Nei più ampi limiti consentiti dall'articolo 1419 del Codice civile,	
	l'invalidità e/o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto	
	Preliminare non determinerà l'invalidità e/o la non applicabilità delle altre	
	clausole dello stesso. Qualora una o più clausole fossero invalide e/o	
	illecite e/o inapplicabili, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi	
	disposizione di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e o illecita/e	
	e/o inapplicabile/i sarà/saranno considerate come non facenti parte del	
	Contratto Preliminare e saranno automaticamente sostituite da una o più	



	disposizione/i valida/e e/o applicabile/i che persegua/no il medesimo	
	scopo commerciale della disposizione invalida e/o illecita e/o	
	inapplicabile.	
	<b>15.8</b> Le Parti si danno reciprocamente atto che qualunque tolleranza,	
	anche reiterata, relativa al ritardo nell’adempimento delle obbligazioni di	
	ciascuna Parte non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita	
	modifica, abrogazione o rinnovazione delle medesime obbligazioni e dei	
	diritti derivanti dal presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 16 – Riservatezza</b>	
	Fatto salvo quanto infra indicato, le Parti si impegnano a mantenere	
	strettamente confidenziale e riservata qualsiasi informazione concernente i	
	loro impegni, espressi o espliciti, relativi al presente Contratto Preliminare.	
	La divulgazione di qualsivoglia informazione a terzi sarà consentita solo	
	nella misura in cui ciò sia necessario all’adempimento del presente	
	Contratto Preliminare ovvero per soddisfare le esigenze organizzative,	
	amministrative e/o finanziarie della Parte Promissaria, ovvero per	
	adempiere ad un obbligo di legge e/o regolamentare o ad un ordine	
	dell’autorità giudiziaria, amministrativa o fiscale. Resta espressamente	
	inteso che la Parte Promissaria sarà libera di divulgare il contenuto del	
	presente Contratto Preliminare ai partner, anche potenziali, e/o agli Istituti	
	Finanziatori con i quali dovesse intrattenere trattative per la realizzazione e	
	il finanziamento dell’Impianto.	
	<b>Articolo 17 – Prelazione volontaria</b>	
	Qualora la Parte Promittente intenda alienare a titolo oneroso il Terreno ad	
	un terzo concede sin d’ora alla Parte Promissaria un diritto di prelazione	

	per l’acquisto del Terreno, a parità di condizioni. A tal riguardo, il diritto di	
	prelazione per l’acquisto del Terreno e/o di una porzione dello stesso	
	dovrà esercitarsi:	
	<b>(i)</b> a fronte di ricezione della comunicazione da parte della Parte	
	Promittente contenente ogni offerta ricevuta da terzi, inclusi i relativi	
	termini e condizioni, da inviare entro 90 giorni antecedenti la scadenza	
	della/delle suindicata/e offerta/e, ed	
	<b>(ii)</b> entro 60 giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione. In ogni	
	caso, il presente Contratto Preliminare non cesserà di avere efficacia se la	
	Parte Promittente dovesse trasferire la proprietà del Terreno e/o di parte	
	dello stesso a soggetti terzi. In tal caso, la Parte Promittente si impegna, sin	
	d’ora, anche ai sensi dell’articolo 1381 del Codice Civile, affinché il nuovo	
	proprietario si assuma gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente	
	Contratto Preliminare. La Parte Promittente si impegna, sin d’ora, a dare	
	comunicazione del trasferimento alla Parte Promissaria entro 15 (quindici)	
	giorni dalla firma del contratto preliminare di compravendita o, in	
	manca, del contratto definitivo di compravendita o atti equivalenti. Ai	
	fini del presente paragrafo, con il termine "trasferire" si intende qualsiasi	
	negozio giuridico, quale a mero titolo di esempio, la vendita, la permuta, il	
	conferimento in società o altro atto dispositivo in forza del quale una parte	
	consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del trasferimento della	
	proprietà o nuda proprietà o la concessione di diritti reali sul Terreno.	
	<b>Articolo 18 - Diritto applicabile e giurisdizione</b>	
	Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità	
	alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via	

	esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi	
	fori inderogabili previsti dalla Legge.	
	<b>Articolo 19 - Provenienza</b>	
	In ordine alla provenienza la Parte Promittente dichiara che quanto in	
	oggetto è ad esso pervenuto in virtù dei seguenti titoli:	
	- atto di compravendita in data 22 novembre 1985 per Notaio Vincenzo	
	Lucci di Ferrara, rep. n. 115.790, debitamente registrato e trascritto a Ferrara	
	in data 10 dicembre 1985 ai n.ri 13709/9414, con cui la "Cassa per la	
	Formazione delle Proprietà Contadina", con sede in Roma, vendeva con	
	patto di riservato dominio, il terreno in oggetto al signor Bellettato Luciano,	
	nato ad Adria (Ro) il 20 agosto 1952, con precisazione che con atto per	
	Notaio Mercurio Paolo Dragonetti di Roma in data 21 gennaio 2005, rep. n.	
	2.245, debitamente registrato ed annotato a Ferrara in data 12 novembre	
	2005 ai nn. 25752/5420, veniva cancellato il patto di riservato dominio;	
	- atto di conferimento in data 12 gennaio 2005 per Notaio Felice Trevisani di	
	Copparo (Fe), rep. n. 62.233, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in	
	data 28 gennaio 2005 ai nn. 2046/1227, con cui il signor Bellettato Luciano	
	conferiva il terreno in oggetto nella "SOCIETA' AGRICOLA CASELLAZZO	
	S.S."	
	<b>Articolo 20 - Ipoteca Legale</b>	
	Per quanto occorrer possa, le Parti rinunciano all'ipoteca legale, esonerando	
	da ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 21 - Trascrizione</b>	
	Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del	

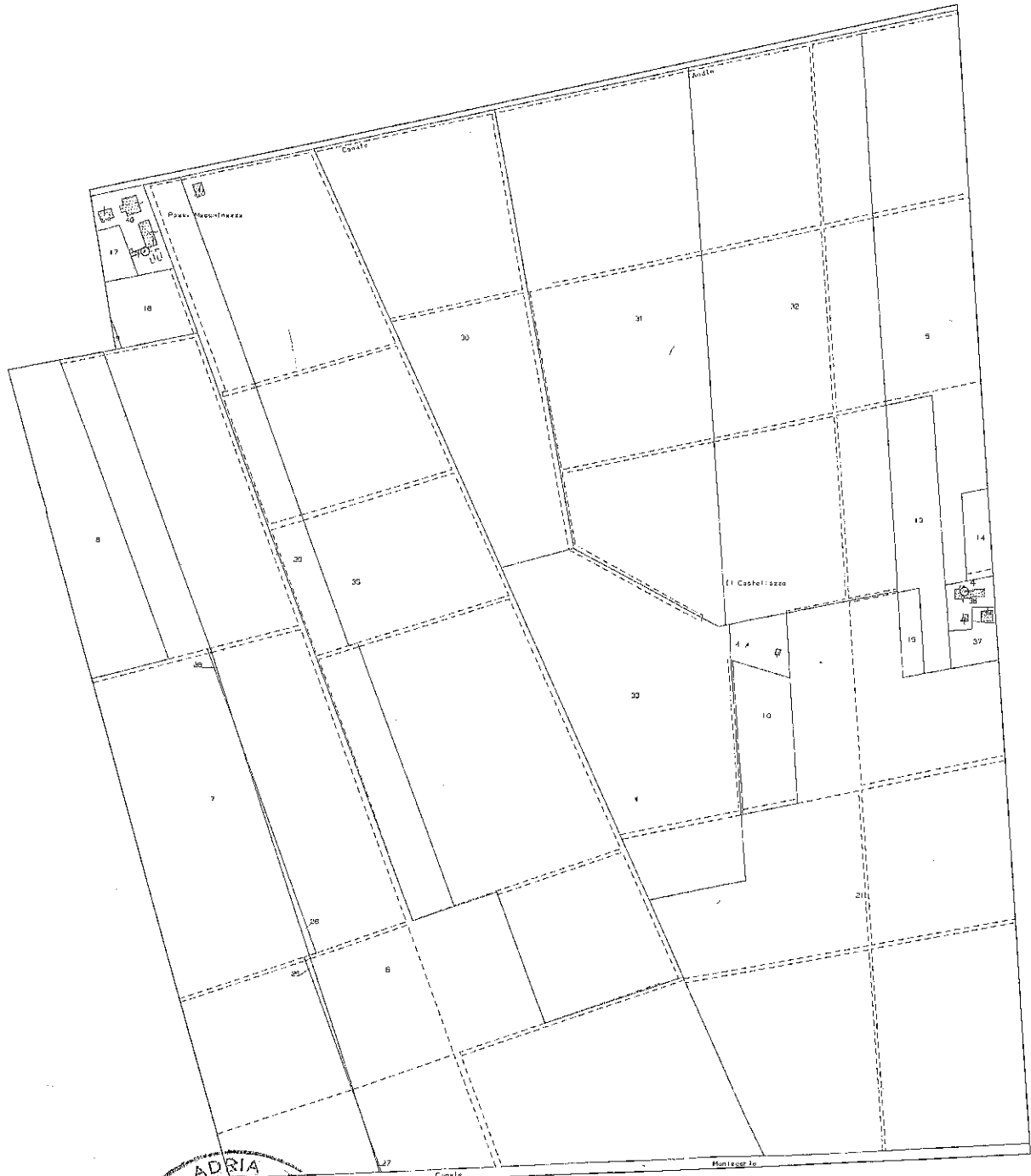
[illegible]

ALLEGATO A' AL N° 5591/5191

L=11300

N=45600

Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE



*Roberto Ferraro - Dott. Davide*  
*Albino Ferraro*

Vis. tel. (0.90 euro)



# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

AUT. 'B'  
AL NEP 5591/5191

Imposta di bollo assolta mediante  
marca da bollo da euro 16,00 n.  
01200658490686 del 24/10/2023  
annullata e conservata dallo studio  
tecnico del richiedente

Copparo, lì 21/11/2023

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 24/10/2023 e assunta al Prot. Gen. n° 20185, con la quale il Geom. Paganini Gianni, in qualità di tecnico incaricato chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Copparo (FE), catastalmente censito al:

- Foglio 7, Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29;

## 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, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

### PUG - Approvazione

#### Fg. 7 Mapp. 4, 10, 29

- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie

#### Fg. 7 Mapp. 6, 20

- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 26% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Alta potenzialità archeologica



**Fg. 7 Mapp. 16**

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 90% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

**Fg. 7 Mapp. 21**

- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 11% Zona di rispetto gasdotti
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

**Fg. 7 Mapp. 28**

- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"

**Zonizzazione Acustica Var. 2018**

**Fg. 7 Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29**

- 100% Classe III

**DM 1444/1968:**

**Fg. 7 Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29**

- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, 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.

**Per il Responsabile del  
Servizio Unico Edilizia Imprese  
Il funzionario delegato  
Arch. Turra Paola  
f.to in digitale**





**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**


*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Paola Turra, Codice Fiscale /  
Partita Iva: TINIT- TRRPLA89B62C980Z, la cui validità è stata da me  
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui  
risulta la vigenza dal 20 gennaio 2023 al 20 gennaio 2026 del  
certificato medesimo.

Occhiobello, 1 dicembre 2023

*Raffaele Di Fraia*





# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Prot\_Par 0022077 del 22-11-2023 - Documento 146-2023-CDU Prot 20185 del 24\_10\_2023.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 01/12/2023 alle 14:33:05 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PAOLA TURRA	InfoCert S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Prot\_Par 0022077 del 22-11-2023 - Documento 146-2023-CDU Prot 20185 del 24\_10\_2023.pdf.p7m**
- Impronta del file: **d225aafc5f841a3da301993f3758e812e58069e1d27a593091e4e13ddb45eb91**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **01/12/2023 alle 14:32:38 UTC**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PAOLA TURRA

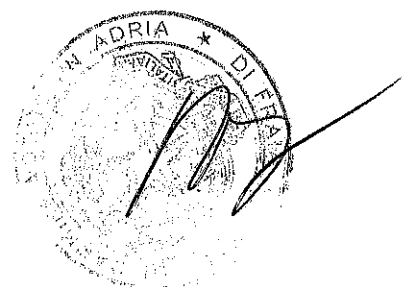
Questa firma è stata apposta da **PAOLA TURRA**, C.F./P.IVA **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **21/11/2023 alle 16:28:12 UTC**

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

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009 ss.mm.ii.



## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PAOLA TURRA



- Nome e Cognome del soggetto: **PAOLA TURRA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 e8 22 d1**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/01/2023 alle 11:12:19 UTC** al **20/01/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1864907** emessa in data: **01/12/2023 alle 13:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data: **01/12/2023 alle 14:32:39 UTC**

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

#### ✦ Il certificato ha validità legale

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

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

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

## Appendice A.

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

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016 alle 16:34:43 UTC** al **12/12/2032 alle 17:34:43 UTC**

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritto Dottor Raffaele Di Fraia, Notaio in Adria, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 04/09/2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale (e suoi allegati) analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Adria, 13 dicembre 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.

## CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSERVIMENTO

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno 2 del mese di settembre con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

Bortini Fabrizio, nato a [redacted] e Bortini Davide, nato a [redacted], entrambi, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, nella qualità di soci della società "**SOCIETÀ AGRICOLA CASELLAZZO S.S.**", con sede in Riva Del Po (Fe), Via Pampano Brusantina n. 88, località Berra, distinta dal numero 01645960384 di codice fiscale/partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna R.E.A. n. FE-185466, indirizzo pec: [societaagricolacasellazzo@pec.confagricoltura.com](mailto:societaagricolacasellazzo@pec.confagricoltura.com), capitale sociale Euro 142.857,00 (centoquarantaduemilaottocentocinquantesette /00) interamente versato

(di seguito il "**Proprietario**")

- da una parte -

e

"**VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.**" con sede in Grottaglie (TA) Via Armando Diaz n. 74/A, distinta dal numero 03328830736 di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Taranto, R.E.A. n. TA-208659, indirizzo pec: [vesperadevelopment05@legalmail.it](mailto:vesperadevelopment05@legalmail.it), capitale sociale Euro 1.000,00 (mille/00) interamente versato, rappresentata da Giretti Aldo, nato [redacted], domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, nella qualità di legale rappresentante della società (di seguito la "**Società**");

- dall'altra parte -

E, congiuntamente, il Proprietario e la Società, le "**Parti**"

### Premesso che:

a) la Società svolge attività di impresa consistente nella realizzazione e nell'esercizio di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessata a realizzare nel Comune di Copparo (FE) un impianto [fotovoltaico/agrivoltaico] e le relative opere connesse, da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo: linee elettriche; cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione; viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento (di seguito, congiuntamente, l'"**Impianto**").

b) La Società in data 01 dicembre 2023 ha sottoscritto due contratti preliminari di compravendita e due contratti preliminari di diritto di superficie e servitù per i terreni sui quali realizzare l'impianto, della superficie catastale complessiva di Ha 35, nel Comune di Copparo (FE) distinto nel vigente catasto terreni del Comune suddetto al:

- Foglio 7, particella 6, di Ha 18.37.20 - seminativo, classe 3, R.D. Euro [redacted], R.A. Euro [redacted]

- Foglio 7, particella 16, di Ha 0.67.20 - seminativo, classe 2, R.D. euro [redacted], R.A. euro [redacted]

Bortini Davide  
Bortini Fabrizio

- Foglio 7, particella 20, di Ha 4.00.89 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 28, di Ha 0.01.50 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 29, di Ha 0.07.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 21, di Ha 18.59.20, seminativo, classe 3 R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 35, di Ha 18.73.31 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED],  
r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 26, particella 8, di Ha 2.53.10, seminativo, classe 2, R.D. Euro [REDACTED],  
R.A. Euro [REDACTED];
- Foglio 26, particella 50, di Ha 3.08.46 seminativo, classe 3, R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED];
- Foglio 26, particella 137 di Ha 0.19.75, seminativo, classe 3 R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED];

(di seguito il "Terreno dell'Impianto");

c) Ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale, in particolare della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6 Dicembre 2010 "*Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica*" e della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 125 del 23 maggio 2023 "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*" nelle aree in cui è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e/o agrivoltaici, è possibile utilizzare per l'impianto unicamente il 10% del terreno di cui si ha la disponibilità ed è pertanto necessario acquisire la disponibilità e l'asservimento all'impianto del residuo 90% di terreno, dove non potranno essere installati ulteriori impianti, da parte dei rispettivi proprietari.

d) il Proprietario è pieno ed esclusivo proprietario di appezzamenti di terreno contigui al Terreno dell'Impianto, siti nel Comune di Copparo (FE) della superficie catastale complessiva di mq. 200.000 (duecentomila), distinti nel vigente catasto terreni del Comune suddetto al:

- Foglio 7, particella n. 4, seminativo, classe 2, ha 0.38.40 R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella n. 10, seminativo, classe 3 ha 1.02.40, R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella n. 21, seminativo, classe 3 ha 18.59.20 R.D. Euro [REDACTED]  
R.A. Euro [REDACTED], la quale sarà destinata ad asservimento dell'impianto per una superficie pari a Ha 16.80.00 circa

(di seguito il "Terreno Asservito");

OK

Roberto David

GF

Il Terreno Asservito, meglio identificato in via approssimativa con contorno di colore rosso nelle planimetrie catastali che, previa visione, approvazione e sottoscrizione, si allegano al presente contratto sotto la lettera "B", è stato individuato quale area idonea all'asservimento al Terreno dell'Impianto e all'Impianto, in quanto avente le dimensioni richieste; asservimento che avrà una durata pari a tutta la vita utile dell'Impianto stesso e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto.

e) Le Parti sono edotte del fatto che le pratiche amministrative ed ambientali per la realizzazione dell'Impianto sono complesse e di lunga durata.

f) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutti i permessi, licenze, autorizzazioni e quant'altro necessario ai sensi della normativa vigente, nessuna esclusa da parte delle autorità competenti, ed una volta ottenuta la soluzione tecnica minima generale da parte di E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A. a termini e condizioni ritenute ragionevoli e verificatisi tutti i presupposti per la sua sostenibilità finanziaria ed economica (di seguito le "Autorizzazioni").

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

### Articolo 1 Premesse e allegati

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (di seguito il "Contratto Preliminare").

### Articolo 2 Asservimento

Secondo i termini e subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo articolo 4, il Proprietario promette irrevocabilmente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1329 c.c. di asservire il Terreno Asservito, mediante la stipula di un contratto definitivo, a favore del Terreno dell'Impianto e dell'Impianto e di destinarlo ad uso agricolo, per tutta la vita utile dell'Impianto e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto, escludendone espressamente l'utilizzo per fini diversi da quello agricolo, quali ad esempio la realizzazione di altri impianti, e/o escludendone espressamente l'asservimento ad altri impianti (di seguito il "Contratto Definitivo di Asservimento"). Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il Proprietario del Terreno Asservito resterà pienamente in possesso del Terreno Asservito continuando ad usufruirne secondo gli usi consentiti dalla legge

### Articolo 3 Prezzo

Il prezzo stabilito per l'asservimento del Terreno Asservito, da intendersi a misura, da pagarsi in rata annuale anticipata, è convenuto in [redacted] per ettaro annui, per un importo complessivo pari ad Euro [redacted] (di seguito il "Prezzo") che la Società verserà al Proprietario come segue:

- (i) Euro [redacted] a titolo di prima caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted] versato a favore di [redacted], IBAN [redacted].
- (ii) Euro [redacted] a titolo di seconda caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, entro 30 giorni dalla scadenza dei 12 mesi dalla data di pagamento della prima caparra, mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted].

versato a favore di [•], IBAN [•],

- (iii) quanto al saldo del Prezzo della prima annualità pari a Euro [REDACTED] [REDACTED] sarà corrisposto dalla Società, alla data della stipula del Contratto Definitivo di Asservimento, da effettuarsi a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni indicate nel successivo articolo 4.

L'inizio del pagamento del Prezzo decorrerà dalla data di stipula del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Asservimento.

Resta ben inteso tra le Parti che qualora non si addivenga alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Asservimento, per motivi imputabili alla Società, il Proprietario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare e trattenere a titolo risarcitorio la somma ricevuta a titolo di caparra. Diversamente, nel caso in cui il Contratto Definitivo di Asservimento non si concluda a causa di inadempimento da parte del Proprietario oppure nel caso in cui non si avveri la condizione sospensiva indicata all'articolo 4 del presente Contratto Preliminare, quest'ultimo sarà obbligato a restituire alla Società la somma ricevuta a titolo di caparra.

Il Proprietario rilascia sin d'ora espressa autorizzazione e delega alla Società affinché abbia a stipulare unilateralmente, ove necessario od opportuno, apposito atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente mediante frazionamento i beni oggetto del presente contratto preliminare, tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido. A tale scopo, qualora fosse necessario, il Proprietario acconsente sin d'ora ad effettuare, prima del frazionamento, l'accorpamento di qualità delle particelle parzializzate.

Tutte le spese relative all'accorpamento e al frazionamento, così come qualsivoglia spesa necessaria per dare esecuzione al Contratto Definitivo di Asservimento saranno a totale carico della Società.

#### Articolo 4 Condizione Sospensiva

Le Parti di comune accordo convengono espressamente che l'obbligo della Società di stipulare il Contratto Definitivo di Asservimento è sospensivamente condizionato all'avveramento entro e non oltre la data del 01.12.2026 (di seguito il "**Termine**"), della seguente condizione sospensiva, o questa non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, in quanto posta nel suo esclusivo interesse (di seguito la "**Condizione Sospensiva**");

mancata verifica entro il, e non sia sussistente alla scadenza del, Termine alcun Evento Pregiudizievole Significativo. Le Parti espressamente concordano che verrà considerato un "**Evento Pregiudizievole Significativo**" ogni evento che:

- (i) risulti impossibile o eccessivamente onerosa o non più economicamente e/o tecnicamente giustificata la realizzazione, anche parziale, ovvero il finanziamento, il funzionamento, la gestione dell'Impianto;
- (ii) gravino sul Terreno dell'Impianto e del Terreno Asservito vincoli o impedimenti di carattere urbanistico, paesaggistico e/o ambientale che possano pregiudicare l'asservimento del Terreno Asservito all'Impianto o gravino pesi, vincoli, oneri, diritti reali altrui, ipoteche, privilegi e/o gravami di qualsivoglia natura e genere;
- (iii) non sussistano titoli validi, trascritti ed inoppugnabili di proprietà del Terreno dell'Impianto in capo al Proprietario;



- (iv) non siano state ottenute tutte le Autorizzazioni, in via inoppugnabile, nessuna esclusa, rilasciate da tutti gli enti competenti interessati in ragione della natura dell'opera che si intende realizzare, necessari per l'approvazione del progetto e per la conseguente realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto;
- (v) risulti inaccettabile ed onerosa la soluzione tecnica minima generale relativa all'Impianto, rilasciata da E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A. in termini di preventivo e di realizzazione dell'impianto di rete per la connessione.

Nel caso in cui entro il Termine la Condizione Sospensiva non si sia avverata o non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, il presente Contratto Preliminare perderà efficacia e ciascuna delle Parti sarà liberata da ogni e qualsiasi obbligo da esso derivante, senza che alcuna delle Parti possa avere nulla a che pretendere dall'altra per qualsiasi titolo, causa, ragione o motivo dipendente dal presente contratto preliminare, fatto salvo, in caso di mancato avveramento della Condizione Sospensiva, l'obbligo da parte del Proprietario di restituire alla Società la somma ricevuta da quest'ultima a titolo di caparra.

Il verificarsi della Condizione Sospensiva entro il Termine è essenziale per la Società per poter procedere alla stipula del Contratto Definitivo di Asservimento.

Nel caso di avveramento della Condizione Sospensiva entro il Termine e in tempo utile perché esso possa essere rispettato o in caso di rinuncia della Condizione Sospensiva, la Società dovrà inviare una comunicazione scritta, secondo le modalità indicate all'articolo 10 del presente Contratto Preliminare, al Proprietario invitandolo alla stipulazione del Contratto Definitivo di Asservimento o rendendolo edotto della volontà di rinunciare alla Condizione Sospensiva.

Il Contratto Definitivo di Asservimento verrà stipulato avanti al notaio di fiducia che sarà indicato dalla Società entro i 30 (trenta) giorni successivi decorrenti dalla comunicazione scritta di cui al precedente capoverso.

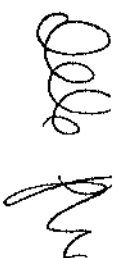
Le Parti, di comune accordo, convengono che viene riservata alla Società la facoltà di rinnovare il Termine di ulteriori 12 (dodici) mesi e quindi sino alla data del 01.12.2027. In tal caso la Società dovrà comunicare per iscritto, secondo le modalità indicate all'art. 10 del presente Contratto Preliminare, il suo intendimento di proroga del Termine, come sopra indicato, almeno 30 (trenta) giorni prima della sua scadenza.

#### **Articolo 5 Verifiche**

Il Proprietario autorizza, senza alcuna limitazione, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Società e/o gli incaricati di quest'ultima, ad accedere, con il personale ed i mezzi necessari, al Terreno Asservito per l'esecuzione di sopralluoghi, misurazioni, sondaggi, rilevazioni e quant'altro necessario per la verifica della idoneità dello stesso all'asservimento a favore del Terreno dell'Impianto e dell'Impianto (le "Verifiche"). Le Verifiche includeranno qualsiasi operazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, occorrente alla Società per compiere ogni attività strumentale all'ottenimento delle Autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'Impianto in pendenza del Termine.

#### **Articolo 6 Spese e sanzioni**

Il Proprietario provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione od onere di concessione riguardante il Terreno Asservito e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data di stipula del Contratto Definitivo di



Asservimento. Parimenti sopporterà qualunque onere derivante da iscrizioni, trascrizioni e vincoli non dichiarati nel presente Contratto Preliminare.

#### Articolo 7 Cessione

Ai sensi dell'articolo 1407 c.c. il Proprietario conferisce alla Società la facoltà di cedere a qualsiasi titolo il presente Contratto Preliminare e/o i diritti e obblighi dallo stesso derivanti a terzi, ivi inclusi, *inter alia*, istituti finanziari, rimanendo in tal caso valide ed efficaci tutte le pattuizioni convenute nel presente atto. La semplice comunicazione della cessione equivarrà a notifica. In tal caso l'assenso alla cessione del presente contratto s'intende sin d'ora prestato.

#### Articolo 8 Diritti e obblighi


I diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare e dal successivo Contratto Definitivo di Asservimento saranno trasmissibili dalle Parti ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa e rinunciata ad opera di ciascuna delle Parti.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento del Terreno Asservito resteranno in capo al Proprietario che lo utilizzerà ad uso agricolo.

Il Proprietario si impegna ad esibire entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo di Asservimento il certificato di Destinazione Urbanistica, in corso di validità, relativo al Terreno Asservito.

Il Proprietario dichiara e garantisce per tutta la durata del presente Contratto Preliminare e al momento della stipula del Contratto Definitivo di Asservimento di essere proprietario in via esclusiva del Terreno Asservito, di poterne disporre liberamente e che il Terreno Asservito è (i) libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, privilegi, usi civici e livelli e/o gravami di ogni genere (ii) non è oggetto di alcun procedimento di natura civile o amministrativa né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento del Terreno Asservito (iii) non è stato concesso a terzi alcun diritto reale o di godimento sul Terreno Asservito incompatibile con l'asservimento (iv) è libero da costruzioni, immobili, manufatti che possano ostacolare l'asservimento (v) le attività svolte nel Terreno Asservito sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionali che comunitarie, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche e (vi) è libero da materiali inquinanti, sia in superficie che nel sottosuolo, obbligandosi il Proprietario a risarcire la Società di ogni onere e costo che questa dovesse sostenere per la bonifica del Terreno Asservito a norma di legge, nel caso in cui in seguito venisse individuata la presenza di materiali inquinanti. In caso di vendita o trasferimento a qualsiasi titolo del Terreno Asservito, il Proprietario si impegna a far accettare espressamente per iscritto al terzo cessionario tutti i termini e le condizioni previste nel presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento, fermo restando la responsabilità solidale del Proprietario con il terzo cessionario sino all'avvenuta trascrizione del presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati dell'altra parte nel rispetto del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, 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.


Le Parti si impegnano altresì a mantenere e far in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo circa il presente accordo, rimanendo comunque inteso che nessuna di esse sarà ritenuta responsabile della violazione del presente obbligo nel caso in cui il suo mancato rispetto sia dovuto ad un obbligo di legge o risulti necessario per l'esecuzione del presente contratto preliminare. Il Proprietario riconosce inoltre ed accetta che la Società possa esibire copia del presente Contratto Preliminare ed ogni documento ad esso relativo a qualunque potenziale finanziatore o potenziale cessionario.

#### **Articolo 9 Collaborazione**

Il Proprietario autorizza e delega la Società a sottoscrivere ed inoltrare ogni istanza e richiesta diretta alla pubblica amministrazione per l'ottenimento di qualsivoglia provvedimento amministrativo utile e necessario all'asservimento del Terreno Asservito, fermo restando che le relative spese, presenti e future, resteranno ad esclusivo carico della Società.

#### **Articolo 10 Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione tra le Parti dovrà essere effettuata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero per fax o per posta elettronica certificata, con conferma di ricevimento, ai seguenti numeri ed indirizzi:

Al Proprietario:

"SOCIETÀ AGRICOLA CASELLAZZO S.S."

via Pampano Brusantina n. 88

Riva Del Po (Fe) località Cologna - 44033

societaagricolacasellazzo@pec.confagricoltura.com

[info@officinabortini.191.it](mailto:info@officinabortini.191.it)

Alla Società:

VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L

via Armando Diaz n. 74/A

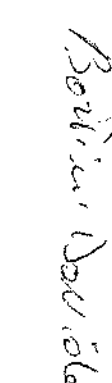
74023 Grottaglie (Ta)

PEC: [vesperadevelopment05@legalmail.it](mailto:vesperadevelopment05@legalmail.it)

#### **Articolo 11 Miscellanea**

Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciuti da una o più clausole del presente Contratto Preliminare non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.



Qualora una delle clausole del presente Contratto Preliminare dovesse essere dichiarata nulla od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere piena efficacia per la parte non inficiata da detta clausola.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto Preliminare è stato oggetto di ampia discussione e trattativa in ogni sua parte e che ogni sua clausola è stata, sia singolarmente che nell'insieme, espressamente approvata da ciascuna delle Parti, con conseguente esclusione dell'applicazione degli articoli 1341 e 1342 del c.c.

#### **Articolo 12 Foro competente e legge applicabile**

Il presente Contratto Preliminare sarà disciplinato e interpretato in conformità con le leggi italiane.

Qualsiasi controversia tra le Parti derivante dal presente Contratto Preliminare o dal Contratto Definitivo di Asservimento sarà di competenza esclusiva del Foro di Ferrara.


Copparo, li 02/09/2024

**IL PROPRIETARIO**

**LA SOCIETÀ**

  
**Bortini Fabrizio**

  
**Aldo Giretti**

  
**Bortini Davide**

## CONTRATTO PRELIMINARE DI ASSERVIMENTO

L'anno 2024, il giorno 02 del mese di settembre con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

Pattaro Gilberto, nato [redacted] e Pattaro Roberto, nato [redacted], tutti domiciliati per la carica presso la sede di cui appresso, nella qualità di soci della società "SOCIETÀ AGRICOLA FUTURA DI PATTARO GILBERTO E C. S.S.", con sede in Riva Del Po (Fe), alla via Giacomo Puccini n. 18, località Berra, distinta dal numero 01415990389 di codice fiscale/partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Ferrara R.E.A. n. FE-165969, indirizzo pec: agricolafutura@pec.it, capitale sociale Euro 831.490,00 (ottocentotrentunomilaquattrocentonovanta) interamente versato

(di seguito il "Proprietario")

- da una parte -

e

"Vespera Development 05 S.R.L." con sede in Grottaglie Via Armando Diaz n. 74/A, distinta dal numero 03328830736 di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione nel registro delle Imprese di Taranto, R.E.A. n. TA-208659, indirizzo pec: vesperadevelopment05@legalmail.it, capitale sociale Euro 1000 (mille/00) interamente versato, rappresentato da Aldo Giretti, nato a Grottaglie (TA) il 20/06/1973, domiciliato per la carica presso la sede di cui appresso, nella qualità di legale rappresentante della società:

(di seguito la "Società");

- dall'altra parte -

E, congiuntamente, il Proprietario e la Società, le "Parti"

### Premesso che:

a) la Società svolge attività di impresa consistente nella realizzazione e nell'esercizio di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessata a realizzare nel Comune di Copparo (FE) un impianto [fotovoltaico/agrivoltaico] e le relative opere connesse, da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo: linee elettriche; cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione; viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (pozzetti, cavidotti, ecc.); ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento (di seguito, congiuntamente, l'"impianto").

b) La Società in data 1° dicembre 2023 ha sottoscritto quattro contratti preliminari di diritto di superficie e servitù e compravendita per il terreno sul quale realizzare l'impianto, della superficie catastale complessiva di Ha 35.00.00 circa, nel Comune di Copparo (FE) distinto nel vigente catasto terreni del Comune suddetto al:

- Foglio 7, particella 6, di Ha 18.37.20 - seminativo, classe 3, R.D. Euro [redacted] R.A. Euro [redacted]

- Foglio 7, particella 16 di Ha 0.67.20 - seminativo, classe 2, R.D. euro [REDACTED], R.A. euro 36,44
- Foglio 7, particella 20 di Ha 4.00.89 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro 20,40;
- Foglio 7, particella 28 di Ha 0.01.50 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 29 di Ha 0.07.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro 3,98;
- Foglio 7, particella 21 di Ha 18.59.20 - seminativo, classe 3 R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED]
- Foglio 7, particella 35 di Ha 18.73.31 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 26, particella 8, di Ha 2.53.10 - seminativo, classe 2, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED]
- Foglio 26, particella 50, di Ha 3.08.46 - seminativo, classe 3 R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED]
- Foglio 26, particella 137, di Ha 0.19.75 - seminativo, classe 3, R.D. Euro [REDACTED], R.A. Euro [REDACTED]

(di seguito il "Terreno dell'Impianto");

c) Ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale, in particolare della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6 Dicembre 2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica" e della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 125 del 23 maggio 2023 "Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio" nelle aree in cui è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici e/o agrivoltaici, è possibile utilizzare per l'impianto unicamente il 10% del terreno di cui si ha la disponibilità ed è pertanto necessario acquisire la disponibilità e l'asservimento all'impianto del residuo 90% di terreno, dove non potranno essere installati ulteriori impianti, da parte dei rispettivi proprietari.

d) il Proprietario è pieno ed esclusivo proprietario di appezzamenti di terreno contigui al Terreno dell'Impianto, siti nel Comune di Copparo (FE) della superficie catastale complessiva di Ha 25.30.00, distinti nel vigente catasto terreni del Comune suddetto al:

- Foglio 7, particella 33 di Ha 6.57.13 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED];
- Foglio 7, particella 35 di Ha 18.73.31 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a. euro [REDACTED], la quale sarà destinata ad asservimento dall'impianto per una superficie di circa Ha 09.20.00 (di seguito il "Terreno Asservito");

Il Terreno Asservito, meglio identificato in via approssimativa con contorno di colore rosso nelle planimetrie catastali che, previa visione, approvazione e sottoscrizione, si allegano al presente contratto sotto la lettera "B", è stato

individuato quale area idonea all'asservimento al Terreno dell'Impianto e all'Impianto, in quanto avente le dimensioni richieste; asservimento che avrà una durata pari a tutta la vita utile dell'Impianto stesso e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto.

e) Le Parti sono edotte del fatto che le pratiche amministrative ed ambientali per la realizzazione dell'Impianto sono complesse e di lunga durata.

f) le Parti si danno reciprocamente atto che l'Impianto non potrà essere realizzato se non dopo aver ottenuto tutti i permessi, licenze, autorizzazioni e quant'altro necessario ai sensi della normativa vigente, nessuna esclusa da parte delle autorità competenti, ed una volta ottenuta la soluzione tecnica minima generale da parte di E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A. a termini e condizioni ritenute ragionevoli e verificatisi tutti i presupposti per la sua sostenibilità finanziaria ed economica (di seguito le "Autorizzazioni").

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

### Articolo 1 Premesse e allegati

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (di seguito il "Contratto Preliminare").

### Articolo 2 Asservimento

Secondo i termini e subordinatamente al verificarsi delle condizioni di cui al successivo articolo 4, il Proprietario promette irrevocabilmente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1329 c.c. di asservire il Terreno Asservito, mediante la stipula di un contratto definitivo, a favore del Terreno dell'Impianto e dell'Impianto e di destinarlo ad uso agricolo, per tutta la vita utile dell'Impianto e del tempo occorrente per il ripristino delle condizioni pregresse del Terreno dell'Impianto, escludendone espressamente l'utilizzo per fini diversi da quello agricolo, quali ad esempio la realizzazione di altri impianti, e/o escludendone espressamente l'asservimento ad altri impianti (di seguito il "Contratto Definitivo di Asservimento"). Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il Proprietario del Terreno Asservito resterà pienamente in possesso del Terreno Asservito continuando ad usufruirne secondo gli usi consentiti dalla legge.

### Articolo 3 Prezzo

Il prezzo stabilito per l'asservimento del Terreno Asservito, da intendersi a misura, da pagarsi in rata annuale anticipata, è convenuto in Euro [redacted] per ettaro annui, per un importo complessivo pari ad Euro [redacted] (di seguito il "Prezzo") che la Società verserà al Proprietario come segue:

(i) Euro [redacted] a titolo di prima caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted] versato a favore di [redacted], IBAN [redacted];

AGR. FIVORI [redacted]  
(ii) Euro [redacted] a titolo di seconda caparra confirmatoria a valere quale acconto sul Prezzo corrisposto alla prima annualità, entro 30 giorni dalla scadenza dei 12 mesi dalla data di pagamento della prima caparra, mediante bonifico bancario del [redacted], n. [redacted] versato a favore di [redacted], IBAN [redacted];

AGR. FIVORI [redacted]  
(iii) quanto al saldo del Prezzo della prima annualità pari a Euro [redacted]

██████████, sarà corrisposto dalla Società, alla data della stipula del Contratto Definitivo di Asservimento, da effettuarsi a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni indicate nel successivo articolo 4.

L'inizio del pagamento del Prezzo decorrerà dalla data di stipula del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Asservimento.

Resta ben inteso tra le Parti che qualora non si addivenga alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Asservimento, per motivi imputabili alla Società, il Proprietario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare e trattenere a titolo risarcitorio la somma ricevuta a titolo di caparra. Diversamente, nel caso in cui il Contratto Definitivo di Asservimento non si concluda a causa di inadempimento da parte del Proprietario oppure nel caso in cui non si avveri la condizione sospensiva indicata all'articolo 4 del presente Contratto Preliminare, quest'ultimo sarà obbligato a restituire alla Società la somma ricevuta a titolo di caparra.

Il Proprietario rilascia sin d'ora espressa autorizzazione e delega alla Società affinché abbia a stipulare unilateralmente, ove necessario od opportuno, apposito atto di ricognizione al fine di identificare catastalmente mediante frazionamento i beni oggetto del presente contratto preliminare, tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e valido. A tale scopo, qualora fosse necessario, il Proprietario acconsente sin d'ora ad effettuare, prima del frazionamento, l'accorpamento di qualità delle particelle parzializzate.

Tutte le spese relative all'accorpamento e al frazionamento, così come qualsivoglia spesa necessaria per dare esecuzione al Contratto Definitivo di Asservimento, saranno a totale carico della Società.

#### **Articolo 4 Condizione Sospensiva**

Le Parti di comune accordo convengono espressamente che l'obbligo della Società di stipulare il Contratto Definitivo di Asservimento è sospensivamente condizionato all'avveramento entro e non oltre la data del 01/12/2026 (di seguito il "Termine"), della seguente condizione sospensiva, o questa non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, in quanto posta nel suo esclusivo interesse (di seguito la "Condizione Sospensiva"):

mancata verifica entro il, e non sia sussistente alla scadenza del, Termine alcun Evento Pregiudizievole Significativo. Le Parti espressamente concordano che verrà considerato un "Evento Pregiudizievole Significativo" ogni evento che:

- (i) risulti impossibile o eccessivamente onerosa o non più economicamente e/o tecnicamente giustificata la realizzazione, anche parziale, ovvero il finanziamento, il funzionamento, la gestione dell'impianto;
- (ii) gravino sul Terreno dell'impianto e del Terreno Asservito vincoli o impedimenti di carattere urbanistico, paesaggistico e/o ambientale che possano pregiudicare l'asservimento del Terreno Asservito all'impianto o gravino pesi, vincoli, oneri, diritti reali altrui, ipoteche, privilegi e/o gravami di qualsivoglia natura e genere;
- (iii) non sussistano titoli validi, trascritti ed inoppugnabili di proprietà del Terreno dell'impianto in capo al Proprietario;
- (iv) non siano state ottenute tutte le Autorizzazioni, in via inoppugnabile, nessuna esclusa, rilasciate da tutti gli enti competenti Interessati in ragione della natura dell'opera che si intende realizzare, necessari per



l'approvazione del progetto e per la conseguente realizzazione e messa in esercizio dell'impianto;

- (v) risulti inaccettabile ed onerosa la soluzione tecnica minima generale relativa all'impianto, rilasciata da E-Distribuzione S.p.A. e/o Terna S.p.A. in termini di preventivo e di realizzazione dell'impianto di rete per la connessione.

Nel caso in cui entro il Termine la Condizione Sospensiva non si sia avverata o non sia stata validamente rinunciata per iscritto da parte della Società, il presente Contratto Preliminare perderà efficacia e ciascuna delle Parti sarà liberata da ogni e qualsiasi obbligo da esso derivante, senza che alcuna delle Parti possa avere nulla a che pretendere dall'altra per qualsiasi titolo, causa, ragione o motivo dipendente dal presente contratto preliminare, fatto salvo, in caso di mancato avveramento della Condizione Sospensiva, l'obbligo da parte del Proprietario di restituire alla Società la somma ricevuta da quest'ultima a titolo di caparra.

Il verificarsi della Condizione Sospensiva entro il Termine è essenziale per la Società per poter procedere alla stipula del Contratto Definitivo di Asservimento.

Nel caso di avveramento della Condizione Sospensiva entro il Termine e in tempo utile perché esso possa essere rispettato o in caso di rinuncia della Condizione Sospensiva, la Società dovrà inviare una comunicazione scritta, secondo le modalità indicate all'articolo 10 del presente Contratto Preliminare, al Proprietario invitandolo alla stipulazione del Contratto Definitivo di Asservimento o rendendolo edotto della volontà di rinunciare alla Condizione Sospensiva.

Il Contratto Definitivo di Asservimento verrà stipulato avanti al notaio di fiducia che sarà indicato dalla Società entro i 30 (trenta) giorni successivi decorrenti dalla comunicazione scritta di cui al precedente capoverso.

Le Parti, di comune accordo, convengono che viene riservata alla Società la facoltà di rinnovare il Termine di ulteriori 12 mesi e quindi sino alla data del 01/12/2027. In tal caso la Società dovrà comunicare per iscritto, secondo le modalità indicate all'art. 10 del presente Contratto Preliminare, il suo intendimento di proroga del Termine, come sopra indicato, almeno 30 (trenta) giorni prima della sua scadenza.

#### **Articolo 5 Verifiche**

Il Proprietario autorizza, senza alcuna limitazione, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Società e/o gli incaricati di quest'ultima, ad accedere, con il personale ed i mezzi necessari, al Terreno Asservito per l'esecuzione di sopralluoghi, misurazioni, sondaggi, rilevazioni e quant'altro necessario per la verifica della idoneità dello stesso all'asservimento a favore del Terreno dell'impianto e dell'impianto (le "Verifiche"). Le Verifiche includeranno qualsiasi operazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, occorrente alla Società per compiere ogni attività strumentale all'ottenimento delle Autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto in pendenza del Termine.

#### **Articolo 6 Spese e sanzioni**

Il Proprietario provvederà al pagamento di ogni eventuale sanzione pecuniaria, oblazione od onere di concessione riguardante il Terreno Asservito e derivante da sue azioni o omissioni antecedenti la data di stipula del Contratto Definitivo di Asservimento. Parimenti sopporterà qualunque onere derivante da iscrizioni, trascrizioni e vincoli non dichiarati nel presente Contratto Preliminare.

#### **Articolo 7 Cessione**

Ai sensi dell'articolo 1407 c.c. il Proprietario conferisce alla Società la facoltà di cedere a qualsiasi titolo il presente Contratto Preliminare e/o i diritti e obblighi dallo stesso derivanti a terzi, ivi inclusi, *inter alia*, Istituti finanziari, rimanendo in tal caso valide ed efficaci tutte le pattuizioni convenute nel presente atto. La semplice comunicazione della cessione equivarrà a notifica. In tal caso l'assenso alla cessione del presente contratto s'intende sin d'ora prestato.

#### **Articolo 8 Diritti e obblighi**

I diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto Preliminare e dal successivo Contratto Definitivo di Asservimento saranno trasmissibili dalle Parti ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo, ogni eccezione rimossa e rinunciata ad opera di ciascuna delle Parti.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento del Terreno Asservito resteranno in capo al Proprietario che lo utilizzerà ad uso agricolo.

Il Proprietario si impegna ad esibire entro la data prevista per la stipula del Contratto Definitivo di Asservimento il certificato di Destinazione Urbanistica, in corso di validità, relativo al Terreno Asservito.

Il Proprietario dichiara e garantisce per tutta la durata del presente Contratto Preliminare e al momento della stipula del Contratto Definitivo di Asservimento di essere proprietario in via esclusiva del Terreno Asservito, di poterne disporre liberamente e che il Terreno Asservito è (i) libero da pesi, vincoli, oneri, servitù passive, ipoteche, privilegi, usi civici e livelli e/o gravami di ogni genere (ii) non è oggetto di alcun procedimento di natura civile o amministrativa né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento del Terreno Asservito (iii) non è stato concesso a terzi alcun diritto reale o di godimento sul Terreno Asservito incompatibile con l'asservimento (iv) è libero da costruzioni, immobili, manufatti che possano ostacolare l'asservimento (v) le attività svolte nel Terreno Asservito sono state sempre realizzate in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari, sia nazionali che comunitarie, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche e (vi) è libero da materiali inquinanti, sia in superficie che nel sottosuolo, obbligandosi il Proprietario a risarcire la Società di ogni onere e costo che questa dovesse sostenere per la bonifica del Terreno Asservito a norma di legge, nel caso in cui in seguito venisse individuata la presenza di materiali inquinanti. In caso di vendita o trasferimento a qualsiasi titolo del Terreno Asservito, il Proprietario si impegna a far accettare espressamente per iscritto al terzo cessionario tutti i termini e le condizioni previste nel presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento, fermo restando la responsabilità solidale del Proprietario con il terzo cessionario sino all'avvenuta trascrizione del presente Contratto Preliminare e, ove sottoscritto, del Contratto Definitivo di Asservimento.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati dell'altra parte nel rispetto del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, 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.

Le Parti si impegnano altresì a mantenere e far in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo circa il presente accordo, rimanendo comunque inteso che nessuna di esse sarà ritenuta responsabile della violazione del presente obbligo nel caso in cui il suo mancato rispetto sia dovuto ad un obbligo di legge o risulta necessario per l'esecuzione del

presente contratto preliminare. Il Proprietario riconosce inoltre ed accetta che la Società possa esibire copia del presente Contratto Preliminare ed ogni documento ad esso relativo a qualunque potenziale finanziatore o potenziale cessionario.

#### **Articolo 9 Collaborazione**

Il Proprietario autorizza e delega la Società a sottoscrivere ed inoltrare ogni istanza e richiesta diretta alla pubblica amministrazione per l'ottenimento di qualsivoglia provvedimento amministrativo utile e necessario all'asservimento del Terreno Asservito, fermo restando che le relative spese, presenti e future, resteranno ad esclusivo carico della Società.

#### **Articolo 10 Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione tra le Parti dovrà essere effettuata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ovvero per fax o per posta elettronica certificata, con conferma di ricevimento, ai seguenti numeri ed indirizzi:

Al Proprietario:

"SOCIETÀ AGRICOLA FUTURA DI PATTARO GILBERTO E C. S.S.",

via Giacomo Puccini n. 18

44033 Riva Del Po (Fe) località Berra

agricolafutura@pec.it

Alla Società:

"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L."

via Armando Diaz n. 74/A – 74023 Grottaglie (Ta)

vesperadevelopment05@legalmail.it

#### **Articolo 11 Miscellanea**

Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciutigli da una o più clausole del presente Contratto Preliminare non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretendere successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

Qualora una delle clausole del presente Contratto Preliminare dovesse essere dichiarata nulla od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere piena efficacia per la parte non inficiata da detta clausola.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto Preliminare è stato oggetto di ampia discussione e trattativa in ogni sua parte e che ogni sua clausola è stata, sia singolarmente che nell'insieme, espressamente approvata da ciascuna delle Parti, con conseguente esclusione dell'applicazione degli articoli 1341 e 1342 del c.c.

**Articolo 12 Foro competente e legge applicabile**

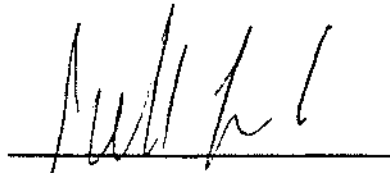
Il presente Contratto Preliminare sarà disciplinato e interpretato in conformità con le leggi italiane.

Qualsiasi controversia tra le Parti derivante dal presente Contratto Preliminare o dal Contratto Definitivo di Asservimento sarà di competenza esclusiva del Foro di Ferrara.

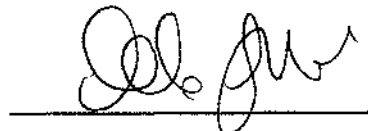
Copparo, lì 02/09/2024

**IL PROPRIETARIO**

**LA SOCIETÀ**



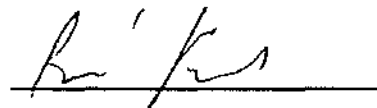
**Gilberto Pattaro**



**Aldo Giretti**



**Paola Perdomi**



**Roberto Pattaro**



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n.5.590

Raccolta n.5.190

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI**

**PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO**

**FOTOVOLTAICO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2023 (duemilaventitré) il giorno 1 (uno) del mese di dicembre, in

IL 7 dicembre 2023

Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria

AL N° 4017

Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria

SERIE 1T

(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto

nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a  
FERRARA**

**SONO COMPARSI**

Pattaro Gilberto, [REDACTED] Perdomi

IL 7 dicembre 2023

Paola, [REDACTED] e Pattaro Roberto, nato a

R.G. n° 22588

[REDACTED] tutti domiciliati per la carica presso la sede

R.P. n° 17215

sociale di cui infra, i quali dichiarano di intervenire al presente atto in

qualità di soci della:

**"SOCIETÀ AGRICOLA FUTURA DI PATTARO GILBERTO E C. S.S.",**

con sede in Riva Del Po (Fe), alla via Giacomo Puccini n. 18, località Berra,

capitale sociale euro 831.490,00

(ottocentotrentunomilaquattrocentonovanta), iscritta presso il Registro

delle Imprese di Ferrara e Ravenna al numero di iscrizione e codice fiscale

01415990389 e REA n. FE-165969, a quest'atto autorizzati in forza di legge e

dei vigenti patti sociali;

di seguito, **"Parte Promittente Venditrice";**

Giretti Aldo, [REDACTED], il quale dichiara di

	intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua	
	qualità di amministratore della società:	
	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", con sede in Grottaglie (Ta) alla	
	via Armando Diaz n. 74/A, capitale sociale euro 1.000,00 (mille)	
	interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Taranto al	
	numero di iscrizione e codice fiscale 03328830736 e REA n. TA-208659, a	
	quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale	
	di seguito, " <b>Parte Promissaria Acquirente</b> " e congiuntamente alla Parte	
	Promittente Venditrice, le " <b>Parti</b> ".	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto le seguenti	
	PREMESSE	
	a) la "SOCIETÀ AGRICOLA FUTURA DI PATTARO GILBERTO E C. S.S."	
	è proprietaria di un terreno della superficie catastale complessiva di mq.	
	253.044 (duecentocinquantatremilaquarantaquattro) sito in Copparo (Fe) e	
	censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	<b>foglio 7</b>	
	<b>particella 33</b> di Ha 6.57.13 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	<b>particella 35</b> di Ha 18.73.31 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	il tutto confinante in un sol corpo con canale Andio, particelle 30, 31, 4, 10, e	
	21, particella 6, particella 20, salvo altri; e come meglio individuato	
	nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub " <b>A</b> ", qui di seguito	
	denominato il " <b>Terreno</b> ";	

	b) la Parte Promissaria Acquirente è una società che sviluppa impianti	
	fotovoltaici in tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività	
	di sviluppo e di costruzione;	
	c) la Parte Promittente Venditrice si impegna a vendere il Terreno e la Parte	
	Promissaria Acquirente si impegna ad acquistare il Terreno, ai termini e	
	alle condizioni previsti dal presente Contratto Preliminare, in quanto è	
	interessata all'acquisto del Terreno per lo sviluppo e costruzione sul	
	medesimo di un progetto relativo ad un impianto per la produzione di	
	energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica e relative infrastrutture	
	funzionali, accessorie e di collegamento (l'" <b>Impianto</b> ");	
	d) al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione di	
	energia elettrica, la Parte Promissaria Acquirente dovrà, inter alia,	
	richiedere ed ottenere, ovvero accertarne la previa esistenza, tutte le	
	autorizzazioni e i permessi necessari per la costruzione, connessione alla	
	rete elettrica e gestione dell'Impianto (le " <b>Autorizzazioni</b> "), il tutto a	
	condizioni tecniche ed economiche di mercato (l'insieme delle attività, di	
	seguito, il " <b>Progetto</b> ").	
	Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e	
	sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, la	
	"Parte Promittente Venditrice" e la "Parte Promissaria Acquirente"	
	convengono che le premesse e gli allegati formano parte integrante e	
	sostanziale del presente " <b>Contratto Preliminare</b> " e stipulano quanto segue.	
	<b>Articolo 1 - Oggetto del Contratto</b>	
	<b>1.1</b> La Parte Promittente Venditrice, subordinatamente al verificarsi di	
	determinate condizioni come meglio specificate all'articolo 9 del presente	

	Contratto Preliminare, si obbliga a cedere, ai sensi e per gli effetti di cui	
	all'articolo 832 e seguenti del Codice civile, la piena proprietà sul Terreno,	
	comprensivo di ogni annesso e connesso, accessorio, adiacenza,	
	dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non	
	apparente, diritto, azione, uso e ragione, gli impianti fissi e mobili, nonché	
	gli eventuali beni mobili lasciati presso il medesimo Terreno dalla Parte	
	Promittente Venditrice, se e come esistenti (il " <b>Diritto di Proprietà</b> "), a	
	favore della Parte promissaria Acquirente, che accetta, per sé e/o per	
	persona (fisica o giuridica) da nominare ai sensi dell'articolo 1401 e	
	seguenti del Codice Civile entro la data di sottoscrizione del contratto	
	definitivo di compravendita, mediante la sottoscrizione del rogito notarile	
	di compravendita del Terreno (il " <b>Contratto Definitivo</b> ") avanti al Notaio	
	indicato dalla Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>1.2</b> Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto	
	preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto	
	Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte Promittente Venditrice,	
	rimanendo libera la Parte Promissaria Acquirente di addivenire o meno alla	
	stipula del Contratto Definitivo nel termine previsto al successivo articolo	
	2, a propria esclusiva discrezione. Per effetto del Contratto Preliminare,	
	pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il	
	proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo per la durata	
	stabilita al precedente paragrafo.	
	<b>1.3</b> La vendita di cui al presente Contratto Preliminare viene fatta ed	
	accettata a misura, come di seguito specificato nell'articolo 6.	
	<b>1.4</b> La Parte Promittente Venditrice sin dalla firma del presente Contratto	



	Preliminare concede alla Parte Promissaria Acquirente la disponibilità e	
	l'accesso al Terreno, al fine di istruire le pratiche per l'ottenimento di tutte	
	le Autorizzazioni per la realizzazione del Progetto e per la costruzione,	
	esercizio, manutenzione e gestione, ivi inclusa la connessione alla rete,	
	dell'Impianto e delle opere connesse, ai termini e alle condizioni di cui	
	all'articolo 4.2 del presente Contratto Preliminare.	
	<b>1.5</b> Le Parti concordano che la Parte Promissaria Acquirente si obbligherà a	
	costituire alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, a favore dei terreni di	
	proprietà della Parte Promittente Venditrice, che verranno da quest'ultima	
	indicati, una servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo,	
	esclusa la sosta, su quella porzione di area ubicata esclusivamente al di	
	fuori dei confini fisici dell'area di recinzione dell'Impianto, sul quel terreno	
	che si estende ad est del foglio 7 particella 35, e a ovest del foglio 7	
	particella 33 che verrà concordata preventivamente tra le Parti. Il presente	
	diritto di passaggio carraio avrà una durata perpetua a partire dalla data di	
	stipula del Contratto Definitivo.	
	Le Parti dichiarano altresì che nessun corrispettivo è stato convenuto per la	
	costituzione del diritto di detta servitù, con esclusione comunque di ogni	
	intento liberale, avendone già tenuto conto nel corrispettivo di cui al	
	successivo articolo 6.1 del presente atto.	
	Le Parti convengono che qualsiasi utilizzo del diritto di passaggio carraio	
	non deve interferire, ostruire o intralciare in alcun modo l'operatività e	
	l'integrità dell'Impianto.	
	<b>Articolo 2 – Termine per la sottoscrizione del Contratto Definitivo</b>	
	<b>2.1</b> Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta	

	scritta della Parte Promissaria Acquirente, avanti il Notaio indicato da	
	quest'ultima ai sensi del successivo articolo 2.3, entro e non oltre 36	
	(trentasei) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto	
	Preliminare (il " <b>Termine</b> ").	
	<b>2.2</b> Il Contratto Definitivo avrà efficacia esautiva e non novativa del	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>2.3</b> Il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del successivo	
	articolo 2.4) è posto a favore della Parte Promissaria Acquirente, cui è	
	attribuita la facoltà di invitare la Parte Promittente Venditrice, con un	
	preavviso scritto non inferiore a 5 (cinque) giorni, alla sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, con indicazione del luogo e dell'ora per la	
	stipulazione del Contratto Definitivo.	
	<b>2.4</b> La Parte Promissaria Acquirente si riserva, alla scadenza del Termine, di	
	prorogare tacitamente l'efficacia del presente Contratto Preliminare per	
	ulteriori 12 (dodici) mesi, salvo il caso in cui la medesima Parte Promissaria	
	Acquirente abbia comunicato, con un preavviso di almeno 15 (quindici)	
	giorni rispetto alla scadenza del Termine, la propria intenzione di recedere	
	dal Contratto Preliminare.	
	<b>2.5</b> Le Parti si obbligano, in data antecedente alla scadenza del Termine, alla	
	trascrizione presso i Registri Immobiliari, mediante apposito atto notarile,	
	ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643, comma 1, n. 1 e 2645-bis,	
	comma 3, del Codice civile, della suddetta proroga, confermando i termini	
	e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 3 - Trasferimento del Diritto di Proprietà alla Parte Acquirente</b>	
	<b>3.1</b> Entro il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del precedente	

	articolo 2.4), la Parte Promissaria Acquirente acquisterà il Diritto di	
	Proprietà sul Terreno, secondo i termini e le condizioni di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>3.2</b> All'atto della sottoscrizione del Contratto Definitivo la Parte Promissaria	
	Acquirente corrisponderà il Corrispettivo secondo le modalità di cui al	
	successivo articolo 6.3, detratti gli importi eventualmente corrisposti a	
	titolo di caparra confirmatoria.	
	<b>3.3</b> Con la stipulazione del Contratto Definitivo, la Parte Promissaria	
	Acquirente:	
	a) acquisterà il Diritto di Proprietà sul Terreno;	
	b) consegnerà definitivamente il possesso del Terreno.	
	<b>3.4</b> La Parte Promittente Venditrice rilascerà piena quietanza liberatoria del	
	predetto Corrispettivo, non appena lo avrà riscosso.	
	<b>3.5</b> La Parte Promittente Venditrice, con la sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare, rilascia, altresì, alla Parte Promissaria Acquirente,	
	mandato irrevocabile anche nell'interesse della stessa Parte Promissaria	
	Acquirente, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1723 comma 2 del	
	Codice civile, a richiedere presso qualsiasi autorità e/o ente e/o soggetto, a	
	qualsiasi titolo competente, ciascuno e tutti gli atti, certificazioni, attestati,	
	nulla-osta e/o qualsiasi altro documento, comunque denominato,	
	necessario e/o opportuno ai fini della sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	<b>Articolo 4 - Obblighi della Parte Promittente Venditrice</b>	
	<b>4.1</b> Fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Parte Promittente	
	Venditrice:	

	a) non dovrà compiere alcuna modifica, aggiunta o attività che possa	
	risultare di intralcio o arrecare pregiudizio alla costruzione, all'esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell'Impianto o che possa ostacolare,	
	rendere più scomodo o più gravoso l'esercizio del Diritto di Proprietà;	
	b) non dovrà diminuire, rendere più oneroso o difficile o impedire	
	l'esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare alla	
	Parte Promissaria Acquirente;	
	c) conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria Acquirente la piena e	
	incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece, anche ai sensi e	
	per gli effetti di cui all'articolo 1723 comma 2 del Codice civile, per	
	l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l'adempimento	
	di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di	
	tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed	
	urbanistica (congiuntamente, le "Istanze") che potranno essere necessarie	
	e/o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria Acquirente, per	
	l'ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni relative al Progetto e la	
	costruzione, esercizio, manutenzione e gestione dell'Impianto. La Parte	
	Promittente Venditrice ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che	
	saranno assunte dalla Parte Promissaria Acquirente, impegnandosi a	
	collaborare fattivamente con la Parte Promissaria Acquirente per il	
	conseguimento delle finalità del presente articolo 4.1 b);	
	d) non assumerà alcun obbligo in relazione all'utilizzo del Terreno e/o dei	
	terreni confinanti di proprietà della medesima Parte Promittente Venditrice	
	che possa ostacolare l'ottenimento delle Autorizzazioni, significativamente	
	incrementare i costi di realizzazione del Progetto ovvero interferire con (o	

	pregiudicare) la costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione	
	dell’Impianto;	
	<b>e)</b> non presenterà, promuoverà né supporterà la presentazione da parte di	
	sé o di terzi di alcuna istanza, diversa dalle Istanze, per l’ottenimento di	
	titoli abilitativi sul Terreno;	
	<b>f)</b> non utilizzerà il Terreno per altre finalità diverse dall’attuale	
	destinazione;	
	<b>g)</b> non costituirà ipoteche o altri Gravami (come di seguito definiti) sul	
	Terreno in favore di terzi né assumerà alcun impegno e/o obbligo a	
	costituirli;	
	<b>h)</b> si impegna a non sottoscrivere, un qualsiasi altro patto o contratto (a	
	titolo esemplificativo e non esaustivo, con altri soggetti sviluppatori di	
	impianti di produzione di energia da fonte fotovoltaica, eolica e/o	
	rinnovabile in genere) che consenta a terzi di compiere attività che possano	
	risultare di intralcio all’esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla	
	realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell’Impianto,	
	ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano,	
	rendano più oneroso o difficile o impediscano l’esercizio dei diritti concessi	
	con il presente Contratto Preliminare alla Parte Promissaria Acquirente o	
	con quelli da consolidare con la sottoscrizione del Contratto Definitivo;	
	<b>i)</b> non effettuerà alcun atto di disposizione totale o parziale del diritto di	
	proprietà e/o altro diritto reale e/o personale relativo al Terreno;	
	<b>j)</b> manterrà le strade di accesso al Terreno in buone condizioni e libere da	
	qualsivoglia ostacolo che possa impedire e/o ostacolare l’accesso al Terreno;	
	<b>k)</b> consegnerà prontamente alla Parte Promissaria Acquirente qualsiasi	

	avviso e/o comunicazione, di qualsivoglia natura, ricevuti da qualsiasi	
	soggetto e/o ente e/o autorità che possano avere un impatto negativo sul	
	Terreno e/o sui diritti della Parte Acquirente ai sensi del presente Contratto	
	Preliminare.	
	<b>4.2</b> La Parte Promittente Venditrice, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, concede alla Parte Promissaria Acquirente, a titolo	
	gratuito, il diritto di accedere al Terreno con tutti i macchinari, materiali	
	e/o veicoli necessari al fine di effettuare le attività che la medesima Parte	
	Promissaria Acquirente riterrà necessarie e/o opportune per lo sviluppo	
	del Progetto, l'ottenimento di tutte le necessarie Autorizzazioni e la	
	presentazione di Istanze, ivi incluse le attività di ispezione del Terreno. A	
	tali fini, la Parte Promittente Venditrice autorizza la Parte Promissaria	
	Acquirente, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad eseguire le seguenti	
	operazioni:	
	<b>a)</b> effettuare indagini e studi su suolo, acqua ed altro;	
	<b>b)</b> svolgere tutte le operazioni e indagini su e in relazione al Terreno che	
	possano essere ragionevolmente richieste dalla Parte Promissaria	
	Acquirente per valutare l'idoneità del medesimo allo sviluppo del Progetto	
	e alla costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione dell'Impianto;	
	<b>c)</b> consentire l'installazione di tutti i cartelli e segnali che la Parte	
	Promissaria Acquirente sia tenuta eventualmente ad apporre.	
	<b>Articolo 5 - Obblighi della Parte Promissaria Acquirente</b>	
	<b>5.1</b> La Parte Promissaria Acquirente si impegna a rispettare gli obblighi di	
	legge applicabili.	

	5.2 La Parte Promissaria Acquirente, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, prima dell'inizio di qualsiasi attività sul Terreno,	
	dovrà munirsi a proprie cura e spese di tutte le autorizzazioni	
	amministrative eventualmente necessarie e previste dalla normativa	
	vigente, che dovrà previamente esibire alla Parte Promittente Venditrice o	
	ad un suo delegato.	
	5.3 La Parte Promissaria Acquirente, a partire dalla data di sottoscrizione	
	del presente Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo, si impegna a non arrecare danno alle strade di accesso	
	al Terreno e a ripristinarle allo stato attuale in caso di danni.	
	<b>Articolo 6 - Corrispettivo e Pagamento</b>	
	6.1 Le Parti concordano che il prezzo della vendita di cui al presente	
	Contratto Preliminare è convenuto in euro [REDACTED] per	
	ettaro di Terreno (di seguito il "Corrispettivo"), da corrispondersi come	
	segue:	
	a) euro [REDACTED] sono stati versati a titolo	
	di titolo di prima caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui	
	all'articolo 1385 c.c., alla data di accettazione della Soluzione Tecnica	
	Minima Generale (la "STMG") avvenuta in data 13 settembre 2023;	
	b) euro [REDACTED] saranno versati a titolo	
	di titolo di seconda caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui	
	all'articolo 1385 c.c., entro 30 giorni dalla scadenza di 12 mesi dalla data di	
	pagamento della prima caparra.	
	c) il saldo alla data della stipula del Contratto Definitivo, ai sensi del	

		precedente articolo 3.2.	
		I signori Pattaro Gilberto, Perdomi Paola, Pattaro Roberto e Giretti Aldo,	
		rispettivamente nelle loro qualità, con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4	
		luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive	
		modificazioni, ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,	
		consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di	
		dichiarazioni mendaci, nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del	
		citato D.P.R. 445/2000, ciascuno sotto la propria personale responsabilità,	
		dichiarano:	
		1) di non essersi avvalse dell’opera di un mediatore;	
		2) i predetti euro [REDACTED] a titolo di	
		caparra confirmatoria, sono stati corrisposti mediante bonifico bancario	
		disposto da banca Fideuram in data 11 ottobre 2023 Trn	
		[REDACTED] all'ordine della Parte Promittente	
		Venditrice, la quale ne rilascia ampia quietanza.	
		<b>6.2</b> Le Parti concordano che gli importi a titolo di caparra confirmatoria, di	
		cui ai precedenti articoli 6.1 a) e 6.1 b), saranno restituiti alla Parte	
		Promissaria Acquirente, in caso di esercizio, da parte degli aventi diritto	
		alla prelazione agraria, ai sensi del successivo articolo 10.	
		<b>6.3</b> Il Corrispettivo, al netto di quanto versato a titolo di caparra	
		confirmatoria di cui al precedente 6.1, nonché ogni altro importo di cui al	
		presente Contratto Preliminare, sarà corrisposto dalla Parte Promissaria	
		Acquirente alla Parte Promittente Venditrice mediante assegno circolare o	
		bonifico bancario a favore del conto corrente intrattenuto dalla Parte	
		Promittente Venditrice presso Bper Banca, filiale di Berra (Fe), avente l [REDACTED]	



	<div></div> ovvero alle diverse coordinate bancarie	
	comunicate in tempo utile dalla Parte Promittente Venditrice alla Parte	
	Promissaria Acquirente.	
	La documentazione bancaria costituirà quietanza dell'avvenuto pagamento.	
	<b>Articolo 7 - Dichiarazioni e Garanzie della Parte Promittente Venditrice</b>	
	<b>7.1</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena	
	ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno e che quest'ultimo è e	
	resterà nell'esclusiva piena proprietà e disponibilità della Parte Promittente	
	Venditrice sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, libero da	
	persone e cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi,	
	anche di carattere fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure	
	esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali,	
	pendenti o imminenti, censi, livelli, diritti reali e/o obbligatori di terzi,	
	oneri reali e/o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere	
	(congiuntamente, i " <b>Gravami</b> ") che possano pregiudicare, limitare o	
	diminuire la titolarità giuridica del Terreno, la sua disponibilità e/o il suo	
	valore economico, fatta eccezione per:	
	<b>1)</b> una servitù attiva e passiva di transito pedonale e carraio con qualunque	
	mezzo sullo stradone ponderale, meglio evidenziata nelle planimetrie	
	allegate all'atto di compravendita in data 1 febbraio 1993 per Notaio	
	Andrea Zecchi di Ferrara, rep. n. 5.082, debitamente registrato e trascritto a	
	Ferrara in data 11 febbraio 1993 ai n.ri 2027/1411, costituita con atto per	
	Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara in data 22 novembre 1985, rep. n. 115.789,	
	debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 dicembre 1985 al	
	part. 9413, servitù che consente il disimpegno alla via Pampano Brusantina	

	attraverso il Ponte Andio e il Ponte Guazzo, avente ad oggetto il terreno	
	identificato con la particella 33;	
	<b>2)</b> una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio ed acquedotto sulla	
	campagna esistente, posta in confine col canale Andio della larghezza utile	
	di ml. 5,00, a carico del terreno identificato con la particella 20, costituita	
	con atto per Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara, rep. n. 100.966, debitamente	
	registrato e trascritto a Ferrara in data 2 marzo 1974 ai nn. 3897/2585,	
	avente ad oggetto il terreno originariamente identificato con la particella 2	
	(che ha originato l'attuale particella 35).	
	<b>7.2</b> Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente Venditrice garantisce la	
	Parte Promissaria Acquirente e i suoi aventi causa per ogni caso di evizione	
	e/o per qualsiasi pretesa e/o molestia proveniente da terzi, ivi compresi	
	conduttori o coloni che possano vantare, a qualsiasi titolo, diritti sul	
	Terreno o sul Corrispettivo. In caso contrario, la Parte Promittente	
	Venditrice si impegna sin d'ora a rispondere dell'evizione ed emenda la	
	Parte Promissaria Acquirente degli eventuali danni, come per legge.	
	<b>7.3</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce altresì che:	
	a) ha costantemente e regolarmente versato tutte le imposte e gli importi di	
	natura fiscale attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali	
	imposte e somme per quanto di sua spettanza sino alla stipula del	
	Contratto Definitivo;	
	b) non derivano dal presente Contratto Preliminare decadenze da benefici	
	fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possono	
	pregiudicare il Diritto di Proprietà e/o la disponibilità del Terreno;	
	c) la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e la cessione del	

	Diritto di Proprietà non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge	
	(inclusa quella fiscale) e/o dai regolamenti applicabili e/o da accordi	
	sottoscritti con terzi;	
	<b>d)</b> gli atti di provenienza del Terreno sono validi, efficaci e idonei a	
	consentire la cedibilità del Terreno in favore della Parte Promissaria	
	Acquirente ed è rispettata, nel ventennio, la continuità delle trascrizioni ai	
	sensi dell'articolo 2650 del Codice civile;	
	<b>e)</b> di avere acquistato e che i propri danti causa hanno acquistato la	
	proprietà del Terreno conformemente alle leggi applicabili in materia con	
	atti validi ed efficaci e che non sussistono motivi o circostanze di alcun tipo	
	che possano causare la nullità, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione	
	o l'inefficacia per qualsiasi altra causa, degli atti di provenienza del Terreno;	
	<b>f)</b> non vi sono opere e/o ordini per opere non eseguite relative al Terreno,	
	che siano state richieste da una qualsiasi pubblica autorità,	
	amministrazione, dipartimento di polizia, vigili del fuoco, autorità	
	sanitarie, autorità di pubblica sicurezza o da qualsiasi altro soggetto e/o	
	ente e non vi sono controversie in essere relativamente a tali opere e/o a	
	tali ordini;	
	<b>g)</b> non sono pendenti né minacciati, per iscritto o con altre modalità, azioni,	
	rivendicazioni o procedimenti (inclusi procedimenti espropriativi), innanzi	
	a qualsiasi tribunale o autorità amministrativa o arbitro, che riguardino il	
	Terreno, le concessioni edilizie o qualsiasi altro permesso o autorizzazione	
	o licenza (anche con riferimento alla normativa ambientale applicabile),	
	emanato dalle autorità competenti in relazione al Terreno, e/o la revoca	
	e/o il ritiro delle stesse e che non sussistono fatti e/o circostanze che	

	possano dar luogo a procedimenti di tal genere;	
	<b>h)</b> non vi sono, sopra e sotto il Terreno, sostanze tossiche e/o pericolose,	
	rifiuti e/o materiali considerati dalla legge e/o dai regolamenti in materia	
	ambientale, in ammontare e/o concentrazioni tali che possano determinare	
	(o abbiano determinato) la violazione delle relative prescrizioni normative	
	e/o regolamentari o comunque determinare responsabilità, di qualsivoglia	
	natura, per la Parte Promissaria Acquirente;	
	<b>i)</b> il Terreno non contiene sostanze pericolose e/o inquinanti che richiedano	
	una bonifica;	
	<b>j)</b> il Terreno sarà libero da ogni diritto a qualunque titolo connesso prima	
	della stipula del Contratto Definitivo (ivi compresi, a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo, diritti di affitto, locazione e/o comodato in favore di terzi);	
	<b>k)</b> in relazione alla situazione patrimoniale di Parte Promittente Venditrice	
	non sono pendenti procedure di fallimento, liquidazione o in genere	
	concorsuali, né sono pendenti azioni giudiziarie né sono stati emessi	
	decreti, sentenze, ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, che	
	possano pregiudicare la compravendita del Terreno e/o limitare e/o	
	modificare in qualsiasi modo la definitiva piena, esclusiva ed assoluta	
	proprietà, la disponibilità, il godimento o il possesso del Terreno, né	
	sussistono circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il	
	verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;	
	<b>l)</b> che i redditi fondiari derivanti dal Terreno sono stati regolarmente	
	dichiarati dalla Parte Promittente Venditrice nelle relative denunce dei	
	redditi ai sensi della normativa applicabile e che tali redditi saranno	
	regolarmente dichiarati ai sensi della normativa applicabile dalla Parte	

	Promittente Venditrice sino alla data di stipula del Contratto Definitivo;	
	<b>m)</b> di avere fornito alla Parte Promissaria Acquirente tutte le informazioni	
	delle quali dispone relativamente al Terreno e di non essere al corrente di	
	alcun documento, fatto o altra qualsiasi circostanza che possa essere	
	rilevante per la valutazione del Terreno, che non sia stata resa nota alla	
	Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>7.4</b> La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce altresì di versare	
	in buone condizioni economico-finanziarie e di non avere subito iscrizioni	
	pregiudizievoli nel registro dei protesti durante i 5 (cinque) anni precedenti	
	alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, impegnandosi a	
	comunicare immediatamente alla Parte Promissaria Acquirente qualsiasi	
	evento modificativo della suddetta situazione.	
	<b>7.5</b> La Parte Promittente Venditrice prende atto, riconosce ed accetta che le	
	dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 costituiscono	
	presupposto essenziale ed imprescindibile per la stipula del presente	
	Contratto Preliminare da parte della Parte Promissaria Acquirente e che la	
	violazione, l'incompletezza e la non veridicità di tali dichiarazioni e	
	garanzie costituisce grave inadempimento da parte della Parte Promittente	
	Venditrice.	
	<b>7.6</b> Fatti salvi ed in aggiunta ai diritti e rimedi previsti a favore della Parte	
	Promissaria Acquirente dalla legge applicabile e/o dal presente Contratto	
	Preliminare, la Parte Promittente Venditrice si obbliga a tenere indenne e	
	manlevata la Parte Promissaria Acquirente da qualunque danno, costo,	
	spesa, perdita, anche derivanti da pretese di soggetti terzi, subiti o sostenuti	
	dalla Parte Promissaria Acquirente a causa o comunque in relazione a	

	qualsivoglia onere, perdita, danno o costo di qualsiasi natura che sia la	
	conseguenza:	
	a) della non veridicità di una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui	
	al presente articolo 7;	
	b) del mancato adempimento a qualunque obbligo di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	
	7.7 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 sono rilasciate	
	alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e dovranno	
	essere vere e valide anche alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	7.8 In aggiunta a quanto previsto dagli articoli 7.6 e 7.9, le Parti concordano	
	che, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla Parte	
	Promittente Venditrice ai sensi del presente articolo 7, la Parte Promittente	
	Venditrice dovrà (i) rifondere alla Parte Promissaria Acquirente il doppio	
	degli importi eventualmente percepiti a titolo di caparra confirmatoria	
	nonché (ii) risarcire alla Parte Promissaria Acquirente i danni cagionati per	
	non aver rispettato tali dichiarazioni e garanzie.	
	7.9 In aggiunta a quanto previsto dai precedenti articoli 7.6 e 7.8, la Parte	
	Promissaria Acquirente avrà il diritto di risolvere immediatamente, ai sensi	
	e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice civile, il presente Contratto	
	Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di	
	cui al presente articolo 7 risulti non veritiera, non corretta, infondata e/o	
	incompleta, qualora la Parte Promittente Venditrice non vi ponga rimedio	
	entro 60 (sessanta) giorni dalla scoperta.	
	<b>Articolo 8 - Dichiarazioni Urbanistiche</b>	

	8.1 La Parte Promittente Venditrice, a norma dell’articolo 18 della legge n.	
	47 del 28 febbraio 1985, consegna il certificato di destinazione urbanistica	
	riguardante il Terreno, rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica	
	Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Copparo - Riva del Po - Tresignana in	
	data 21 novembre 2023 dichiarando dalla data del rilascio ad oggi non sono	
	intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il suddetto certificato	
	viene allegato al presente Contratto Preliminare sotto la lettera "B", per	
	farne parte integrante e sostanziale.	
	8.2 La Parte Promittente Venditrice garantisce sin d’ora e sino alla	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo che:	
	a) non è stato e non sarà trascritto nei Registri Immobiliari alcun	
	provvedimento accertante l’effettuazione di lottizzazione abusiva;	
	b) il Terreno non ricade in aree i cui soprassuoli siano stati percorsi dal	
	fuoco ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.	
	8.3 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente Venditrice di apportare	
	qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di	
	costruzione sul Terreno sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	8.4 A tali dichiarazioni si applicano le disposizioni di cui ai precedenti	
	articoli da 7.5 a 7.9.	
	<b>Articolo 9 – Condizioni Sospensive</b>	
	9.1 L’obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente	
	condizionato, ai sensi e per gli effetti dell’Articolo 1353 e seguenti del	
	Codice civile, al verificarsi, entro e non oltre il Termine, come	
	eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, dei seguenti	

	eventi:	
	<b>a)</b> ottenimento di tutte le Autorizzazioni, nella misura in cui l’Impianto,	
	come autorizzato, insista anche sul Terreno e, quindi, il Terreno non sia	
	stato oggetto di stralcio nell’ambito della procedura autorizzativa relativa	
	all’Impianto; da intendersi compiutamente ottenute a decorrere dalla	
	scadenza del termine per la loro impugnazione o, qualora siano state	
	impugnate, una volta conclusi tutti i gradi di giudizio;	
	<b>b)</b> ottenimento e relativa accettazione, da parte della Parte Promissaria	
	Acquirente, della STMG relativa al Progetto, a condizioni tecniche ed	
	economiche di mercato a discrezione della Parte Promissaria Acquirente;	
	<b>c)</b> assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni	
	sede competente (inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e	
	il ricorso al Presidente della Repubblica) e/o di contestazioni di terzi	
	inerenti lo sviluppo, la costruzione, l’esercizio e la gestione dell’Impianto, e	
	assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi	
	finalizzati all’annullamento e/o alla revoca in autotutela delle	
	Autorizzazioni e/o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo	
	sviluppo, all’esercizio e alla gestione dell’Impianto, entro 180 giorni	
	successivi alla data di pubblicazione delle Autorizzazioni;	
	<b>d)</b> assenza di Gravami in relazione al Terreno;	
	<b>e)</b> assenza di mutamenti delle condizioni che siano tali da pregiudicare la	
	redditività del Progetto e/o dell’Impianto;	
	<b>f)</b> mancato verificarsi di qualsiasi violazione da parte della Parte	
	Promittente Venditrice delle dichiarazioni e garanzie di cui ai precedenti	
	Articoli 7 e 8;	



	g) ottenimento di finanziamenti da parte di Istituti Finanziatori (come di	
	seguito definiti) per procurarsi la disponibilità finanziaria necessaria per	
	realizzare l'Impianto;	
	(di seguito, congiuntamente, le " <b>Condizioni Sospensive</b> ").	
	<b>9.2</b> Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 9.3, le Condizioni	
	Sospensive devono intendersi cumulative tra loro e, in caso di mancato	
	avveramento anche di una sola di esse, il presente Contratto Preliminare	
	dovrà intendersi inefficace tra le Parti.	
	<b>9.3</b> Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni	
	Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Parte Promissaria	
	Acquirente, la quale potrà rinunciarvi, in ogni tempo, in tutto o in parte,	
	mediante comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni	
	Sospensive si riterranno definitivamente non rinunciate.	
	<b>9.4</b> In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, e fatta	
	salva la rinuncia da parte della Parte Promissaria Acquirente di cui	
	all'articolo 9.3, le Parti saranno liberate dagli obblighi di cui al presente	
	Contratto Preliminare e la Parte Promittente Venditrice dovrà restituire	
	entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla scadenza del Termine, come	
	eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, alla Parte	
	Promissaria Acquirente quanto ricevuto a titolo di caparra confirmatoria ai	
	sensi dell'articolo 6 sub a) che precede, con obbligo della Parte Promissaria	
	Acquirente, ove e nei termini applicabili, di ripristinare i luoghi allo stato	
	attuale e lasciare libero da persone e cose il Terreno. Fermo restando quanto	
	precede, le Parti concordano che nessun importo dovrà essere restituito alla	
	Parte Promissaria Acquirente, nel caso di mancato avveramento delle	

	Condizioni Sospensive di cui alle lettere a), b), c), e) del precedente articolo	
	9.1, semprechè tale mancato avveramento non dipenda da circostanze	
	attribuibili alla Parte Venditrice a qualsiasi titolo.	
	<b>Articolo 10 - Diritto di prelazione previsto dalle Leggi n. 590/1965 e n.</b>	
	<b>817/1971</b>	
	<b>10.1</b> La Parte Promittente Venditrice si impegna a comunicare i termini e le	
	condizioni del presente Contratto Preliminare a qualunque coltivatore	
	diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto	
	dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. A tal fine	
	si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla	
	sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, nei termini e alle	
	condizioni di cui ai medesimi articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965	
	e dalla Legge n. 817/1971.	
	<b>10.2</b> La Parte Promittente Venditrice si obbliga altresì a dare comunicazione	
	alla Parte Promissaria Acquirente sia della sopra citata notifica sia	
	dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di	
	prelazione.	
	<b>10.3</b> La comunicazione di cui al precedente Articolo 10.1 dovrà:	
	a) fare riferimento al presente Contratto Preliminare, alle Parti ed indicare	
	specificatamente il Corrispettivo;	
	b) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto, a mezzo lettera	
	raccomandata con ricevuta di ritorno;	
	c) includere l'offerta di acquisto del Terreno, allegando copia del presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>10.4</b> La Parte Promittente Venditrice sarà autorizzata ad accettare le	

	dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione, eventualmente	
	formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto,	
	successivamente all'avvenuta notifica di cui al precedente Articolo 10.1.	
	<b>10.5</b> Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di	
	prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, il presente	
	Contratto Preliminare resterà valido ed efficace a tutti gli effetti tra le Parti	
	e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni	
	previste dalla Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente	
	Contratto Preliminare sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra la	
	Parte Promittente Venditrice e il coltivatore che abbia esercitato il diritto di	
	prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca il Diritto di	
	Proprietà a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a	
	quelli contemplati dal presente Contratto Preliminare ed a condizione che il	
	coltivatore avente diritto alla prelazione abbia versato l'intero importo del	
	Corrispettivo alla Parte Promittente Venditrice.	
	<b>10.6</b> Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 15, le Parti	
	precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida, per	
	qualsiasi ragione, di non sottoscrivere il Contratto Definitivo nonostante	
	l'esercizio del diritto di prelazione, la Parte Promissaria Acquirente avrà	
	facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare. Nel caso in cui la	
	Parte Promissaria Acquirente decida di non recedere, il termine di cui	
	all'articolo 2 del presente Contratto Preliminare sarà prolungato per un	
	numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento per	
	l'autorizzazione del Progetto sia rimasto sospeso.	
	<b>10.7</b> Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 15, nel caso in	

	cui, durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte	
	dell'avente diritto, e una volta che quest'ultimo abbia esercitato tale diritto,	
	dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute	
	necessarie dalla Parte Promissaria Acquirente per l'autorizzazione del	
	Progetto e/o per lo sviluppo, costruzione, esercizio e gestione	
	dell'Impianto, la Parte Promissaria Acquirente si riserva il diritto di	
	recedere dal presente Contratto Preliminare, dandone comunicazione	
	scritta alla Parte Promittente Venditrice.	
	<b>Articolo 11 - Frazionamento, Conservatoria, rappresentanza</b>	
	<b>11.1</b> La Parte Promittente Venditrice con il presente Contratto Preliminare	
	si obbliga a rilasciare espressa autorizzazione e procura alla Parte	
	Promissaria Acquirente, al fine di espletare le azioni necessarie	
	all'ottenimento di ogni autorizzazione, permesso, nulla osta da parte di	
	ogni ente competente per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto quali, a	
	titolo esemplificativo e non esaustivo, procedere con l'eventuale	
	frazionamento del Terreno e stipulare atto di ricognizione al fine di	
	identificare catastalmente la porzione del Terreno oggetto di acquisto ai	
	sensi del presente Contratto Preliminare, il tutto con i più ampi poteri e	
	facoltà e con promessa di rato e valido e con spese a carico della Parte	
	Promissaria Acquirente. Rimane, in generale, concordato e inteso che dalla	
	Parte Promittente Venditrice è conferito alla Parte Promissaria Acquirente,	
	o a terzi da quest'ultima designati in suo luogo, mandato con	
	rappresentanza a compiere ogni atto nessuno escluso, in qualsivoglia sede,	
	sia sostanziale che processuale, in luogo della Parte Promittente Venditrice,	
	per dare compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto con il	

		presente Contratto Preliminare.	
	<b>11.2</b>	La Parte Promittente Venditrice si obbliga altresì a rinunciare alla	
		facoltà di revocare il mandato di cui al precedente articolo 11.1, finché non	
		siano compiuti, ad avviso della Parte Promissaria Acquirente, tutti gli atti	
		necessari nel quadro e per le finalità di cui al presente Contratto	
		Preliminare, essendo il detto mandato conferito anche nell'interesse della	
		Parte Promissaria Acquirente.	
	<b>11.3</b>	La Parte Promittente Venditrice si impegna a prestare ogni ulteriore	
		collaborazione, qualora necessaria od opportuna (a discrezione della Parte	
		Acquirente), per l'accatastamento della/e suddetta/e area/e ed ogni altra	
		formalità richiesta in conseguenza della vendita del Terreno.	
	<b>Articolo 12 - Finanziamento del Progetto</b>		
	<b>12.1</b>	La Parte Promittente Venditrice riconosce sin d'ora alla Parte	
		Promissaria Acquirente la facoltà di procurarsi le risorse necessarie allo	
		sviluppo, alla costruzione, all'esercizio e alla gestione dell'Impianto o al	
		rifinanziamento del Progetto facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (di	
		seguito, gli "Istituti Finanziatori").	
	<b>12.2</b>	Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Parte Promissaria Acquirente	
		dovessero richiedere modifiche del presente Contratto Preliminare e/o del	
		Contratto Definitivo per consentire l'erogazione di un finanziamento in	
		favore della Parte Promissaria Acquirente o il rifinanziamento del Progetto,	
		la Parte Promittente Venditrice, su richiesta della Parte Promissaria	
		Acquirente, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali	
		modifiche, fermo restando che tali modifiche non incidano e/o alterino in	
		termini peggiorativi per la Parte Promittente Venditrice le condizioni	

	economiche stabilite dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto	
	Definitivo.	
	<b>Articolo 13 - Cessione</b>	
	<b>13.1</b> La Parte Promittente Venditrice presta sin d’ora il proprio consenso, ai	
	sensi e per gli effetti di cui all’articolo 1407, comma 1, del Codice civile,	
	affinché la Parte Promissaria Acquirente possa cedere a terzi, in tutto o in	
	parte, il presente Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero i	
	diritti nascenti dagli stessi, obbligandosi altresì, qualora necessario, a	
	sottoscrivere ulteriore atto notarile con la parte cessionaria, avente	
	medesimo oggetto e condizioni del presente Contratto Preliminare e/o del	
	Contratto Definitivo.	
	<b>13.2</b> L’eventuale cessione comporterà, per espresso consenso della Parte	
	Promittente Venditrice, da intendersi dato ora per allora con la	
	sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la liberazione della Parte	
	Promissaria Acquirente da tutte le sue obbligazioni derivanti dal presente	
	Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo.	
	<b>13.3</b> Nei casi previsti ai precedenti articoli 13.1 e 13.2, la Parte Promissaria	
	Acquirente comunicherà la cessione alla Parte Promittente Venditrice per	
	iscritto entro 180 (centoottanta) giorni dal relativo perfezionamento.	
	<b>Articolo 14 - Comunicazioni</b>	
	<b>14.1</b> Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto	
	Preliminare, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente	
	Contratto Preliminare, al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente	
	effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera	
	raccomandata con avviso di ricevimento e/o telefax e/o posta elettronica	

	certificata ai seguenti indirizzi:	
	<u>Per la Parte Promittente Venditrice:</u>	
	"SOCIETÀ AGRICOLA FUTURA DI PATTARO GILBERTO E C. S.S.", via	
	Giacomo Puccini n. 18 - 44033 Riva Del Po (Fe) località Berra	
	PEC: agricolafutura@pec.it	
	alla c.a. di Pattaro Gilberto	
	<u>Per la Parte Promissaria Acquirente:</u>	
	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", via Armando Diaz n. 74/A - 74023	
	Grottaglie (Ta)	
	PEC: vesperadevelopment@legalmail.it	
	alla c.a. di Giretti Aldo	
	ovvero al diverso domicilio, indirizzo PEC o destinatario comunicato da	
	una Parte all'altra Parte con le modalità di cui al presente articolo 14.	
	<b>14.2</b> L'invio di ciascuna comunicazione dovrà ritenersi validamente	
	eseguito: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data	
	indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo	
	telefax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione e (iii) nel	
	caso di invio a mezzo di posta elettronica certificata, alla data indicata nella	
	ricevuta di avvenuta consegna.	
	<b>Articolo 15 - Recesso</b>	
	<b>15.1</b> Le Parti convengono che la Parte Promissaria Acquirente potrà	
	recedere, liberamente, in tutto o in parte, dal presente Contratto	
	Preliminare, a mezzo di semplice comunicazione scritta da inviare alla	
	Parte Venditrice, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.	
	<b>15.2</b> In caso di esercizio del diritto di recesso di cui al precedente articolo	

	15.1, la Parte Promittente Venditrice non avrà diritto a nessun compenso	
	ma potrà trattenere l'importo eventualmente corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria sul Corrispettivo ai sensi del precedente articolo 6.1 a) del	
	presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 16 - Ulteriori disposizioni</b>	
	<b>16.1</b> Il presente Contratto Preliminare, unitamente ai relativi allegati,	
	costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti in merito all'oggetto dello	
	stesso, sostituendo e privando di efficacia eventuali precedenti intese e/o	
	accordi (orali e/o scritti) intervenuti tra le Parti a tal riguardo.	
	<b>16.2</b> Le modifiche al presente Contratto Preliminare saranno valide e	
	vincolanti solo se effettuate per iscritto.	
	<b>16.3</b> Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un	
	diritto e/o nell'esercitare una facoltà derivante dal presente Contratto	
	Preliminare non potranno essere interpretati o intesi quale rinuncia al	
	relativo diritto o facoltà, né al diritto di esigere l'esatto adempimento	
	dell'altra Parte di tutti i termini e le condizioni previste nel presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>16.4</b> Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto	
	Preliminare e le clausole in esso contenute sono state oggetto di specifica	
	negoziazione tra di esse, che entrambe sono pienamente consapevoli della	
	portata e del tenore delle stesse e che pertanto il presente Contratto	
	Preliminare non potrà ritenersi soggetto alle previsioni di cui agli articoli	
	1341 e 1342 del Codice civile.	
	<b>16.5</b> La Parte Promittente Venditrice dovrà tenere indenne e manlevare la	
	Parte Promissaria Acquirente e le sue società affiliate e/o controllate,	



	nonché le società ad essa collegate o comunque connesse, unitamente ai	
	rispettivi amministratori, direttori, dipendenti e rappresentanti, in relazione	
	a qualsivoglia perdita, pretesa o causa derivante da o in connessione a	
	condotte poste in essere dalla Parte Promittente Venditrice e/o dalla	
	violazione del presente Contratto Preliminare da parte della Parte	
	Promittente Venditrice.	
	<b>16.6</b> Il presente Contratto Preliminare sarà valido e vincolante per la Parte	
	Promittente Venditrice ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.	
	<b>16.7</b> Nei più ampi limiti consentiti dall'articolo 1419 del Codice civile,	
	l'invalidità e/o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto	
	Preliminare non determinerà l'invalidità e/o la non applicabilità delle altre	
	clausole degli stessi. Qualora una o più clausole fossero invalide e/o illecite	
	e/o inapplicabili, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi disposizione	
	di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e o illecita/e e/o	
	inapplicabile/i sarà/saranno considerate come non facenti parte del	
	Contratto Preliminare e saranno automaticamente sostituite da una o più	
	disposizione/i valida/e e/o applicabile/i che persegua/no il medesimo	
	scopo commerciale della disposizione invalida e/o illecita e/o	
	inapplicabile.	
	<b>Articolo 17 - Diritto applicabile e giurisdizione</b>	
	Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità	
	alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via	
	esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi	
	fori inderogabili previsti dalla Legge.	
	<b>Articolo 18 - Provenienza</b>	

In ordine alla provenienza la Parte Promittente Promittente dichiara che quanto in oggetto è ad esso pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

**Particella 33 :**

- atto di compravendita in data 1 febbraio 1993 per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara, rep. n. 5.082, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 11 febbraio 1993 ai n.ri 2027/1411, con cui i signori Franceschini Alessandro, nato [REDACTED] Franceschini Giuseppe, nato a [REDACTED] Franceschini Giuseppina, [REDACTED] Franceschini Paola, [REDACTED] Franceschini Virginia, [REDACTED] vendevano il terreno in oggetto al signor Pattaro Ottone [REDACTED], il quale acquistava in regime di comunione legale dei beni con la signora Dall'O' Angelina, [REDACTED]

- atto di conferimento in data 30 dicembre 1997 per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara, rep. n. 9.552, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 27 gennaio 1998 ai nn. 1051/856, con cui il signori Pattaro Ottone e Dall'O' Angelina conferivano il terreno in oggetto nella società "Azienda Agricola Futura di Ottone Pattaro e C. SS", con sede in Berra (Fe), con precisazione che:

- - con atto per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 23 maggio 1998, rep. n. 9.712, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 aprile 1998 ai nn. 4601/3412, la società "Azienda Agricola Futura di Ottone Pattaro e C. SS" mutava la propria denominazione in società "Azienda Agricola Futura di Pattaro Gilberto e C. S.S.";

- - con atto per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 20 novembre 2006, rep. n. 18.750, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 12 dicembre 2006 ai nn. 33703/21054, la società "Azienda Agricola Futura di Pattaro Gilberto e C. S.S." mutava la propria denominazione in "Società Agricola Futura di Pattaro Gilberto e C. S.S.";

**Particella 35 (ex 2) :**

- atto di compravendita in data 26 febbraio 1974 per Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara, rep. n. 100.966, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 2 marzo 1974 ai nn. 3896/2584, con cui i signori Maestri Ferruccio, [redacted] Maestri Innocent [redacted] [redacted] Maestri Valdimiro, [redacted] vendevano il terreno in oggetto, nella sua maggior consistenza ed originaria identificazione catastale, al signor Pattaro Ottone, [redacted] [redacted]

- atto di conferimento in data 30 dicembre 1997 per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara, rep. n. 9.552, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 27 gennaio 1998 ai nn. 1051/856, con cui i signor Pattaro Ottone conferiva il terreno in oggetto nella società "Azienda Agricola Futura di Ottone Pattaro e C. SS", con sede in Berra; con precisazione che:

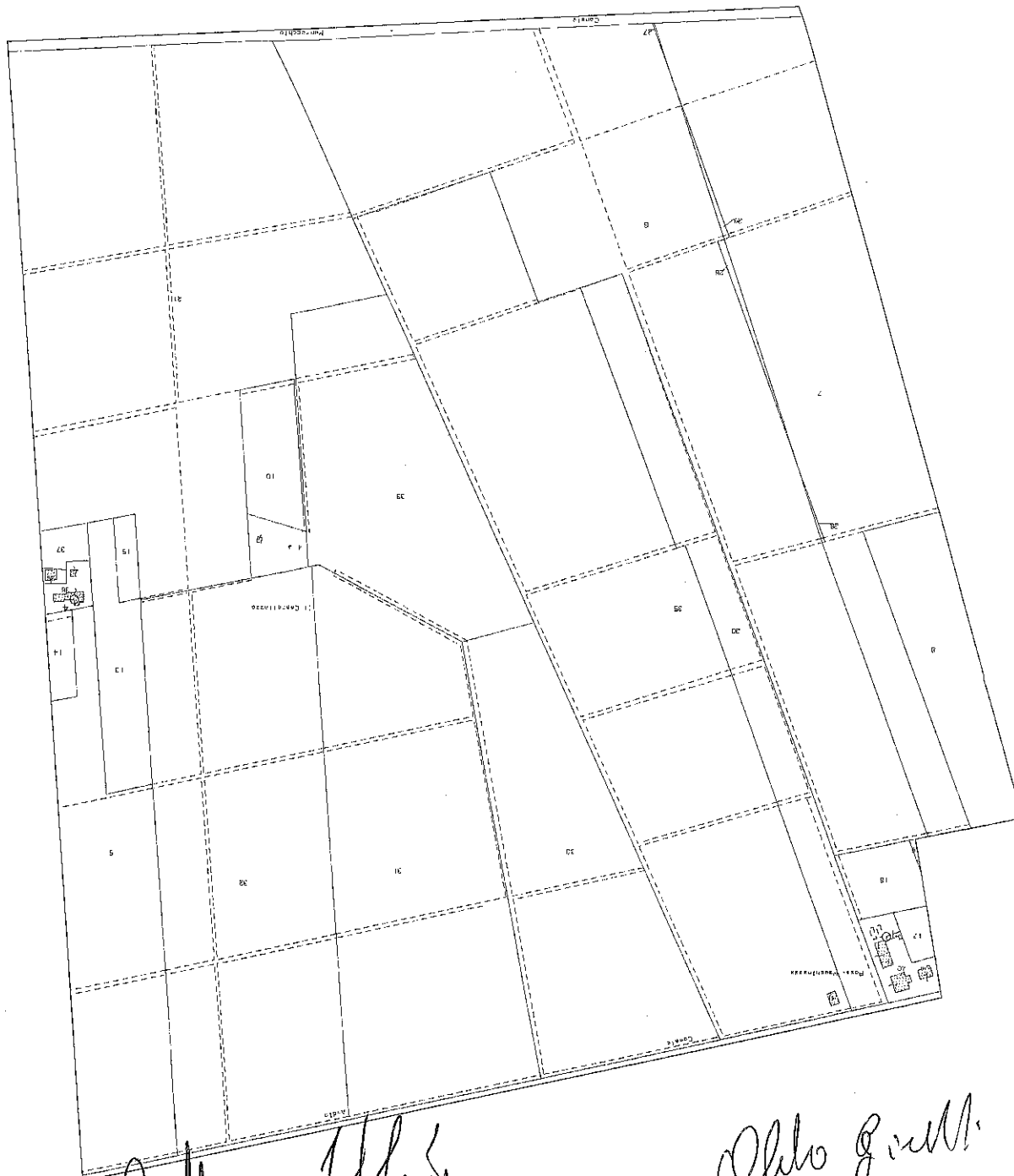
- - con atto per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 23 maggio 1998, rep. n. 9.712, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 aprile 1998 ai nn. 4601/3412 la società "Azienda Agricola Futura di Ottone Pattaro e C. SS" mutava la propria denominazione in società "Azienda Agricola Futura di Pattaro Gilberto e C. S.S.";

- - con atto per Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 20 novembre 2006,

	rep. n. 18.750, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 12	
	dicembre 2006 ai nn. 33703/21054, la società "Azienda Agricola Futura di	
	Pattaro Gilberto e C. S.S." mutava la propria denominazione in "Società	
	Agricola Futura di Pattaro Gilberto e C. S.S."	
	<b>Articolo 19 - Ipoteca Legale</b>	
	Per quanto occorrer possa, le Parti rinunciano all'ipoteca legale, esonerando	
	da ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 20 - Trascrizione</b>	
	Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del	
	c.c. presso la competente Conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da	
	ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 21 - Spese e imposte</b>	
	L'imposta di registro e gli onorari notarili relativi al presente Contratto	
	Preliminare, al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese e imposte di	
	registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto	
	Preliminare, del Contratto Definitivo, sono a carico esclusivo della Parte	
	Promissaria Acquirente.	
	Le Parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno	
	ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia	
	direzione del quale ho dato lettura ai comparenti che, dichiarandolo	
	conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me	
	Notaio alle ore tredici e venti.	

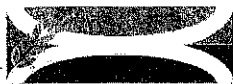
[illegible]

ALLEGATO A'  
AL MAP 5590/5190



Roberto R. R.  
Pesci Perdoni





# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Imposta di bollo assolta mediante  
marca da bollo da euro 16,00 n.  
01200658490642 del 24/10/2023  
annullata e conservata dallo studio  
tecnico del richiedente

Copparo, lì 21/11/2023

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 24/10/2023 e assunta al Prot. Gen. n° 20182, con la quale il Geom. Paganini Gianni, in qualità di tecnico incaricato chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Copparo (FE), catastalmente censito al N.C.T. :

- Foglio 7, Mapp. 33, 35;

## 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, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

### PUG - Approvazione

#### Fg. 7 Mapp. 33

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 20% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Territorio rurale
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 8% Sito archeologico certo (poligono primario)

#### Fg. 7 Mapp. 35

- 26% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Territorio rurale
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 4% Sito archeologico certo (poligono primario)



- 100% Alta potenzialità archeologica

**Zonizzazione Acustica Var. 2018**

**Fg. 7 Mapp. 33, 35**

- 100% Classe III

**DM 1444/1968:**

**Fg. 7 Mapp. 33, 35**

- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, 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.

**Per il Responsabile del  
Servizio Unico Edilizia Imprese  
Il funzionario delegato  
Arch. Turra Paola  
f.to in digitale**




**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**

*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (RO) con studio principale ivi al Corso  
Vittorio Emanuele II n.78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile  
del Distretto di Rovigo,  
che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a PAOLA TURRA, Codice  
Fiscale / Partita Iva: TINIT- TRRPLA89B62C980Z, la cui validità è  
stata da me Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si  
allega e da cui risulta la vigenza dal 20/01/2023 al 20/01/2026 del  
certificato medesimo.

Occhiobello, 1 dicembre 2023



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Prot\_Par 0022076 del 22-11-2023 - Documento 145-2023-CDU Prot 20182 del 24\_10\_2023.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 01/12/2023 alle 12:37:51 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PAOLA TURRA	InfoCert S.p.A.	✓

## 3. Dettagli

- Nome file: **Prot\_Par 0022076 del 22-11-2023 - Documento 145-2023-CDU Prot 20182 del 24\_10\_2023.pdf.p7m**
- Impronta del file: **c4d07776ec32db7bdc393f97d8d5daf910dada4cf0eec2433a533ca4a6003e48**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **01/12/2023 alle 12:37:36 UTC**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PAOLA TURRA

Questa firma è stata apposta da **PAOLA TURRA**, C.F./P.IVA **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **21/11/2023 alle 16:27:38 UTC**

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

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PAOLA TURRA





- Nome e Cognome del soggetto: **PAOLA TURRA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 e8 22 d1**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/01/2023** alle **11:12:19 UTC** al **20/01/2026** alle **00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1859171** emessa in data **01/12/2023** alle **12:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **01/12/2023** alle **12:37:37 UTC**

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

✓ **Il certificato ha validità legale**

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

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

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

## Appendice A.

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

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016** alle **16:34:43 UTC** al **12/12/2032** alle **17:34:43 UTC**

COPIE AUTENTICHE ATTI

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritto Dottor Raffaele Di Fraia, Notaio in Adria, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 04/09/2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale (e suoi allegati) analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Adria, 13 dicembre 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n.5.592

Raccolta n.5.192

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO  
DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITÙ PER LO SVILUPPO E LA  
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2023 (duemilaventitré) il giorno 1 (uno) del mese di dicembre, in  
Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria  
Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria  
(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto  
nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

IL 7 dicembre 2023

AL N° 4019

SERIE 1T

**SONO COMPARSI**

**TRASCritto a  
FERRARA**

Bortini Cristian, [REDACTED] e Bortini Ivan [REDACTED]  
[REDACTED] tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale di  
cui infra, i quali dichiarano di intervenire al presente atto in qualità di  
soci della società:

IL 7 dicembre 2023

R.G. n° 22590

R.P. n° 17217

**"SOCIETÀ AGRICOLA IL DUCHINO S.S. DI BORTINI CRISTIAN",**  
con sede in Riva del Po (FE) alla via Provinciale n. 196, località Cologna,  
capitale sociale euro 370.000,00 (trecentosettantamila), iscritta presso il  
Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna al numero di iscrizione e  
codice fiscale 01685050385 e REA n. FE-188816, a quest'atto autorizzati in  
forza di legge e dei vigenti patti sociali;  
di seguito, **"Parte Promittente"**

Giretti Aldo, [REDACTED] il quale dichiara di  
intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua  
qualità di amministratore della società:

	"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", con sede in Grottaglie (Ta) alla	
	via Armando Diaz n. 74/A, con capitale sociale euro 1.000,00 (mille)	
	interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Taranto al	
	numero di iscrizione e codice fiscale 03328830736 e REA n. TA-208659, a	
	quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale;	
	di seguito, <b>"Parte Promissaria"</b> e congiuntamente alla Parte Promittente, le	
	<b>"Parti"</b> .	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto le seguenti	
	PREMESSE	
	a) la "SOCIETÀ AGRICOLA IL DUCHINO S.S. DI BORTINI CRISTIAN" è	
	proprietaria di un terreno della superficie catastale complessiva di mq.	
	231.609 (duecentotrentunomilaseicentonove) sito in Copparo (Fe) e censito	
	nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	<u>foglio 6</u>	
	particella 33 di Ha 0.01.60 - seminativo, classe 2, r.d. euro [REDACTED]	
	<u>foglio 7</u>	
	particella 6 di Ha 18.37.20 - seminativo, classe 3, r.d. e [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 16 di Ha 0.67.20 - seminativo, classe 2, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 20 di Ha 4.00.89 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 28 di Ha 0.01.50 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED]	
	particella 29 di Ha 0.07.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED]	

	Il terreno censito al foglio 6 confina in un sol corpo con particella 27, foglio	
	limitrofo, particella 24, salvo altri;	
	il terreno censito al foglio 7 confina in un sol corpo con particelle 17, 40 e	
	canale Andio, foglio limitrofo, canale Montecchio, particelle 27, 7 e 26, salvo	
	altri; e come meglio individuato negli estratti di mappa che, in un'unica	
	fascicolazione, si allegano al presente atto sub "A", qui di seguito	
	denominato il " <b>Terreno</b> ";	
	<b>b)</b> la Parte Promissaria è una società che sviluppa impianti fotovoltaici in	
	tutta Europa, con la capacità di finanziare le proprie attività di sviluppo e	
	di costruzione;	
	<b>c)</b> le Parti intendono obbligarsi a costituire il diritto di superficie e servitù	
	sul Terreno con i limiti e le modalità innanzi precisate;	
	<b>d)</b> la Parte Promissaria intende accettare che la Parte Promittente si obblighi	
	a costituire il diritto di superficie e servitù sul Terreno, in quanto è	
	interessata al Terreno ai fini dello sviluppo e costruzione sul medesimo di	
	un progetto relativo ad un impianto per la produzione di energia elettrica	
	da fonte rinnovabile fotovoltaica mediante installazione di pannelli	
	fotovoltaici e relative infrastrutture funzionali, accessorie e di collegamento	
	(l' " <b>Impianto</b> ");	
	<b>e)</b> al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione di	
	energia elettrica, la Parte Promissaria dovrà, inter alia, chiedere ed ottenere,	
	ovvero accertarne la previa esistenza, tutte le autorizzazioni e i permessi	
	necessari per la costruzione, connessione alla rete elettrica e gestione	
	dell'Impianto (le " <b>Autorizzazioni</b> "), il tutto a condizioni tecniche ed	
	economiche di mercato (l'insieme delle attività, di seguito, il " <b>Progetto</b> ");	

	f) con il presente Contratto Preliminare, le Parti intendono impegnarsi, a	
	sottoscrivere un contratto di costituzione di diritti di superficie e servitù sul	
	Terreno e di costituzione di servitù o altro diritto necessario e/o opportuno	
	per la realizzazione, gestione, esercizio e manutenzione dell’Impianto (ivi	
	incluso, a titolo esemplificativo, servitù di elettrodotto, cavidotto e	
	passaggio, di posa e mantenimento degli inverters, di acquedotto, di	
	scarico, scolo e somministrazione di acque) sul Terreno (il <b>"Contratto</b>	
	<b>Definitivo"</b> ).	
	Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e	
	sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, la	
	Parte Promittente e la Parte Promissaria convengono che le premesse e gli	
	allegati formano parte integrante e sostanziale del presente <b>"Contratto</b>	
	<b>Preliminare"</b> e stipulano quanto segue.	
	<b>Articolo 1 - Oggetto del Contratto</b>	
	<b>1.1</b> La Parte Promittente, subordinatamente al verificarsi di determinate	
	condizioni come meglio specificate all’articolo 9 del presente Contratto	
	Preliminare, si obbliga a costituire a favore della Parte Promissaria il diritto	
	di superficie sul Terreno, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice	
	civile, nonché il diritto di servitù di elettrodotto (interrato/aereo) per la	
	connessione dell’Impianto alla rete di distribuzione elettrica nazionale,	
	cavidotto, accesso, passaggio e ogni altro onere o servitù che potrà ritenersi	
	opportuno, necessario, strumentale o comunque utile all’autorizzazione del	
	Progetto e/o alla costruzione, all’esercizio, alla manutenzione e alla	
	gestione dell’Impianto da esercitarsi sopra e sotto il Terreno (il <b>"Diritto di</b>	
	<b>Superficie e Servitù"</b> ), a favore della Parte Promissaria, che accetta, per sé	



	e/o per persona (fisica o giuridica) da nominare entro la data di	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti	
	del Codice Civile, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo. La	
	costituzione del suddetto Diritto di Superficie e Servitù in favore della Parte	
	Promissaria ha come finalità la realizzazione dell'Impianto, pertanto la	
	Parte Promissaria potrà	
	<b>(i)</b> installarvi moduli fotovoltaici, strutture di supporto, relativi , cavidotti,	
	elettrodotti quadri, centrale elettrica di trasformazione, elettrodotti,	
	cavidotti, opere di recinzione, allarme e videosorveglianza e quant’altro si	
	riterrà opportuno, nonché	
	<b>(ii)</b> realizzare piazzole, opere idrauliche, opere di ingegnere naturalistica,	
	recinzioni, opere di ripristino ambientale ed, in ogni caso, quanto	
	necessario per una compiuta installazione, utilizzazione e manutenzione	
	dell’Impianto.	
	<b>1.2</b> Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto	
	preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto	
	Definitivo è posto ad esclusivo carico della Parte Promittente, rimanendo	
	libera la Parte Promissaria di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo nel termine previsto al successivo articolo 2, a propria esclusiva	
	discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, la Parte Promittente rimane	
	obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto	
	Definitivo per la durata stabilita al precedente paragrafo.	
	<b>1.3</b> Come meglio specificato all’articolo 1.1, le Parti, prendono atto ed	
	accettano che è intenzione della Parte Promissaria installare sul Terreno	

	L’Impianto, costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici,	
	manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna	
	di energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. A tal fine, la Parte	
	Promissaria intende acquisire il Diritto di Superficie e Servitù solo sulla	
	parte del Terreno che, a seguito delle analisi tecniche e dell’iter	
	autorizzativo, risulterà idonea per la costruzione dell’Impianto. Più	
	precisamente, qualora a causa di prescrizioni da parte dell’autorità/ente	
	amministrativa competente nell'ambito dell'iter autorizzativo o di	
	connessione dell’Impianto, ovvero a causa di insuperabili esigenze tecniche	
	emerse in sede di progettazione dell’Impianto stesso, l’estensione del	
	Terreno necessaria ai fini della realizzazione dell’Impianto dovesse	
	risultare inferiore rispetto a quella indicata nel presente Contratto	
	Preliminare, l’oggetto dello stesso dovrà intendersi automaticamente	
	ridotto a detta porzione di minore estensione. A tal fine la Parte	
	Promissaria comunicherà tempestivamente alla Parte Promittente gli	
	estremi catastali che identificheranno la minor porzione di Terreno	
	necessaria ai fini della realizzazione dell’Impianto, rimanendo inteso che il	
	Corrispettivo (come di seguito definito) si intenderà proporzionalmente	
	ridotto e che la Parte Promittente si impegna sin d’ora a fare quanto nelle	
	proprie disponibilità per addivenire alle necessarie modifiche e/o rettifiche	
	catastali ai fini dell’esatta identificazione della porzione di Terreno	
	interessata dall’Impianto (ivi incluse, a titolo esemplificativo, le operazioni	
	di frazionamento delle aree, di cui all’articolo 10 del presente Contratto	
	Preliminare).	
	<b>1.4</b> La Parte Promittente dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza,	

	pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla costruzione, all'esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell'Impianto, in considerazione del fatto	
	che il Diritto di Superficie e Servitù viene concesso alla Parte Promissaria a	
	seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento del Corrispettivo	
	(come di seguito definito) ritenuto congruo dalla Parte Promittente.	
	<b>1.5</b> Le parti danno atto e concordano altresì che, a seguito della costituzione	
	del Diritto di Superficie e Servitù, alla Parte Promissaria viene attribuito il	
	diritto di alienare e/o locare, anche a favore di terzi, eventuali opere	
	edificande e/o edificate, nonché di costruire, nonché di costituire sempre a	
	favore di terzi, diritti reali di godimento e/o di garanzia sulle medesime	
	opere edificande e/o edificate.	
	<b>1.6</b> La Parte Promittente, sin dalla firma del presente Contratto Preliminare,	
	concede alla Parte Promissaria la disponibilità e l'accesso al Terreno, al fine	
	di istruire le pratiche per l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni per la	
	realizzazione del Progetto e la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e la	
	gestione, ivi inclusa la connessione alla rete, dell'Impianto e delle opere	
	connesse, ai termini e alle condizioni di cui all'articolo 4.2 del presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 2 – Termine per la sottoscrizione del Contratto Definitivo</b>	
	<b>2.1</b> Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta	
	scritta della Parte Promissaria, avanti il notaio indicato da quest'ultima ai	
	sensi del successivo articolo 2.2, entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla	
	data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il " <b>Termine</b> ")	
	<b>2.2</b> Il Termine (come eventualmente prorogato ai sensi del successivo	
	articolo 2.3) è posto a favore della Parte Promissaria, cui è attribuita la	

	facoltà di invitare, con un preavviso scritto non inferiore a 5 (cinque) giorni,	
	la Parte Promittente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, con	
	indicazione del luogo e dell’ora di stipulazione del Contratto Definitivo.	
	<b>2.3</b> La Parte Promissaria si riserva, alla scadenza del Termine, di prorogare	
	tacitamente l’efficacia del presente Contratto Preliminare per ulteriori 12	
	(dodici) mesi, salvo il caso in cui la medesima Parte Promissaria abbia	
	comunicato, con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni rispetto alla	
	scadenza del Termine, la propria intenzione di recedere dal Contratto	
	Preliminare.	
	<b>2.4</b> Le Parti si obbligano, in data antecedente alla scadenza del Termine, alla	
	trascrizione presso i competenti Registri Immobiliari, mediante apposito	
	atto notarile, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2643, comma 1, n. 1 e	
	2645-bis, comma 3, del codice civile, della suddetta proroga, confermando i	
	termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 3 – Durata del Diritto di Superficie e Servitù</b>	
	<b>3.1</b> Il Diritto di Superficie e Servitù avrà una durata di 35 (trentacinque)	
	anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo. La	
	Parte Promittente prende atto e accetta che, allo scadere dei primi 35	
	(trentacinque) anni, la Parte Promissaria potrà prorogare, a propria	
	discrezione e mediante comunicazione scritta, la durata del Diritto di	
	Superficie e Servitù per ulteriori 10 (dieci) anni, agli stessi termini e	
	condizioni di cui al Contratto Definitivo. La proroga di cui al presente	
	articolo 3.1, dovrà essere comunicata alla Parte Promittente con almeno 3	
	(tre) mesi di anticipo rispetto alla scadenza dei primi 35 (trentacinque) anni.	
	In tal caso, le Parti si impegnano ad addivenire a pubblico atto notarile, ove	

	necessario, che faccia constare l'esercizio della proroga e per quanto	
	necessario al fine di garantire la continuità della durata del Contratto	
	Definitivo. In mancanza di tale comunicazione, il Contratto Definitivo si	
	intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria.	
	<b>3.2</b> Le Parti concordano che qualunque opera, elemento o struttura	
	costruita o installata per la costruzione, esercizio, manutenzione e gestione	
	dell'Impianto, sarà di proprietà della Parte Promissaria, tanto inizialmente	
	come alla data di scadenza del Contratto Definitivo. In deroga a quanto	
	previsto dall'art. 953 del Codice civile, le Parti convengono che,	
	all'estinzione del Diritto di Superficie e Servitù, per qualsiasi ragione o	
	motivo intervenuta, l'Impianto resterà di esclusiva proprietà della Parte	
	Promissaria. Alla scadenza del Diritto di Superficie e Servitù, la Parte	
	Promissaria avrà l'obbligo di provvedere, entro il termine di 12 (dodici)	
	mesi da tale scadenza, al ripristino dello stato originario del Terreno	
	risultante al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo,	
	eliminando ogni manufatto e impianto presente sullo stesso. Le sole opere	
	di mitigazione ambientale non saranno rimosse dalla Parte Promissaria e	
	resteranno in capo alla Parte Promittente.	
	<b>3.3</b> In deroga all'articolo 936 del Codice civile, la Parte Promittente rinuncia	
	espressamente all'accessione e si obbliga sin da ora a consentire alla Parte	
	Promissaria, e/o ai soggetti dalla stessa delegati, il compimento di ogni	
	attività che risulti necessaria e/o opportuna per lo svolgimento delle	
	operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la	
	permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla	
	scadenza del Contratto Definitivo.	

	<b>Articolo 4 – Obblighi della Parte Promittente</b>	
	<b>4.1</b> Fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Parte Promittente:	
	<b>a)</b> non dovrà compiere alcuna modifica, aggiunta o attività che possa	
	risultare di intralcio o arrecare pregiudizio alla costruzione, all’esercizio,	
	alla manutenzione e alla gestione dell’Impianto o che possa ostacolare,	
	rendere più scomodo o più gravoso l'esercizio del Diritto di Superficie e	
	Servitù;	
	<b>b)</b> non dovrà diminuire, rendere più oneroso o difficile o impedire	
	l’esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare alla	
	Parte Promissaria;	
	<b>c)</b> conferisce irrevocabilmente alla Parte Promissaria la piena e	
	incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece, anche ai sensi e	
	per gli effetti di cui all’articolo 1723 comma 2 del Codice civile, per	
	l’effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, per l’adempimento	
	di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l’adozione di	
	tutte le ulteriori iniziative ed attività di natura amministrativa ed	
	urbanistica (congiuntamente, le " <b>Istanze</b> ") che potranno essere necessarie	
	e/o utili, ad esclusiva discrezione della Parte Promissaria, per l’ottenimento	
	di tutte le Autorizzazioni relative al Progetto e la costruzione, esercizio,	
	manutenzione e/o gestione dell’Impianto. La Parte Promittente ratifica e	
	conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla Parte Promissaria,	
	impegnandosi a collaborare fattivamente con la Parte Promissaria per il	
	conseguimento delle finalità del presente articolo 4.1 c);	
	<b>d)</b> non assumerà alcun obbligo in relazione all’utilizzo del Terreno e/o dei	
	terreni confinanti di proprietà della medesima Parte Promittente che possa	

	ostacolare l'ottenimento delle Autorizzazioni, significativamente	
	incrementare i costi di realizzazione del Progetto ovvero interferire con (o	
	pregiudicare) la costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione	
	dell'Impianto;	
	<b>e)</b> non presenterà, promuoverà né supporterà la presentazione da parte di	
	sé o di terzi di alcuna istanza, diversa dalle Istanze, per l'ottenimento di	
	titoli abilitativi sul Terreno;	
	<b>f)</b> non utilizzerà il Terreno per altre finalità diverse dall'attuale	
	destinazione;	
	<b>g)</b> non costituirà ipoteche o altri Gravami (come di seguito definiti) sul	
	Terreno in favore di terzi né assumerà alcun impegno e/o obbligo a	
	costituirli;	
	<b>h)</b> dovrà informare tempestivamente la Parte Promissaria relativamente a	
	qualsiasi trattativa in corso per la vendita e/o la cessione a qualunque titolo	
	del Terreno;	
	<b>i)</b> si impegna a non sottoscrivere, un qualsiasi altro patto o contratto (a	
	titolo esemplificativo e non esaustivo, con altri soggetti sviluppatori di	
	impianti di produzione di energia da fonte fotovoltaica, eolica e/o	
	rinnovabile in genere) che consenta a terzi di compiere attività che possano	
	risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla	
	realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'Impianto,	
	ovvero ne ostacolino la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano,	
	rendano più oneroso o difficile o impediscano l'esercizio dei diritti concessi	
	con il presente Contratto Preliminare alla Parte Promissaria o con quelli da	
	consolidare con la sottoscrizione del Contratto Definitivo;	

	j) si impegna ad astenersi dal promuovere e/o essere parte di ogni	
	trattativa, ovvero accordo, a qualsiasi titolo e/o per qualsiasi motivo, aventi	
	ad oggetto a titolo esemplificativo la costituzione dei diritti di superficie	
	e/o di altri diritti in favore di terzi sul Terreno, che possano limitare ovvero	
	rendere più difficoltoso la realizzazione del Progetto e l'esercizio dei diritti	
	di cui al Contratto Definitivo;	
	k) si impegna a sottoscrivere il Contratto Definitivo secondo i termini,	
	condizioni e modalità di cui al presente Contratto Preliminare;	
	l) si impegna a compiere quando e in base a quanto richiesto dalla Parte	
	Promissaria,	
	(a) qualsiasi attività necessaria, utile e/o opportuna per l'ottenimento delle	
	Autorizzazioni e degli accordi in merito alla connessione sulla base della	
	documentazione fornita dalla Parte Promissaria e con il supporto della	
	stessa,	
	(b) provvedere tempestivamente, su richiesta della Parte Promissaria, al	
	trasferimento o alla voltura delle relative Autorizzazioni e/o della	
	documentazione relativa alla connessione alla Parte Promissaria, se	
	necessario,	
	(c) fornire tempestivamente dichiarazioni di assenso, sottoscrivere ogni	
	istanza o domanda, adempiere tempestivamente ogni formalità o atto e in	
	generale prestare tempestivamente pronta e piena cooperazione affinché la	
	Parte Promissaria possa ottenere ogni Autorizzazione per la realizzazione	
	del Progetto e/o ogni documentazione rilevante per la connessione	
	dell'Impianto;	
	m) si impegna a fornire alla Parte Promissaria tutta la documentazione	



	relativa al Terreno che sarà richiesta dagli enti preposti e/o dal distributore	
	locale di energia elettrica per la presentazione del Progetto di realizzazione	
	dell’Impianto autorizzando la Parte Promissaria a presentare alle	
	amministrazioni e uffici competenti e al distributore locale di energia	
	elettrica, a proprio nome (o di persona fisica o giuridica da essa indicata),	
	ogni progetto, richiesta, frazionamento delle particelle in oggetto e quanto	
	necessario al rilascio delle Autorizzazioni;	
	<b>n)</b> manterrà le strade di accesso al Terreno in buone condizioni e libere da	
	qualsivoglia ostacolo che possa impedire e/o ostacolare l’accesso al Terreno;	
	<b>o)</b> si impegna, nei limiti della propria disponibilità, a favorire relazioni di	
	buon vicinato, tali da non pregiudicare l’utilizzo del Terreno da parte della	
	Parte Promissaria;	
	<b>p)</b> consegnerà prontamente alla Parte Promissaria qualsiasi avviso e/o	
	comunicazione, di qualsivoglia natura, ricevuti da qualsiasi soggetto e/o	
	ente e/o autorità che possano avere un impatto negativo sul Terreno e/o	
	sui diritti della Parte Promissaria ai sensi del presente Contratto	
	Preliminare;	
	<b>q)</b> entro e non oltre 5 (cinque) giorni di calendario dalla data di	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo, si impegna a immettere la Parte	
	Promissaria nell’esclusivo possesso del Terreno, libero da qualsivoglia bene	
	della Parte Promittente e/o di terzi e pronto e idoneo per l’uso cui la Parte	
	Promissaria intende destinare il Terreno ai sensi del Contratto Definitivo.	
	Contestualmente all’immissione nel possesso, le Parti procederanno alla	
	redazione congiunta di apposito verbale scritto che dia atto di tale	
	consegna.	

	4.2 La Parte Promittente, a partire dalla data di sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo, concede alla Parte Promissaria, a titolo gratuito, il diritto di	
	accedere al Terreno con tutti i macchinari, materiali e/o veicoli necessari al	
	fine di effettuare le attività che la medesima Parte Promissaria riterrà	
	necessarie e/o opportune per lo sviluppo del Progetto, l’ottenimento di	
	tutte le Autorizzazioni e la presentazione di Istanze, ivi incluse le attività di	
	ispezione del Terreno. A tali fini, la Parte Promittente autorizza la Parte	
	Promissaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad eseguire le seguenti	
	operazioni:	
	a) effettuare indagini e studi su suolo, acqua ed altro;	
	b) svolgere tutte le operazioni e indagini su e in relazione al Terreno che	
	possano essere ragionevolmente richieste dalla Parte Promissaria per	
	valutare l'idoneità del medesimo allo sviluppo del Progetto e alla	
	costruzione, esercizio, manutenzione e/o gestione dell’Impianto;	
	c) consentire l’installazione di tutti i cartelli e segnali che la Parte	
	Promissaria sia tenuta eventualmente ad apporre.	
	<b>Articolo 5 – Obblighi della Parte Promissaria</b>	
	5.1 La Parte Promissaria si impegna a rispettare gli obblighi di legge	
	applicabili.	
	5.2 La Parte Promissaria, a partire dalla data di sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo, prima dell’inizio di qualsiasi attività sul Terreno, dovrà munirsi	
	a proprie cura e spese di tutte le autorizzazioni amministrative	
	eventualmente necessarie e previste dalla normativa vigente, che dovrà	

	previamente esibire alla Parte Promittente o ad un suo delegato.	
	<b>5.3</b> La Parte Promissaria, a partire dalla data di sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare e sino alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo, si impegna a non arrecare danno alle strade di accesso al	
	Terreno e a ripristinarle allo stato attuale in caso di danni.	
	<b>Articolo 6 - Corrispettivo e Pagamento</b>	
	<b>6.1</b> Le Parti concordano che il corrispettivo per la costituzione del Diritto di	
	Superficie e Servitù, da pagarsi in una rata annuale anticipata, è convenuto	
	in euro [REDACTED] per ettaro di Terreno	
	effettivamente interessato dal Progetto e occupato dall’Impianto (di seguito	
	il " <b>Corrispettivo</b> "), cui si aggiungerà un ulteriore importo di euro [REDACTED]	
	[REDACTED] per ettaro di Terreno effettivamente interessato dal	
	Progetto e occupato dall’Impianto qualora venga approvato il "Disegno di	
	Legge di Bilancio 2024" ed incrementata la tassazione dei ricavi derivanti	
	dai contratti che hanno ad oggetto diritti di superficie (il " <b>Corrispettivo</b>	
	<b>Aggiuntivo</b> "). Medesimo incremento sarà riconosciuto alle medesime	
	condizioni qualora l’incremento di tassazione summenzionato non venga	
	previsto con l’approvazione del Disegno di Legge di Bilancio 2024 ma con	
	l’approvazione di un successivo Disegno di Legge di Bilancio.	
	Il versamento del Corrispettivo (e dell’eventuale Corrispettivo Aggiuntivo)	
	è regolato come segue:	
	<b>a)</b> euro [REDACTED] sono stati versati a titolo di titolo di prima	
	caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 1385 c.c., alla	
	data di accettazione della Soluzione Tecnica Minima Generale (la " <b>STMG</b> ")	
	avvenuta in data 13 settembre 2023;	

	b) euro [REDACTED]	saranno versati a titolo di titolo di seconda
	caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1385 c.c.,	
	entro 30 giorni dalla scadenza di 12 mesi dalla data di pagamento della	
	prima caparra;	
	c) il saldo del Corrispettivo della prima annualità (e dell'eventuale	
	Corrispettivo Aggiuntivo) alla data della stipula del Contratto Definitivo.	
	I signori Bortini Cristian, Bortini Ivan e Giretti Aldo, rispettivamente nelle	
	loro qualità, con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223	
	(convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni, ed	
	ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle	
	conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci,	
	nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000,	
	ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:	
	1) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;	
	2) i predetti euro [REDACTED] a titolo di prima caparra, sono	
	stati corrisposti mediante n. 1 bonifico bancario disposto da banca	
	Fideuram in data 11 ottobre 2023 TRN n. [REDACTED]	
	all'ordine della Parte Promittente, la quale ne rilascia ampia quietanza.	
	<b>6.2</b> Il Corrispettivo, il Corrispettivo Aggiuntivo nonché ogni altro importo	
	di cui al presente Contratto Preliminare, sarà corrisposto dalla Parte	
	Promissaria alla Parte Promittente mediante assegno circolare o bonifico	
	bancario a favore del conto corrente intrattenuto dalla Parte Promittente	
	presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, avente IBAN	
	[REDACTED], ovvero alle diverse coordinate bancarie	
	comunicate in tempo utile dalla Parte Promittente alla Parte Promissaria.	

	6.3 L'inizio del pagamento del Corrispettivo decorrerà dalla data di	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo. La data così definita è da intendersi	
	relativa ad ogni anno solare di concessione del Diritto di Superficie e	
	Servitù e, a partire dal secondo anno, il Corrispettivo sarà annualmente	
	adeguato in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al	
	consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno	
	precedente.	
	6.4 Le Parti concordano che l'ammontare corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria ai sensi del precedente articolo 6.1 a) e 6.1 b) saranno detratti	
	dal Corrispettivo relativo al primo anno di corresponsione.	
	6.5 Resta inteso tra le Parti che il Corrispettivo (come eventualmente	
	integrato dal Corrispettivo Aggiuntivo) è stato pattuito in via	
	omnicomprensiva e definitiva e, pertanto, la Parte Promittente non avrà	
	diritto a ulteriori oneri accessori a nessun titolo.	
	<b>Articolo 7 - Dichiarazioni e Garanzie della Parte Promittente</b>	
	7.1 La Parte Promittente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva	
	proprietà e disponibilità del Terreno e che quest'ultimo è e resterà	
	nell'esclusiva piena proprietà e disponibilità della Parte Promittente sino	
	alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, libero da persone e cose e da	
	qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere	
	fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive,	
	pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali, pendenti o	
	imminenti, censi, livelli, diritti reali e/o obbligatori di terzi, oneri reali e/o	
	obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere (congiuntamente, i	
	" <b>Gravami</b> ") che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità	

	giuridica del Terreno, la sua disponibilità e/o il suo valore economico, fatta	
	eccezione per:	
	<b>1)</b> una servitù attiva e passiva reciproca di passaggio e di acquedotto	
	costituita con atto per Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara in data 6 dicembre	
	1963, rep. n. 24.340, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 27	
	dicembre 1963 ai nn. 13809/9368, avente ad oggetto il terreno censito al	
	foglio 6 con la particella 33 ed al foglio 7 con le particelle 6 e 16;	
	<b>2)</b> una servitù passiva di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo	
	e di acquedotto sulla capezzagna esistente, posta in confine con il canale	
	Andio della larghezza di ml. 5,00, costituita con atto per Notaio Vincenzo	
	Lucci di Ferrara in data 26 febbraio 1974, rep. n. 100.966, debitamente	
	registrato e trascritto a Ferrara in data 2 marzo 1974 ai nn. 3897/2585,	
	gravante il terreno censito al foglio 7 con la particella 20;	
	<b>3)</b> una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo,	
	costituita a carico del terreno censito al foglio 7 con la particella 40 sub 4,	
	onde accedere e recedere alla e dalla via Macchinazza, per una larghezza di	
	ml. 6,00 lungo tutto il confine di detta corte con il terreno censito al foglio 7	
	con la particella 20, con precisazione che sull'area gravata da servitù sono	
	vietati i parcheggi e le soste anche momentanee di veicoli, come gli	
	ingombri ed i depositi di materiali di qualsiasi genere che possano	
	comunque impedire o limitare il transito. Le spese di manutenzione dello	
	stradone gravato da servitù sono a carico della proprietà per la quota di	
	1/2. Detta servitù è stata costituita con atto per Notaio Luisa Vacchi di	
	Ferrara in data 24 gennaio 2012, rep. n. 2.779, debitamente registrato e	
	trascritto a Ferrara in data 10 febbraio 2012 ai nn.2741/1992.	

7.2	Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente garantisce la Parte Promissaria e i suoi aventi causa per ogni caso di evizione e/o per qualsiasi pretesa e/o molestia proveniente da terzi, ivi compresi conduttori o coloni che possano vantare, a qualsiasi titolo, diritti sul Terreno o sul Corrispettivo. In caso contrario, la Parte Promittente si impegna sin d’ora a rispondere dell’evizione ed emenda la Parte Promissaria degli eventuali danni, come per legge.	
	Laddove sussistano diritti di prelazione, la Parte Promittente si obbliga ad effettuare, successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, l'eventuale offerta di prelazione di cui all'art. 7 della L. 817/1971 e art. 8 L. 590/1965, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, di cui darà evidenza alla Parte Promissaria.	
7.3	La Parte Promittente dichiara e garantisce altresì che:	
a)	ha costantemente e regolarmente versato tutte le imposte e gli importi di natura fiscale attinenti al Terreno, e si obbliga al regolare pagamento di tali imposte e somme per quanto di sua spettanza sino alla stipula del Contratto Definitivo;	
b)	non derivano dal presente Contratto Preliminare decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possono pregiudicare il Diritto di Superficie e Servitù e/o la disponibilità del Terreno;	
c)	la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e la costituzione del Diritto di Superficie e Servitù non violano alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) e/o dai regolamenti applicabili e/o da accordi sottoscritti con terzi;	

	<b>d)</b> gli atti di provenienza del Terreno sono validi, efficaci e idonei a	
	consentire la costituzione del Diritto di Superficie e Servitù sul Terreno, in	
	favore della Parte Promissaria, ed è rispettata, nel ventennio, la continuità	
	delle trascrizioni ai sensi dell’articolo 2650 del codice civile;	
	<b>e)</b> ha acquistato e che i propri danti causa hanno acquistato la proprietà del	
	Terreno conformemente alle leggi applicabili in materia con atti validi ed	
	efficaci e che non sussistono motivi o circostanze di alcun tipo che possano	
	causare la nullità, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione o	
	l'inefficacia per qualsiasi altra causa, degli atti di provenienza del Terreno;	
	<b>f)</b> non vi sono opere e/o ordini per opere non eseguite relative al Terreno,	
	che siano state richieste da una qualsiasi pubblica autorità,	
	amministrazione, dipartimento di polizia, vigili del fuoco, autorità	
	sanitarie, autorità di pubblica sicurezza o da qualsiasi altro soggetto e/o	
	ente e non vi sono controversie in essere relativamente a tali opere e/o a	
	tali ordini;	
	<b>g)</b> non sono pendenti né minacciati, per iscritto o con altre modalità, azioni,	
	rivendicazioni o procedimenti (inclusi procedimenti espropriativi), innanzi	
	a qualsiasi tribunale o autorità amministrativa o arbitro, che riguardino il	
	Terreno, le concessioni edilizie o qualsiasi altro permesso o autorizzazione	
	o licenza (anche con riferimento alla normativa ambientale applicabile),	
	emanato dalle autorità competenti in relazione al Terreno, e/o la revoca	
	e/o il ritiro delle stesse e che non sussistono fatti e/o circostanze che	
	possano dar luogo a procedimenti di tal genere;	
	<b>h)</b> non vi sono, sopra e sotto il Terreno, sostanze tossiche e/o pericolose,	
	rifiuti e/o materiali considerati dalla legge e/o dai regolamenti in materia	



	ambientale, in ammontare e/o concentrazioni tali che possano determinare	
	(o abbiano determinato) la violazione delle relative prescrizioni normative	
	e/o regolamentari o comunque determinare responsabilità, di qualsivoglia	
	natura, per la Parte Promissaria;	
	<b>i)</b> il Terreno non contiene sostanze pericolose e/o inquinanti che richiedano	
	una bonifica;	
	<b>j)</b> il Terreno sarà libero da ogni diritto a qualunque titolo connesso prima	
	della stipula del Contratto Definitivo (ivi compresi, a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo, diritti di affitto, locazione e/o comodato in favore di terzi);	
	<b>k)</b> in relazione alla situazione patrimoniale di Parte Promittente non sono	
	pendenti procedure di fallimento, liquidazione o in genere concorsuali, né	
	sono pendenti azioni giudiziarie né sono stati emessi decreti, sentenze,	
	ordinanze, provvedimenti, anche amministrativi, che possano pregiudicare	
	la compravendita del Terreno e/o limitare e/o modificare in qualsiasi	
	modo la definitiva piena, esclusiva ed assoluta proprietà, la disponibilità, il	
	godimento o il possesso del Terreno, né sussistono circostanze di alcun tipo	
	o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra	
	menzionati;	
	<b>l)</b> che i redditi fondiari derivanti dal Terreno sono stati regolarmente	
	dichiarati dalla Parte Promittente nelle relative denunce dei redditi ai sensi	
	della normativa applicabile e che tali redditi saranno regolarmente	
	dichiarati ai sensi della normativa applicabile dalla Parte Promittente sino	
	alla data di stipula del Contratto Definitivo;	
	<b>m)</b> di avere fornito alla Parte Promissaria tutte le informazioni delle quali	
	dispone relativamente al Terreno e di non essere al corrente di alcun	

	documento, fatto o altra qualsiasi circostanza che possa essere rilevante per	
	la valutazione del Terreno, che non sia stata resa nota alla Parte Promissaria.	
	<b>7.4</b> La Parte Promittente dichiara e garantisce altresì di versare in buone	
	condizioni economico-finanziarie e di non avere subito iscrizioni	
	pregiudizievoli nel registro dei protesti durante i 5 (cinque) anni precedenti	
	alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, impegnandosi a	
	comunicare immediatamente alla Parte Promissaria qualsiasi evento	
	modificativo della suddetta situazione.	
	<b>7.5</b> La Parte Promittente prende atto, riconosce ed accetta che le	
	dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 costituiscono	
	presupposto essenziale ed imprescindibile per la stipula del presente	
	Contratto Preliminare da parte della Parte Promissaria e che la violazione,	
	l'incompletezza e la non veridicità di tali dichiarazioni e garanzie	
	costituisce grave inadempimento da parte della Parte Promittente.	
	<b>7.6</b> Fatti salvi ed in aggiunta ai diritti e rimedi previsti a favore della Parte	
	Promissaria dalla legge applicabile e/o dal presente Contratto Preliminare,	
	la Parte Promittente si obbliga a tenere indenne e manlevata la Parte	
	Promissaria da qualunque danno, costo, spesa, perdita, anche derivanti da	
	pretese di soggetti terzi, subiti o sostenuti dalla Parte Promissaria a causa o	
	comunque in relazione a qualsivoglia onere, perdita, danno o costo di	
	qualsiasi natura che sia la conseguenza:	
	<b>a)</b> della non veridicità di una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui	
	al presente articolo 7;	
	<b>b)</b> del mancato adempimento a qualunque obbligo di cui al presente	
	Contratto Preliminare.	

	7.7 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 7 sono rilasciate	
	alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e dovranno	
	essere vere e valide anche alla data di sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo.	
	7.8 La Parte Promissaria avrà il diritto di risolvere il presente Contratto	
	Preliminare e il Contratto Definitivo (sino all'avveramento delle Condizioni	
	Sospensive), con effetto immediato, in caso di inadempimento, da parte	
	della Parte Promittente, in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie	
	rilasciate dalla Parte Promittente ai sensi del presente articolo e del	
	successivo articolo 9, ivi incluso l'obbligo di sottoscrivere il Contratto	
	Definitivo. In caso di risoluzione del presente Contratto Preliminare per	
	inadempimento dalla Parte Promittente, la Parte Promittente sarà tenuta al	
	pagamento di una penale pari al doppio delle Caparre alla stessa versate	
	fino al momento della risoluzione, fatto salvo il diritto della Parte	
	Promissaria a richiedere il maggior danno subito.	
	7.9 Fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 7.6 e 7.8, la Parte	
	Promissaria avrà il diritto di risolvere immediatamente, ai sensi e per gli	
	effetti dell'articolo 1456 del Codice civile, il presente Contratto Preliminare	
	nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al presente	
	articolo 8 risulti non veritiera, non corretta, infondata e/o incompleta,	
	qualora la Parte Promittente non vi ponga rimedio entro 60 (sessanta)	
	giorni dalla scoperta.	
	<b>Articolo 8 - Dichiarazioni Urbanistiche</b>	
	8.1 La Parte Promittente garantisce sin d'ora e sino alla sottoscrizione del	
	Contratto Definitivo che:	

	a) non è stato e non sarà trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante l'effettuazione di lottizzazione abusiva;	
	b) il Terreno non ricade in aree i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353.	
	8.2 È fatto espresso divieto alla Parte Promittente di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.	
	8.3 A tali dichiarazioni si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli da 7.5 a 7.9.	
	8.4 La Parte Promittente Venditrice, a norma dell'articolo 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, consegna i certificati di destinazione urbanistica riguardante il Terreno, rilasciati dal Responsabile dell'Area Urbanistica Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Copparo - Riva del Po - Tresignana in data 21 novembre 2023 dichiarando dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. I suddetti certificati vengono allegati al presente Contratto Preliminare, in un'unica fascicolazione, sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.	
	<b>Articolo 9 – Condizioni Sospensive</b>	
	9.1 L'obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1353 e seguenti del Codice civile, al verificarsi, entro e non oltre il Termine, come eventualmente prorogato ai sensi del precedente articolo 2.2, dei seguenti eventi:	
	a) ottenimento di tutte le Autorizzazioni, nella misura in cui l'Impianto, come autorizzato, insista anche sul Terreno e, quindi, il Terreno non sia	

	stato oggetto di stralcio nell'ambito della procedura autorizzativa relativa	
	all'Impianto; da intendersi compiutamente ottenute a decorrere dalla	
	scadenza del termine per la loro impugnazione o, qualora siano state	
	impugnata, una volta conclusi tutti i gradi di giudizio;	
	<b>b)</b> ottenimento e relativa accettazione, da parte della Parte Promissaria,	
	della STMG relativa al Progetto, a condizioni tecniche ed economiche di	
	mercato a discrezione della Parte Promissaria;	
	<b>c)</b> assenza di contestazione e/o impugnazione delle Autorizzazioni in ogni	
	sede competente (inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e	
	il ricorso al Presidente della Repubblica) e/o di contestazioni di terzi	
	inerenti lo sviluppo, la costruzione, l'esercizio e la gestione dell'Impianto, e	
	assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi	
	finalizzati all'annullamento e/o alla revoca in autotutela delle	
	Autorizzazioni e/o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo	
	sviluppo, all'esercizio e alla gestione dell'Impianto, entro 180 (centottanta)	
	giorni successivi alla data di pubblicazione delle Autorizzazioni;	
	<b>d)</b> assenza di gravami pregiudizievoli (quali ad esempio: ipoteche,	
	pignoramenti, sequestri o simili), tra la data odierna e la data del definitivo	
	in relazione al Terreno;	
	<b>e)</b> assenza di mutamenti delle condizioni che siano tali da pregiudicare la	
	redditività del Progetto e/o dell'Impianto;	
	<b>f)</b> ottenimento di finanziamenti da parte di Istituti Finanziatori (come di	
	seguito definiti) per procurarsi la disponibilità finanziaria necessaria per	
	realizzare l'Impianto.	
	(di seguito, congiuntamente, le " <b>Condizioni Sospensive</b> ").	

	9.2 Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 9.3, le	
	Condizioni Sospensive devono intendersi cumulative tra loro e, in caso di	
	mancato avveramento anche di una sola di esse, il presente Contratto	
	Preliminare dovrà intendersi inefficace tra le Parti.	
	9.3 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che le Condizioni	
	Sospensive sono pattuite nell'esclusivo interesse della Parte Promissaria, la	
	quale potrà rinunciarvi, in ogni tempo, in tutto o in parte, mediante	
	comunicazione scritta, in assenza della quale le Condizioni Sospensive si	
	riterranno definitivamente non rinunciate.	
	9.4 In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, e fatta	
	salva la rinuncia da parte della Parte Promissaria di cui all'articolo 9.3, le	
	Parti saranno liberate dagli obblighi di cui al presente Contratto	
	Preliminare e la Parte Promittente dovrà restituire entro e non oltre 5	
	(cinque) giorni dalla scadenza del Termine, come eventualmente prorogato	
	ai sensi del precedente articolo 2.2, alla Parte Promissaria quanto ricevuto a	
	titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 6.1 sub a) e sub b) che	
	precede, con obbligo della Parte Promissaria, ove e nei termini applicabili,	
	di ripristinare i luoghi allo stato attuale e lasciare libero da persone e cose il	
	Terreno. Fermo restando quanto precede, le Parti concordano che nessun	
	importo dovrà essere restituito alla Parte Promissaria, nel caso di mancato	
	avveramento delle Condizioni Sospensive di cui alle lettere a), b), c), e), g)	
	del precedente articolo 9.1, sempreché tale mancato avveramento non	
	dipenda da circostanze imputabili alla Parte Promittente a qualsiasi titolo.	
	<b>Articolo 10 - Frazionamento, Conservatoria, rappresentanza</b>	
	10.1 La Parte Promittente con il presente Contratto Preliminare si obbliga a	

	rilasciare espressa autorizzazione e procura alla Parte Promissaria, al fine di	
	espletare le azioni necessarie all'ottenimento di ogni autorizzazione,	
	permesso, nulla osta da parte di ogni ente competente per la costruzione e	
	l'esercizio dell'Impianto quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	procedere con l'eventuale frazionamento del Terreno e stipulare atto di	
	ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno	
	oggetto del Diritto di Superficie e Servitù ai sensi del presente Contratto	
	Preliminare, il tutto con i più ampi poteri e facoltà e con promessa di rato e	
	valido e con spese a carico della Parte Promissaria. Rimane, in generale,	
	concordato e inteso che dalla Parte Promittente è conferito alla Parte	
	Promissaria, o a terzi da quest'ultima designati in suo luogo, mandato con	
	rappresentanza a compiere ogni atto nessuno escluso, in qualsivoglia sede,	
	sia sostanziale che processuale, in luogo della Parte Promittente, per dare	
	compiuta esecuzione ed attuazione a quanto convenuto con il presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>10.2</b> La Parte Promittente si obbliga altresì a rinunciare alla facoltà di	
	revocare il mandato di cui al precedente articolo 10.1, finché non siano	
	compiuti, ad avviso della Parte Promissaria, tutti gli atti necessari nel	
	quadro e per le finalità di cui al presente Contratto Preliminare, essendo il	
	detto mandato conferito anche nell'interesse della Parte Promissaria.	
	<b>10.3</b> Parte Promittente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione,	
	qualora necessaria od opportuna (a discrezione della Parte Promissaria),	
	per l'accatastamento della/e suddetta/e area/e ed ogni altra formalità	
	richiesta in conseguenza della vendita del Terreno.	
	<b>Articolo 11 - Finanziamento del Progetto</b>	

	<p><b>11.1</b> La Parte Promittente riconosce sin d’ora alla Parte Promissaria la facoltà di procurarsi le risorse necessarie allo sviluppo, alla costruzione, all’esercizio e alla gestione dell’Impianto o al rifinanziamento del Progetto facendo ricorso a terzi istituti finanziatori (di seguito, gli <b>"Istituti Finanziatori"</b>).</p>	
	<p><b>11.2</b> Qualora gli Istituti Finanziatori e/o la Parte Promissaria dovessero richiedere modifiche al presente Contratto Preliminare e/o al Contratto Definitivo per consentire l’erogazione di un finanziamento in favore della Parte Promissaria o il rifinanziamento del Progetto, la Parte Promittente, su richiesta della Parte Promissaria, dovrà effettuare quanto necessario per addivenire a tali modifiche, fermo restando che tali modifiche non incidano e/o alterino in termini peggiorativi per la Parte Promittente le condizioni economiche stabilite dal presente Contratto Preliminare e/o dal Contratto Definitivo.</p>	
	<p><b>11.3</b> Le Parti riconoscono che il Terreno oggetto del presente atto è interessato da coltivazioni biologiche che ricevono fondi nell'ambito della Politica Agricola Comune ("<b>PAC</b>") dell’Unione Europea.</p>	
	<p><b>11.4</b> La Parte Promissaria è intenzionata a richiedere i fondi PAC (2023-2027) .</p>	
	<p><b>11.5</b> Nel caso in cui – in esecuzione del presente Contratto - la Parte Promissaria dovesse perdere i fondi PAC (2023-2027) concessi, la Parte Promittente rimborserà alla Parte Promissaria l’importo (debitamente documentato) che la stessa dovesse restituire quale conseguenza della perdita della misura.</p>	
	<p><b>Articolo 12 - Cessione</b></p>	



	12.1 La Parte Promittente presta sin d’ora il proprio consenso, ai sensi e per	
	gli effetti di cui all’articolo 1407, comma 1, del Codice civile, affinché la	
	Parte Promissaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, il presente	
	Contratto Preliminare e/o il Contratto Definitivo, ovvero i diritti nascenti	
	dagli stessi, obbligandosi altresì, qualora necessario, a sottoscrivere	
	ulteriore atto notarile con la parte cessionaria, avente medesimo oggetto e	
	condizioni del presente Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo.	
	12.2 L’eventuale cessione comporterà, per espresso consenso della Parte	
	Promittente, da intendersi dato ora per allora con la sottoscrizione del	
	presente Contratto Preliminare, la liberazione della Parte Promissaria da	
	tutte le sue obbligazioni derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o	
	dal Contratto Definitivo.	
	12.3 Nei casi previsti agli articoli 12.1 e 12.2, la Parte Promissaria	
	comunicherà la cessione alla Parte Promittente, per iscritto, entro 180	
	(centoottanta) giorni dal relativo perfezionamento.	
	<b>Articolo 13 – Comunicazioni</b>	
	13.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto	
	Preliminare, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente	
	Contratto Preliminare, al Contratto Definitivo, si intenderà debitamente	
	effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera	
	raccomandata con avviso di ricevimento e/o telefax e/o posta elettronica	
	certificata ai seguenti indirizzi:	
	<u>Per la Parte Promittente:</u>	
	"SOCIETÀ AGRICOLA IL DUCHINO S.S. DI BORTINI CRISTIAN", via	
	Provinciale n. 196 - 44033 Riva Del Po (Fe) località Cologna	

		PEC: societaagricolailduchino@pec.confagricoltura.com	
		E-mail info@officinabortini.191.it	
		alla c.a. di Bortini Cristian e Bortini Ivan	
		<u>Per la Parte Promissaria:</u>	
		"VESPERA DEVELOPMENT 05 S.R.L.", via Armando Diaz n. 74/A - 74023	
		Grottaglie (Ta)	
		PEC: vesperadevelopment@legalmail.it	
		alla c.a. di Giretti Aldo	
		ovvero al diverso domicilio, indirizzo PEC o destinatario comunicato da	
		una Parte all'altra Parte con le modalità di cui al presente articolo 13.	
		<b>13.2</b> L'invio di ciascuna comunicazione dovrà ritenersi validamente	
		eseguito: (i) nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata, alla data	
		indicata nell'avviso di ricevimento, (ii) nel caso di trasmissione a mezzo	
		telefax, alla data indicata nel relativo rapporto di trasmissione e (iii) nel	
		caso di invio a mezzo di posta elettronica certificata, alla data indicata nella	
		ricevuta di avvenuta consegna.	
		<b>Articolo 14 - Recesso</b>	
		<b>14.1</b> Le Parti convengono che la Parte Promissaria potrà recedere,	
		liberamente, in tutto o in parte, dal presente Contratto Preliminare, a mezzo	
		di semplice comunicazione scritta da inviare alla Parte Promittente, con	
		preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.	
		<b>14.2</b> In caso di esercizio del diritto di recesso di cui al precedente articolo	
		14.1, la Parte Promittente non avrà diritto a nessun compenso ma potrà	
		trattenere l'importo eventualmente corrisposto a titolo di caparra	
		confirmatoria ai sensi del precedente articolo 6.1 a) del presente Contratto	

	Preliminare.	
	<b>Articolo 15 - Ulteriori disposizioni</b>	
	<b>15.1</b> Il presente Contratto Preliminare, unitamente ai relativi allegati,	
	costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti in merito all’oggetto dello	
	stesso, sostituendo e privando di efficacia eventuali precedenti intese e/o	
	accordi (orali e/o scritti) intervenuti tra le Parti a tal riguardo.	
	<b>15.2</b> Le modifiche al presente Contratto Preliminare saranno valide e	
	vincolanti solo se effettuate per iscritto.	
	<b>15.3</b> Eventuali ritardi od omissioni di una delle Parti nel far valere un	
	diritto e/o nell’esercitare una facoltà derivante dal presente Contratto	
	Preliminare non potranno essere interpretati o intesi quale rinuncia al	
	relativo diritto o facoltà, né al diritto di esigere l’esatto adempimento	
	dell’altra Parte di tutti i termini e le condizioni previste nel presente	
	Contratto Preliminare.	
	<b>15.4</b> Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto	
	Preliminare e le clausole in esso contenute sono state oggetto di specifica	
	negoziazione tra di esse, che entrambe sono pienamente consapevoli della	
	portata e del tenore delle stesse e che pertanto il presente Contratto	
	Preliminare non potrà ritenersi soggetto alle previsioni di cui agli articoli	
	1341 e 1342 del Codice civile.	
	<b>15.5</b> La Parte Promittente dovrà tenere indenne e manlevare la Parte	
	Promissaria e le sue società affiliate e/o controllate, nonché le società ad	
	essa collegate o comunque connesse, unitamente ai rispettivi	
	amministratori, direttori, dipendenti e rappresentanti, in relazione a	
	qualsivoglia perdita, pretesa o causa derivante da o in connessione a	

	condotte poste in essere dalla Parte Promittente e/o dalla violazione del	
	presente Contratto Preliminare da parte della Parte Promittente.	
	<b>15.6</b> Il presente contratto sarà valido e vincolante per la Parte Promittente	
	ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.	
	<b>15.7</b> Nei più ampi limiti consentiti dall'articolo 1419 del Codice civile,	
	l'invalidità e/o l'inapplicabilità di qualsiasi clausola del presente Contratto	
	Preliminare non determinerà l'invalidità e/o la non applicabilità delle altre	
	clausole dello stesso. Qualora una o più clausole fossero invalide e/o	
	illecite e/o inapplicabili, in tutto o in parte, in base ad una qualsiasi	
	disposizione di legge applicabile, la/le clausola/e invalida/e o illecita/e	
	e/o inapplicabile/i sarà/saranno considerate come non facenti parte del	
	Contratto Preliminare e saranno automaticamente sostituite da una o più	
	disposizione/i valida/e e/o applicabile/i che persegua/no il medesimo	
	scopo commerciale della disposizione invalida e/o illecita e/o	
	inapplicabile.	
	<b>15.8</b> Le Parti si danno reciprocamente atto che qualunque tolleranza,	
	anche reiterata, relativa al ritardo nell'adempimento delle obbligazioni di	
	ciascuna Parte non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita	
	modifica, abrogazione o rinnovazione delle medesime obbligazioni e dei	
	diritti derivanti dal presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 16 - Riservatezza</b>	
	Fatto salvo quanto infra indicato, le Parti si impegnano a mantenere	
	strettamente confidenziale e riservata qualsiasi informazione concernente i	
	loro impegni, espressi o espliciti, relativi al presente Contratto Preliminare.	
	La divulgazione di qualsivoglia informazione a terzi sarà consentita solo	

	nella misura in cui ciò sia necessario all’adempimento del presente	
	Contratto Preliminare ovvero per soddisfare le esigenze organizzative,	
	amministrative e/o finanziarie della Parte Promissaria, ovvero per	
	adempiere ad un obbligo di legge e/o regolamentare o ad un ordine	
	dell’autorità giudiziaria, amministrativa o fiscale. Resta espressamente	
	inteso che la Parte Promissaria sarà libera di divulgare il contenuto del	
	presente Contratto Preliminare ai partner, anche potenziali, e/o agli Istituti	
	Finanziatori con i quali dovesse intrattenere trattative per la realizzazione e	
	il finanziamento dell’Impianto.	
	<b>Articolo 17 – Prelazione volontaria</b>	
	Qualora la Parte Promittente intenda alienare a titolo oneroso il Terreno ad	
	un terzo concede sin d’ora alla Parte Promissaria un diritto di prelazione	
	per l’acquisto del Terreno, a parità di condizioni. A tal riguardo, il diritto di	
	prelazione per l’acquisto del Terreno e/o di una porzione dello stesso	
	dovrà esercitarsi:	
	<b>(i)</b> a fronte di ricezione della comunicazione da parte della Parte	
	Promittente contenente ogni offerta ricevuta da terzi, inclusi i relativi	
	termini e condizioni, da inviare entro 90 giorni antecedenti la scadenza	
	della/delle suindicata/e offerta/e, ed	
	<b>(ii)</b> entro 60 giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione. In ogni	
	caso, il presente Contratto Preliminare non cesserà di avere efficacia se la	
	Parte Promittente dovesse trasferire la proprietà del Terreno e/o di parte	
	dello stesso a soggetti terzi. In tal caso, la Parte Promittente si impegna, sin	
	d’ora, anche ai sensi dell’articolo 1381 del Codice Civile, affinché il nuovo	
	proprietario si assuma gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente	

	Contratto Preliminare. La Parte Promittente si impegna, sin d'ora, a dare	
	comunicazione del trasferimento alla Parte Promissaria entro 15 (quindici)	
	giorni dalla firma del contratto preliminare di compravendita o, in	
	manca, del contratto definitivo di compravendita o atti equivalenti. Ai	
	fini del presente paragrafo, con il termine "trasferire" si intende qualsiasi	
	negozio giuridico, quale a mero titolo di esempio, la vendita, la permuta, il	
	conferimento in societ� o altro atto dispositivo in forza del quale una parte	
	consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del trasferimento della	
	propriet� o nuda propriet� o la concessione di diritti reali sul Terreno.	
	<b>Articolo 18 - Diritto applicabile e giurisdizione</b>	
	Il Contratto Preliminare � regolato e dovr� essere interpretato in conformit�	
	alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sar� competente in via	
	esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi	
	fori inderogabili previsti dalla Legge.	
	<b>Articolo 19 - Provenienza</b>	
	In ordine alla provenienza la Parte Promittente dichiara che quanto in	
	oggetto � ad esso pervenuto in virt� dei seguenti titoli:	
	<b>Foglio 6 particella 33</b>	
	<b>Foglio 7 particella 6 e 16 :</b>	
	- atto di compravendita in data 6 dicembre 1963 per Notaio Vincenzo Lucci	
	di Ferrara, rep. n. 24.340, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in	
	data 10 dicembre 1963 ai nn. 13195/8967, con cui il signor Guerrato Bruno,	
	nato a Lusia (Ro) il 4 marzo 1925 acquistava il terreno in oggetto;	
	- atto di compravendita in data 24 gennaio 2012 atto per Notaio Luisa	
	Vacchi di Ferrara, rep. n. 2.779, debitamente registrato e trascritto a Ferrara	

in data 10 febbraio 2012 ai nn. 2740/1991, con cui il signor Guerrato Bruno vendeva il terreno in oggetto alla "Società Agricola Il Duchino S.S. di Bortini Cristian";

**Foglio 7 particella 20 :**

- atto di compravendita in data 26 febbraio 1974 per Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara, rep. n. 100.966, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 2 marzo 1974 ai nn. 3897/2585, con cui i signori Maestri Ferruccio,

[redacted] Maestri Innocent [redacted]

[redacted] e Maestri Valdimiro [redacted]

vendevano il terreno in oggetto al signor Guerrato Bruno, innanzi generalizzato;

- atto di compravendita in data 24 gennaio 2012 atto per Notaio Luisa Vacchi di Ferrara, rep. n. 2.779, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 febbraio 2012 ai nn. 2740/1991, con cui il signor Guerrato Bruno vendeva il terreno in oggetto alla "Società Agricola Il Duchino S.S. di Bortini Cristian";

**Foglio 7 particelle 28 e 29 :**

- atto di permuta in data 20 febbraio 1985 per Notaio Vincenzo Lucci di Ferrara, rep. n. 115.034, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 11 marzo 1985 ai nn. 3002/2155, con cui il terreno in oggetto veniva trasferito al signor Guerrato Bruno [redacted]

- atto di compravendita in data 24 gennaio 2012 atto per Notaio Luisa Vacchi di Ferrara, rep. n. 2.779, debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 10 febbraio 2012 ai nn. 2740/1991, con cui il signor Guerrato Bruno vendeva il terreno in oggetto alla "Società Agricola Il Duchino S.S. di

	Bortini Cristian".	
	<b>Articolo 20 - Ipoteca Legale</b>	
	Per quanto occorrer possa, le Parti rinunciano all'ipoteca legale, esonerando	
	da ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 21 - Trascrizione</b>	
	Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell’art. 2645 bis del	
	c.c. presso la competente Conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da	
	ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell’Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	<b>Articolo 22 - Spese e imposte</b>	
	L'imposta di registro e gli onorari notarili relativi al presente Contratto	
	Preliminare, al Contratto Definitivo, ivi incluse le spese e imposte di	
	registrazione, trascrizione e pubblicazione del presente Contratto	
	Preliminare, del Contratto Definitivo, sono a carico esclusivo della Parte	
	Promissaria.	
	Le Parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno	
	ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia	
	direzione del quale ho dato lettura ai comparenti che, dichiarandolo	
	conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me	
	Notaio alle ore sedici e quindici.	
	L’atto consta di 10 (dieci) fogli dei quali pagine scritte 37 (trentasette).	
	f.to BORTINI CRISTIAN	
	f.to BORTINI IVAN	



[illegible]

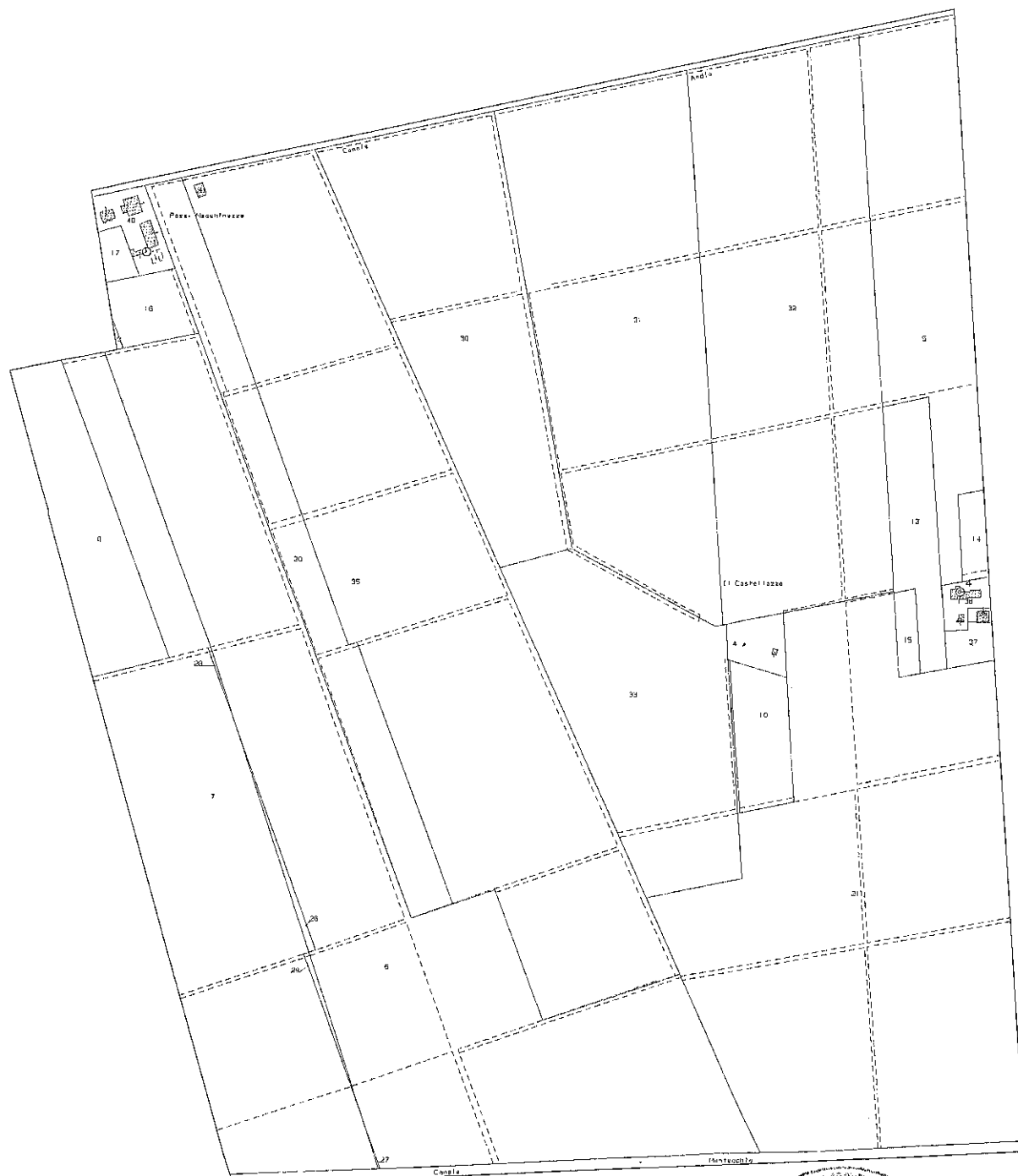
ALLEGATO A' AL REP. 5592/2192



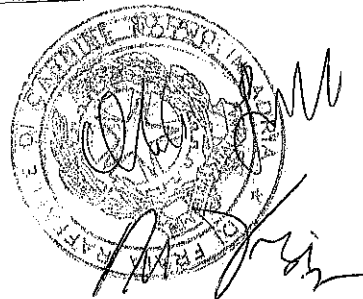
*Handwritten signature*

*Boh. Lian  
Bote AS*





Bordin-Luca  
 Zeb A





# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Autogato 'B'  
AL NER 5592/5192

Imposta di bollo assolta mediante  
marca da bollo da euro 16,00 n.  
012006584909675 del 24/10/2023  
annullata e conservata dallo studio  
tecnico del richiedente

Copparo, lì 21/11/2023

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 24/10/2023 e assunta al Prot. Gen. n° 20197, con la quale il Geom. Paganini Gianni, in qualità di tecnico incaricato chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Copparo (FE), catastalmente censito al N.C.T. :

- Foglio 6, Mapp. 33;

## 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, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

### PUG - Approvazione

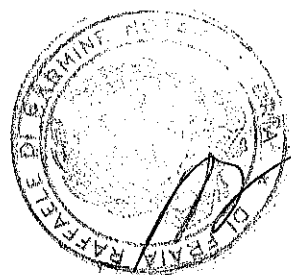
#### Fg. 6 Mapp. 33

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3

### Zonizzazione Acustica Var. 2018

#### Fg. 6 Mapp. 33

- 100% Classe III



DM 1444/1968:

Fg. 6 Mapp. 33

- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, 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.

**Per il Responsabile del  
Servizio Unico Edilizia Imprese  
Il funzionario delegato  
Arch. Turra Paola  
f.to in digitale**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**

*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Paola Turra, Codice Fiscale /  
Partita Iva: TINIT- TRRPLA89B62C980Z, la cui validità è stata da me  
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui  
risulta la vigenza dal 20 gennaio 2023 al 20 gennaio 2026 del  
certificato medesimo.

Occhiobello, 1 dicembre 2023

*Raffaele Di Fraia*





# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Prot\_Par 0022228 del 23-11-2023 - Documento 147-2023-CDU Prot 20197 del 24\_10\_2023.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 01/12/2023 alle 13:53:30 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PAOLA TURRA	InfoCert S.p.A.	✓

## 3. Dettagli

- Nome file: **Prot\_Par 0022228 del 23-11-2023 - Documento 147-2023-CDU Prot 20197 del 24\_10\_2023.pdf.p7m**
- Impronta del file: **3f45784a453e9486272ed132f84d2c1ed4a0cad4593636bb7d22c63833841773**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **01/12/2023 alle 13:53:23 UTC**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PAOLA TURRA

Questa firma è stata apposta da **PAOLA TURRA**, C.F./P.IVA **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **21/11/2023 alle 16:28:39 UTC**

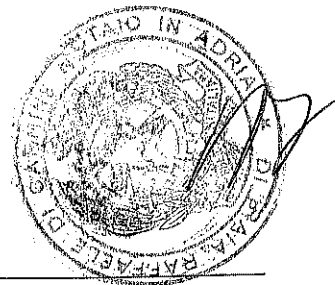
La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PAOLA TURRA





- Nome e Cognome del soggetto: **PAOLA TURRA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 e8 22 d1**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/01/2023 alle 11:12:19 UTC** al **20/01/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1859218** emessa in data **01/12/2023 alle 13:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **01/12/2023 alle 13:52:38 UTC**

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

✓ **Il certificato ha validità legale**

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

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

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

## Appendice A.

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

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016 alle 16:34:43 UTC** al **12/12/2032 alle 17:34:43 UTC**





# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Imposta di bollo assolta mediante  
marca da bollo da euro 16,00 n.  
01200658490686 del 24/10/2023  
annullata e conservata dallo studio  
tecnico del richiedente

Copparo, lì 21/11/2023

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 24/10/2023 e assunta al Prot. Gen. n° 20185, con la quale il Geom. Paganini Gianni, in qualità di tecnico incaricato chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Copparo (FE), catastalmente censito al:

- Foglio 7, Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29;

## 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, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.), che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

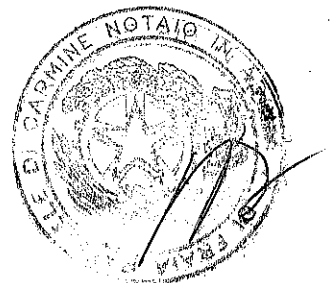
### PUG - Approvazione

#### Fg. 7 Mapp. 4, 10, 29

- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Citta del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie

#### Fg. 7 Mapp. 6, 20

- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Citta del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 26% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Alta potenzialità archeologica



**Fg. 7 Mapp. 16**

- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 90% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

**Fg. 7 Mapp. 21**

- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 11% Zona di rispetto gasdotti
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

**Fg. 7 Mapp. 28**

- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Alta potenzialità archeologica
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"

**Zonizzazione Acustica Var. 2018**

**Fg. 7 Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29**

- 100% Classe III

**DM 1444/1968:**

**Fg. 7 Mapp. 4, 6, 10, 16, 20, 21, 28, 29**

- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, 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.

**Per il Responsabile del  
Servizio Unico Edilizia Imprese  
Il funzionario delegato  
Arch. Turra Paola  
f.to in digitale**



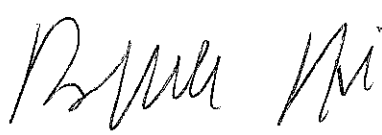
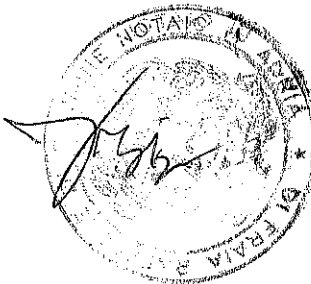
**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**

*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Paola Turra, Codice Fiscale /  
Partita Iva: TINIT- TRRPLA89B62C980Z, la cui validità è stata da me  
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui  
risulta la vigenza dal 20 gennaio 2023 al 20 gennaio 2026 del  
certificato medesimo.

Occhiobello, 1 dicembre 2023



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Prot\_Par 0022077 del 22-11-2023 - Documento 146-2023-CDU Prot 20185 del 24\_10\_2023.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 01/12/2023 alle 14:33:05 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) PAOLA TURRA	InfoCert S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Prot\_Par 0022077 del 22-11-2023 - Documento 146-2023-CDU Prot 20185 del 24\_10\_2023.pdf.p7m**
- Impronta del file: **d225aafc5f841a3da301993f3758e812e58069e1d27a593091e4e13ddb45eb91**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **01/12/2023 alle 14:32:38 UTC**

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

### 3.1 Firma n° 1 - PAOLA TURRA

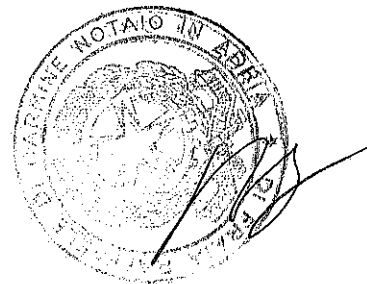
Questa firma è stata apposta da **PAOLA TURRA**, C.F./P.IVA **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **21/11/2023 alle 16:28:12 UTC**

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

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009 ss.mm.ii.



## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - PAOLA TURRA



- Nome e Cognome del soggetto: **PAOLA TURRA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-TRRPLA89B62C980Z**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **00 e8 22 d1**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/01/2023 alle 11:12:19 UTC** al **20/01/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1864907** emessa in data: **01/12/2023 alle 13:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data: **01/12/2023 alle 14:32:39 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.I.1])

#### **Il certificato ha validità legale**

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

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

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

## **Appendice A.**

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

#### **A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016 alle 16:34:43 UTC** al **12/12/2032 alle 17:34:43 UTC**

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritto Dottor Raffaele Di Fraia, Notaio in Adria, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 04/09/2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale (e suoi allegati) analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Adria, 13 dicembre 2023

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.