



dott. Raffaele Di Fraia
NOTAIO

Repertorio n.6.704

Raccolta n.6.195

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO

FOTOVOLTAICO

REGISTRATO a

REPUBBLICA ITALIANA

ROVIGO

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno 22 (ventidue) del mese di

IL 26 luglio 2024

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

AL N° 5226

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

SERIE 1T

Rovigo, con studio principale ivi alla via Nino Bedendo n. 3, iscritto nel

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

SONO COMPARSI

TRASCritto a

Filippini Claudio, nato [REDACTED]

BOLOGNA

IL 29 luglio 2024

R.G. n° 37045

di seguito il "**Proprietario**";

R.P. n° 27592

Zambrieri Matteo, nato [REDACTED] domiciliato per la

carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al

presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di

procuratore della società "**GREENHUB 2 S.R.L.**", con sede in Milano alla

via Gorani n. 4, con capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila), interamente

versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza

Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13392310960 e REA n.

MI-2719790, giusta procura per Notaio Giovannella Condò di Milano in data

17 luglio 2024, repertorio n. 37.408, che si allega al presente atto sub "**A**";

di seguito, lo "**Sviluppatore**" o il "**Promissario Acquirente**" e

congiuntamente con il Proprietario, le "Parti".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
richiedono di apporre al presente atto la seguente

PREMESSA

a) Il signor Filippini Claudio è proprietario del terreno agricolo della
superficie catastale complessiva di mq. 297.849
(duecentonovantasettemilaottocentoquarantanove), con sovrastanti
fabbricati, sito in Bentivoglio (Bo) e censito nel Catasto Terreni di detto
Comune come segue:

foglio 32

particella 94 di Ha 0.56.61 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 97 di Ha 4.60.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 99 di Ha 0.50.61 - ente urbano;

particella 101 di Ha 3.05.42 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 102 di Ha 3.93.96 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 140 di Ha 0.68.29 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 141 di Ha 0.00.11 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

[redacted]

particella 246 di Ha 2.20.05 - seminativo irriguo, classe U, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted]

particella 2003 di Ha 0.69.56 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

particella 2006 di Ha 0.18.80 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro

foglio 33

particella 169 di Ha 2.48.27 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 171 di Ha 0.21.42 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro

particella 326 porz. AA di Ha 0.86.36 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted]

particella 326 porz. AB di Ha 3.54.00 - seminativo irriguo, classe U, r.d.

euro [redacted], r.a. euro [redacted]

particella 326 porz. AC di Ha 0.06.00 - prato, classe 1, r.d. euro [redacted] r.a.

euro [redacted]

particella 328 porz. AA di Ha 0.05.22 - seminativo irriguo, classe U, r.d.

euro [redacted] r.a. euro [redacted]

particella 328 porz. AB di Ha 0.01.58 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted]

particella 332 di Ha 6.11.53 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

I fabbricati, con la relativa corte comune, sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio come segue:

foglio 32 particella 99 sub. 1, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. F/2;

foglio 32 particella 99 sub. 3, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. A/4, cl. 3,

vani 15, sup. cat. mq. 424, r.c. euro [REDACTED]

foglio 32 particella 99 sub. 4, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. D/10, r.c.

euro [REDACTED],

foglio 32 particella 99 sub. 2, corte comune (bene non censibile comune ai subb 1, 3 e 4 della particella 99) (di seguito i "**Fabbricati**").

Il terreno censito al foglio 32 confina in un sol corpo con particelle 2004, 82, 2005 e 85, particella 85, foglio limitrofo, particelle 138, 137, 134 e 40, salvo altri;

il terreno censito al foglio 33 confina in un sol corpo con foglio limitrofo, particelle 162, particella 349, particelle 153, 122 e 170, salvo altri;

il tutto come meglio individuato negli estratti di mappa che, in un'unica fascicolazione, si allegano al presente atto sub "**B**", (di seguito, complessivamente, il "**Terreno**");

b) Lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, installazione, gestione, messa in esercizio, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "**Preventivo di Connessione**") e di tutte le autorizzazioni (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica - A.U., e il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A.), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno, nel rispetto di tutte le

normative applicabili in materia e, in particolare, del D.Lgs. 387/2003 e ss.mm.ii., del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, l'"**Autorizzazione**").

c) L'impianto fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); necessarie alla costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l' "**Impianto Fotovoltaico**").

d) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**") lo Sviluppatore intende, stipulare con il Proprietario entro 24 (ventiquattro) mesi, salvo proroga, dalla stipula del presente Contratto Preliminare, un Contratto Definitivo avente ad oggetto:

(i) la compravendita del Terreno sul quale verrà installato l'Impianto, nonché

(ii) l'eventuale costituzione a favore del Terreno e a carico degli eventuali

	terreni circostanti di proprietà del Proprietario dei diritti di servitù di	
	elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa	
	essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento,	
	la manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la	
	connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto Fotovoltaico, anche	
	secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (il " Contratto	
	Definitivo "). Il Contratto Definitivo conterrà le condizioni sospensive	
	indicate all'art. 5 del presente Contratto Preliminare.	
	e) Il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie	
	informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione,	
	gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)	
	dell'Impianto Fotovoltaico, si è dichiarato disponibile, con la stipula del	
	Contratto Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo,	
	secondo le modalità ed alle condizioni appresso stabilite.	
	Tutto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e	
	sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, lo	
	Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.	
	Articolo 1 - Premesse e allegati	
	Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del	
	Contratto Preliminare.	
	Articolo 2 - Oggetto del contratto preliminare	
	2.1 Il Proprietario, con tutte le più ampie garanzie previste dalla legge,	
	promette e si obbliga a vendere alla società "GREENHUB 2 S.R.L." e/o altra	
	persona fisica o giuridica dalla stessa nominata entro la stipula del	
	Contratto Definitivo, la piena ed esclusiva proprietà del seguente	

compendio immobiliare:

- terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq. 297.849

(duecentonovantasettemilaottocentoquarantanove), con sovrastanti

fabbricati, sito in Bentivoglio (Bo) e censito nel Catasto Terreni di detto

Comune come segue:

foglio 32

particella 94 di Ha 0.56.61 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 97 di Ha 4.60.70 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 99 di Ha 0.50.61 - ente urbano;

particella 101 di Ha 3.05.42 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 102 di Ha 3.93.96 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 140 di Ha 0.68.29 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 141 di Ha 0.00.11 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 246 di Ha 2.20.05 - seminativo irriguo, classe U, r.d. euro [redacted],

r.a. euro [redacted]

particella 2003 di Ha 0.69.56 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted], r.a. euro

particella 2006 di Ha 0.18.80 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted], r.a. euro

foglio 33

particella 169 di Ha 2.48.27 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

particella 171 di Ha 0.21.42 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro

particella 326 porz. AA di Ha 0.86.36 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted]

particella 326 porz. AB di Ha 3.54.00 - seminativo irriguo, classe U, r.d.

euro [redacted], r.a. euro [redacted]

particella 326 porz. AC di Ha 0.06.00 - prato, classe 1, r.d. euro [redacted], r.a.

euro [redacted]

particella 328 porz. AA di Ha 0.05.22 - seminativo irriguo, classe U, r.d.

euro [redacted] r.a. euro [redacted]

particella 328 porz. AB di Ha 0.01.58 - seminativo, classe 3, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted]

particella 332 di Ha 6.11.53 - seminativo, classe 2, r.d. euro [redacted] r.a. euro

I fabbricati, con la relativa corte comune, sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio come segue:

foglio 32 particella 99 sub. 1, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. F/2;

foglio 32 particella 99 sub. 3, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. A/4, cl. 3, vani 15, sup. cat. mq. 424, r.c. eur [redacted]

foglio 32 particella 99 sub. 4, vicolo Cussini n. 13, piano T-1, cat. D/10, r.c.

euro [redacted]

foglio 32 particella 99 sub. 2, corte comune (bene non censibile comune ai

subb 1, 3 e 4 della particella 99).

Il terreno censito al foglio 32 confina in un sol corpo con particelle 2004, 82, 2005 e 85, particella 85, foglio limitrofo, particelle 138, 137, 134 e 40, salvo altri;

il terreno censito al foglio 33 confina in un sol corpo con foglio limitrofo, particelle 162, particella 349, particelle 153, 122 e 170, salvo altri;

il tutto come meglio individuato negli estratti di mappa che, in un'unica fascicolazione, trovasi allegati al presente atto sub "B".

Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo portante la vendita del Terreno è posto a esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo nel termine essenziale stabilito in 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare, salvo proroga, a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario rimane obbligato, per la durata di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla stipula del Contratto Preliminare, a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo, salvo proroga.

2.2 Resta sin d'ora inteso tra le Parti che lo Sviluppatore avrà il diritto di prorogare la durata del Contratto Preliminare per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi mediante comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Venditore entro lo scadere del termine di cui al punto 2.1; (la "**Proroga**").

2.3 Resta inteso sin da ora che il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le Parti a seguito di apposita richiesta scritta che lo Sviluppatore trasmetterà

	al Proprietario agli indirizzi indicati all'art. 11 del presente Contratto	
	Preliminare con comunicazione recante le informazioni di cui all'art. 3.4 ed	
	avrà il contenuto di cui all'art. 5 del presente Contratto Preliminare.	
	2.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del	
	Terreno, verrà effettuata solo per effetto dell'avveramento delle Condizioni	
	Sospensive previste dal Contratto Definitivo ai sensi dell'art. 5 del presente	
	Contratto Preliminare e che, fino a tale data, il Proprietario avrà diritto di	
	coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.	
	Dell'avveramento delle Condizioni Sospensive si darà atto mediante	
	apposito atto di avveramento delle stesse ai sensi e per gli effetti di quanto	
	previsto allo stesso art. 5 del presente Contratto Preliminare.	
	Qualora all'avveramento delle condizioni sospensive, sul Terreno	
	dovessero essere in corso delle colture e lo Sviluppatore intenda procedere	
	all'immissione in possesso prima dell'avvenuto raccolto, quest'ultimo	
	dovrà provvedere all'immediato risarcimento al Proprietario dei frutti	
	pendenti e/o delle anticipazioni colturali connesse al ciclo agrario	
	eventualmente in corso a quella data sul Terreno. La quantificazione del	
	risarcimento verrà stabilita sulla base del valore medio commerciale delle	
	colture in essere sul terreno. In caso di disaccordo tra le Parti sulla	
	quantificazione del valore del risarcimento lo stesso sarà stabilito da un	
	perito agrario scelto di comune accordo tra le Parti. In alternativa a quanto	
	sopra, sarà facoltà dello Sviluppatore, a suo insindacabile giudizio,	
	(dandone tempestiva comunicazione scritta al Proprietario), attendere sino	
	al momento della raccolta delle colture in essere sul Terreno, sì da	
	consentire al Proprietario il compimento della stessa.	

Articolo 3 - Obblighi e Garanzie del Proprietario

3.1 Il Proprietario autorizza, sin dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere al Terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'eventuale installazione dell'Impianto Fotovoltaico.

Resta inteso che tali attività non potranno, in nessun caso, pregiudicare il diritto del Proprietario di coltivare il Terreno e/o arrecarvi danno alcuno e che i tempi e le modalità di accesso al Terreno (necessari per lo svolgimento delle attività anzi menzionate) saranno preventivamente concordati con il Proprietario.

3.2 Il Proprietario si obbliga a sottoscrivere il Contratto Definitivo entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, salvo proroga, e subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 5, a sottoscrivere apposito Atto di Avveramento delle Condizioni (come infra definito) in cui si darà atto dell'avvenuto trasferimento della proprietà del Terreno a favore dello Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile.

3.3 Il Proprietario si obbliga a costituire, contestualmente alla vendita del Terreno di cui al precedente art. 2.1, in favore del Terreno e a carico degli eventuali terreni limitrofi di proprietà del Proprietario, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, tutti i

	necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina	
	necessari alla realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazionale	
	dell'Impianto.	
	Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al precedente paragrafo	
	dovranno avere durata (i) pari a 36 (trentasei) anni dall'entrata in esercizio	
	dell'Impianto, o (ii) perpetua e dovranno essere costituiti a titolo	
	inamovibile, se richiesto dal competente gestore di rete.	
	Le parti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo per tali servitù in	
	favore dei terreni dovrà ritenersi già ricompreso nel corrispettivo per la	
	compravendita di cui infra.	
	3.4 Lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito	
	davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30	
	(trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario,	
	innanzi al notaio che verrà indicato dallo Sviluppatore.	
	Il Proprietario produrrà al notaio designato i titoli e i documenti della	
	proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il	
	perfezionamento del Contratto Definitivo Condizionato.	
	3.5 Il Proprietario garantisce sin d'ora che il Terreno oggetto di	
	compravendita (a) alla data del presente Contratto Preliminare è, e (b) alla	
	data di stipula del Contratto Definitivo e di Avveramento delle Condizioni,	
	sarà:	
	(i) di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da pesi, oneri, ipoteche,	
	trascrizioni o iscrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia	
	natura;	
	(ii) non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;	

	libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù attive o passive, apparenti	
	o non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi compresi i	
	contratti di affitto, che comunque possano diminuirne il pieno ed effettivo	
	godimento o la libera disponibilità, da prelezioni, comprese le prelezioni	
	agrarie e quelle derivanti da altri rapporti di locazione, nonché da vincoli di	
	cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22	
	gennaio 2004 n. 42, fatta eccezione per la seguente servitù in ogni caso non	
	pregiudizievole per lo sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico:	
	- la servitù passiva di pista ciclabile della larghezza di ml. 3,20 e della	
	lunghezza di ml. 730,00 e così per una superficie complessiva di mq.	
	2.400,00, gravante il terreno censito al foglio 32 con la particella 2006 ed al	
	foglio 33 con le particelle 171, 326 e 328, costituita a favore del Comune di	
	Bentivoglio con atto per Notaio Umberto Tosi di San Pietro In Casale (Bo)	
	in data 1 luglio 2008, rep. n. 26.148, debitamente registrato e trascritto a	
	Bologna in data 21 luglio 2008 ai nn. 43286/24747.	
	In particolare, il Proprietario si obbliga ad effettuare, entro 30 giorni dalla	
	sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, l'offerta di prelazione di	
	cui all'art. 7 della L. 817/1971 e art. 8 L. 590/1965 a detti coltivatori diretti,	
	mediante raccomandata AR o PEC, di cui darà evidenza allo Sviluppatore	
	in conformità a quanto previsto dall'art. 7 del presente Contratto	
	Preliminare;	
	(iii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi	
	(incluse espropriazioni) pendenti o minacciati;	
	(iv) non ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiarie di aiuti	
	non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR della Regione	

	Emilia-Romagna o da Bandi europei e non coltivato con colture BIO, IGP,	
	DOC, DOP, DOCG o similari. Qualora il Terreno fosse beneficiario di dette	
	misure o aiuti analoghe, il Proprietario si obbliga sin d'ora a rinunciarvi a	
	semplice richiesta dello Sviluppatore e a darne evidenza a quest'ultimo	
	rinunciando sin d'ora a ogni pretesa in merito;	
	(v) libero da persone e cose e non è attraversato, per quanto di conoscenza,	
	da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi	
	telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrato, e che non	
	esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, fatta	
	eccezione per una linea interrata telefonica nella parte est del terreno a	
	ridosso della pista ciclabile e nella parte sud del terreno in oggetto di una	
	linea interrata di acquedotto;	
	(vi) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze	
	tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto di conoscenza, contaminato	
	ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii., nonché, che	
	non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla	
	normativa in materia ambientale e che pertanto il Terreno è in regola con	
	tutta la normativa in materia ambientale applicabile, nonché in regola dal	
	punto di vista urbanistico, catastale e amministrativo fermo restando che	
	eventuali sanatorie e/o adeguamenti saranno da considerarsi a cura e spese	
	della proprietà;	
	(vii) ai fini dell'art. 10 della L. 353/2000, non ricompreso in zone boscate o	
	pascoli i cui soprasuoli sono stati percorsi dal fuoco nei 15 (quindici) anni	
	anteriori alla data odierna.	
	3.5 Il Proprietario, con il Contratto Preliminare, si obbliga a:	

	<p>(i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento</p>	
	<p>dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello</p>	
	<p>Sviluppatore;</p>	
	<p>(ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino</p>	
	<p>l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto</p>	
	<p>Preliminare;</p>	
	<p>iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto</p>	
	<p>oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,</p>	
	<p>sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto;</p>	
	<p>iv) di informare immediatamente la Società di qualunque fatto, evento,</p>	
	<p>notizia che possa interessare il Terreno;</p>	
	<p>v) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti</p>	
	<p>che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza</p>	
	<p>dell'Impianto sul Terreno e sui fondi di sua proprietà confinanti con il</p>	
	<p>Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente</p>	
	<p>autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.</p>	
	<p>Il Proprietario si obbliga a sradicare la vegetazione arborea presente sul</p>	
	<p>Terreno oggetto di compravendita a propria cura e spese entro 15 giorni</p>	
	<p>dalla comunicazione da parte dello Sviluppatore della data di stipula del</p>	
	<p>Contratto Definitivo restando inteso che qualora a valle della</p>	
	<p>comunicazione la stipula non avvenisse ed i lavori di demolizione e</p>	
	<p>sradicamento fossero stati eseguiti dai Proprietari, questi ultimi avranno</p>	
	<p>diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse mediante</p>	
	<p>fatture emesse da terzi.</p>	
	<p>3.6 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare fattivamente con lo</p>	

	Sviluppatore per l'eventuale richiesta e l'ottenimento delle necessarie	
	autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande,	
	istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio	
	dell'attività relativa alla Stazione Elettrica fermo restando che eventuali	
	costi, spese e oneri per tali attività saranno ad esclusivo carico dello	
	Sviluppatore.	
	3.7 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreno	
	nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di	
	successione mortis causa o di donazione, in ogni caso il Proprietario	
	dichiara e garantisce che non esistono liti pendenti o minacciate, rischi di	
	azione di riduzione o restituzione e si obbliga in ogni caso a fornire allo	
	Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni	
	richieste affinché quest'ultimo possa essere pienamente tutelato.	
	Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dalla compravendita non	
	derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o	
	regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità	
	del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge	
	(inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.	
	3.8 Fatta eccezione per lo sradicamento della vegetazione arborea, è fatto	
	espreso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta	
	e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata	
	del Contratto Preliminare.	
	Le Parti riconoscono che l'inadempimento di ognuno dei suddetti obblighi	
	costituirà un grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 c.c.	
	3.9 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutti gli obblighi assunti e le	

dichiarazioni e garanzie rese nel presente art. 3 con riferimento al Terreno debbono intendersi riferite, quando applicabili, anche ai Fabbricati, fermo restando che il Proprietario garantisce sin d'ora in relazioni ai Fabbricati (a) alla data del presente Contratto Preliminare, e (b) alla data di stipula del Contratto Definitivo e all'Avveramento delle Condizioni, il possesso delle certificazioni ed attestazioni richieste dalla normativa applicabile, la regolarità edilizia, la regolarità fiscale e la libera commerciabilità degli stessi.

Articolo 4 - Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo

4.1 Il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del Terreno e dell'eventuale costituzione dei diritti di servitù oggetto del Contratto Definitivo sospensivamente condizionato, è convenuto tra le Parti in circa eur [REDACTED] e così complessivamente per la somma di euro [REDACTED] (il "Corrispettivo").

Il Corrispettivo si intende altresì comprensivo di qualsivoglia importo e onere dovuto in relazione ai Fabbricati.

Il Corrispettivo viene regolato come segue:

- quanto ad eur [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo, saranno versati sul conto corrente indicato dal Proprietario entro 10 giorni lavorativi dalla trascrizione del presente Contratto Preliminare.

A tal uopo, le Parti espressamente convengono che la documentazione bancaria relativa all'incasso della somma svincolata costituirà prova

	dell'avvenuto pagamento.	
	Il signor Filippini Claudio e Zambrieri Matteo, 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, nonché delle	
	sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, ciascuno	
	sotto la propria personale responsabilità, dichiarano di non essersi avvalse	
	dell'opera di un mediatore;	
	- il Corrispettivo, al netto di quanto già corrisposto a titolo di caparra	
	confirmatoria, verrà corrisposto in un'unica soluzione alla data della	
	sottoscrizione dell'Atto di Avveramento delle Condizioni apposte al	
	Contratto Definitivo di cui al successivo articolo 5.	
	Le Parti convengono espressamente che le somme sopra corrisposte a titolo	
	di caparra confirmatoria resteranno definitivamente acquisite dal	
	Proprietario nell'ipotesi di mancata sottoscrizione del Contratto Definitivo e	
	dell'Atto di Avveramento delle Condizioni, per inadempimento o per	
	esercizio del diritto di recesso da parte dello Sviluppatore.	
	Articolo 5 - Contenuto del Contratto Definitivo ed ulteriori pattuizioni	
	5.1 Il Contratto Definitivo dovrà contenere, mutatis mutandi, le previsioni	
	incluse nel presente Contratto Preliminare.	
	5.2 Le Parti convengono di subordinare l'efficacia del Contratto Definitivo	
	all'avveramento di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive	
	(congiuntamente, le " Condizioni Sospensive "):	
	(i) il rilascio delle Autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio	

dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie,

ivi incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto e

per l'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione;

(ii) il decorso del termine di 120 giorni dalla pubblicazione delle

Autorizzazioni senza che vi sia stata alcuna impugnazione, revoca o

annullamento delle Autorizzazioni né alcun contenzioso, anche solo

minacciato per iscritto, avente ad oggetto ogni altro diritto, concessione,

titolo e/o rapporto giuridico di qualunque tipo funzionale alla

realizzazione, entrata in esercizio e connessione alla rete dell'Impianto e

che, pertanto, esso sia a tutti gli effetti cantierabile;

(iii) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità dell'Impianto

Fotovoltaico, in base a elementi obiettivi;

(iv) il rilascio della relazione ipo-catastale ventennale attestante la titolarità

del diritto di proprietà da parte del Proprietario, la libertà da qualunque

tipo di formalità pregiudizievole per la realizzazione ed esercizio

dell'Impianto Fotovoltaico (i.e., trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni

ipotecarie e privilegi di qualsiasi natura) nonché la regolare continuità delle

trascrizioni nel ventennio.

5.3 L'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui sopra dovrà avvenire

entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi, salvo proroga, dalla sottoscrizione

del Contratto Preliminare (il "**Termine**"). Qualora le Condizioni Sospensive

non dovessero avverarsi entro il Termine, lo Sviluppatore avrà diritto a

prorogare unilateralmente il Termine di ulteriori 6 (sei) mesi con semplice

comunicazione scritta al Proprietario (il "**Termine Prorogato**"). Qualora le

Condizioni Sospensive non dovessero avverarsi entro il Termine Prorogato,

	lo Sviluppatore avrà diritto a prorogare unilateralmente il Termine di	
	ulteriori 6 (sei) mesi con ulteriore semplice comunicazione scritta al	
	Proprietario (il " Termine Nuovamente Prorogato "). Qualora le Condizioni	
	Sospensive non dovessero avverarsi entro il Termine Nuovamente	
	Prorogato, le Parti concorderanno in buona fede un'ulteriore proroga.	
	5.4 Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse	
	dello Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte,	
	a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del	
	Termine, come eventualmente prorogato. Qualora intenda rinunciare a una	
	o più delle Condizioni Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne	
	comunicazione scritta al Proprietario.	
	5.5 Durante la pendenza delle Condizioni Sospensive di cui sopra, le Parti	
	dovranno comportarsi in buona fede, reciprocamente collaborando. In	
	particolare, il Proprietario si impegna sin da ora a cooperare con la Società	
	firmando eventuali deleghe che dovessero per quest'ultima essere	
	necessarie al fine di ottenere le summenzionate Autorizzazioni oltreché il	
	Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Terreno.	
	Contestualmente, lo Sviluppatore sarà tenuto a porre in essere, secondo i	
	canoni di diligenza di un operatore professionale specializzato nel settore	
	dell'energia, a propria cura, costi e responsabilità, tutte le attività necessarie	
	ai fini dello svolgimento dell'iter autorizzativo.	
	5.6 Con specifico riferimento ai Fabbricati, la stipula del Contratto	
	Definitivo è subordinata al fatto che, dalle verifiche che saranno svolte	
	dallo Sviluppatore a seguito della stipula del presente Contratto	
	Preliminare, non emergano criticità afferenti ai medesimi Fabbricati quali, a	

titolo esemplificativo, (i) abusi edilizi, (ii) presenza di amianto o di altri materiali inquinanti o fonti di contaminazione, (iii) irregolarità amministrative avuto particolare riguardo agli strumenti urbanistici e regolatori comunali, (iv) assenza di apposite certificazioni e attestazioni richieste dalla normativa applicabile (agibilità, abitabilità, ecc.).

5.7 Resta sin da ora inteso e convenuto che, qualora le verifiche di cui al precedente art. 5.6 abbiano esito negativo a discrezione dello Sviluppatore, le Parti negozieranno in buona fede una modifica del presente Contratto Preliminare al fine di escludere dal perimetro della compravendita i citati Fabbricati, anche mediante appositi frazionamenti che saranno posti in essere a spese dello Sviluppatore, restando invariante tutte le ulteriori pattuizioni oggetto del presente Contratto Preliminare.

5.8 Le Parti si danno reciprocamente atto che la proprietà verrà trasferita in capo allo Sviluppatore al momento dell'avveramento - o della rinuncia da parte dello Sviluppatore medesimo - delle Condizioni Sospensive delle quali si darà atto mediante sottoscrizione di apposito atto di avveramento delle condizioni sospensive ("**Atto di Avveramento delle Condizioni**"). A tal fine, lo Sviluppatore si impegna a rendere noto al Proprietario, mediante lettera raccomandata a/r o PEC agli indirizzi indicati all'art. 11 del presente Contratto Preliminare, il verificarsi delle Condizioni Sospensive ai fini della stipula dell'Atto di Avveramento delle Condizioni, indicando al Proprietario la data del rogito davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario, innanzi al notaio che verrà indicato dallo Sviluppatore.

Nel caso di mancato verificarsi delle Condizioni Sospensive il Contratto Definitivo dovrà ritenersi improduttivo di effetti. In tal caso nulla sarà dovuto dallo Sviluppatore al Proprietario.

Articolo 6 - Recesso

6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e, indipendentemente dall'avveramento delle Condizioni Sospensive, dal Contratto Definitivo, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità.

6.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 6, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario (mediante raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso.

6.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso, di cui al presente articolo 6, la caparra confirmatoria di cui all'articolo 4.1 verrà trattenuta dal Proprietario, anche a compensazione degli eventuali danni derivati al Terreno dall'attività dello Sviluppatore o di ogni altro importo dovuto dallo Sviluppatore al Proprietario in forza del Contratto Preliminare.

Articolo 7 - Diritto di prelazione agraria

7.1 Il presente Contratto Preliminare, entro e non oltre 30 giorni dalla sua sottoscrizione, sarà notificato, a cura del Proprietario a mezzo di piego raccomandato con ricevuta di ritorno o PEC, a tutti gli aventi diritto all'esercizio del diritto di prelazione ai sensi della Legge 26 maggio 1965, n.

590, come successivamente modificata e integrata dalla legge 14 agosto 1971, n. 817, nonché dal Decreto Legislativo n. 99 del 2004.

7.2 Il Proprietario dovrà trasmettere copia delle singole offerte in prelazione e delle rispettive ricevute di ritorno allo Sviluppatore nonché informare tempestivamente lo Sviluppatore del mancato esercizio o dell'esercizio, nel termine di 30 giorni dalla ricezione della c.d. "denuntiatio" di cui al precedente art. 7.1. Il Proprietario potrà ottenere la rinuncia scritta dagli aventi diritto all'esercizio del Diritto di Prelazione che dovranno dichiarare di conoscere il contenuto e i termini economici del presente Contratto Preliminare. Anche la rinuncia sottoscritta dovrà essere esibita in copia alla Società.

7.3 Il presente Contratto Preliminare è dunque risolutivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di un soggetto avente diritto allo stesso. In caso di esercizio della prelazione da parte di alcuno degli aventi diritto, nulla sarà dovuto a qualsivoglia titolo o ragione dallo Sviluppatore che avrà altresì diritto alla restituzione di quanto corrisposto a titolo di caparra confirmatoria ai sensi del presente Contratto Preliminare.

Articolo 8 - Cessione del Contratto

Resta espressamente inteso e convenuto tra le Parti che lo Sviluppatore ha il diritto di cedere, in qualsiasi forma, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, a soggetti terzi, a propria esclusiva discrezione, prestando fin da ora il Proprietario il proprio consenso e senza necessità di rinnovarlo. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva

evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 11.

Articolo 9 - Riservatezza

Il Proprietario, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto Preliminare, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dello Sviluppatore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti in ogni caso fatto salvo l'obbligo di notiziare eventuali aventi diritto di prelazione.

Articolo 10 - Stipula del Contratto Definitivo, trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo a saldo

10.1 Il Contratto Definitivo verrà stipulato mediante atto pubblico redatto dal Notaio che lo Sviluppatore è delegato ad individuare in conformità a quanto previsto dal presente Contratto Preliminare.

10.2 Qualora non si addivenga alla stipula del Contratto Definitivo per rifiuto o colpa del Proprietario, quest'ultimo corrisponderà allo Sviluppatore l'importo pari al doppio della caparra confirmatoria dallo Sviluppatore corrisposta, salvo la prova del maggior danno e fatti salvi i rimedi previsti dal Codice Civile, quali, a titolo esemplificativo, l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 Cod. Civ., l'intimazione ad adempiere ex art. 1454 Cod. Civ., la risoluzione giudiziale ex art. 1453 Cod. Civ., la risoluzione di diritto ex art. 1456 Cod. Civ., ferma comunque ogni ulteriore tutela in favore della Società, anche di tipo risarcitorio, per i danni da essa subiti - a qualsivoglia titolo o ragione - in conseguenza del suddetto inadempimento.

10.3 Con l'avveramento delle Condizioni Sospensive inserite nel Contratto Definitivo lo Sviluppatore: (i) assumerà la titolarità del Terreno, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad esso afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili e gli eventuali beni mobili lasciati presso il medesimo dal Proprietario; (ii) prenderà possesso definitivo del Terreno mentre con la stipula dell'Atto di Avveramento di Condizioni Sospensive (iii) corrisponderà al Proprietario il prezzo a saldo tramite le medesime modalità di cui al punto 4.1 od in alternativa a mezzo assegno circolare non trasferibile o a mezzo deposito sul conto corrente dedicato del notaio rogante.

Articolo 11 - Comunicazioni

Tutti le comunicazioni previste dal Contratto Preliminare dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

Per lo Sviluppatore:

"GREENHUB 2 S.R.L.", via Gorani n. 4 - 20123 Milano

PEC: greenhub2srl@pecimpresa.it

Per il Proprietario:

Filippini Claudio

Articolo 12 - Provenienza

In ordine alla provenienza il proprietario dichiara che quanto in oggetto è

ad essa pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Foglio 32 particelle 94, 97, 99, 101, 102, 140, 141, 169, 246 (ex 98), 2003 e 2006

Foglio 33 particelle 171 e 332 (ex 124) :

- atto di compravendita in data 30 marzo 1994 per Notaio Marisa Cavicchi di Cento, rep. n. 22.270, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 27 aprile 1994 ai nn. 11352/7125, con cui il Comune di Bentivoglio vendeva il terreno in oggetto al signor Filippini Claudio;

Foglio 33 particelle 326 (ex 125) e 328 (ex 172) :

- atto di compravendita in data 30 marzo 1994 per Notaio Marisa Cavicchi di Cento, rep. n. 22.272, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 27 aprile 1994 ai nn. 11354/7127, con cui il Comune di Bentivoglio vendeva il terreno in oggetto ai signori Filippini Claudio e Maltoni Cesare, nato a

- atto di divisione in data 30 marzo 1994 per Notaio Marisa Cavicchi di Cento, rep. n. 22.272, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 27 aprile 1994 ai nn. 11355/7127, con cui il terreno in oggetto veniva assegnato al signor Filippini Claudio.

Articolo 13 - Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica e dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, il signor Filippini Claudio, consapevole 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, dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori di costruzione del cespite immobiliare in oggetto sono iniziati in data anteriore all'1 settembre 1967.

Articolo 14 - Legge Applicabile e Foro competente

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.

Articolo 15 - Trascrizione

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.

Articolo 16 - Regime patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2659 c.c. e ai fini della L. 151/1975, il Proprietario dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Articolo 17 - Spese

Le spese del presente atto e consequenziali cedono ad esclusivo carico dello Sviluppatore mentre restano a carico del Proprietario, gli eventuali costi necessari per aggiornare, alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, le risultanze catastali.

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 diciassette e quaranta.

L'atto consta di 7 (sette) fogli dei quali pagine scritte 28 (ventotto).

