

COMUNE DI MOLINELLA

**REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA SU
TERRENO AGRICOLO DI POTENZA DI PICCO PARI A 9,295
MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 7,20 MW**

Progetto Elettrico

Per. Ind. Massimo Ghesini
Ing. Francesco Piergiovanni



Progetto Linea Elettrica

Ing. Stelio Poli
Geom. Chiara Baldi
Geom. Valentina Cristofori

polienergiesurl

Ambiente

Ing. Roberto Mazzolani
Ing. Davide Negrini

Studio Associato Ne.Ma
Ingegneria Ambiente Sicurezza

Via Confine 24/a - 48015 Cervia (RA)
P.IVA 02653670394

Geologia e Acustica

Dott.ssa Giulia Bastia
Dott. Maurizio Castellari
Dott.ssa Marta Cristiani

**CASTELLARI
AMBIENTE**



Progetto Strutturale

Ing. Gianluca Ruggi



Progetto Architettonico

Arch. Antonio Gasparri
Arch. Andrea Ricci Bitti

Collaboratori

Arch. Claudio Calamelli
Arch. Isabella Cevolani
Arch. Agnese Di Tirro
Arch. Beatrice Mari
Arch. Francesco Ricci Bitti
Arch. Valeria Tedaldi
Dott. Cristian Griguoli



COMMITTENTE: AM SOLAR SRL

p.IVA 02700990399

Legale rappresentante: **Cristiano Vitali**

C.F. VTLCST67R26H199U

PROGETTISTA: Architetto Antonio Gasparri

C.F. GSPNTN64D08E289D

N. ELABORATO

B10

ELABORATO

PRELIMINARE DIRITTO SUPERFICIE

SCALA

RIFERIMENTO PRATICA

IMPIANTO FV MASSARENTI

DATA

20/04/2022

REVISIONE

General contractor

PROTESA
A COMPANY OF SACMI

Protesa spa

Via Ugo la Malfa n.24 Imola 40026 (BO)

telefono 0542 644069 mail info@protesa.net sito www.protesa.net

Proprietà riservata. È vietata la riproduzione totale e parziale e/o la comunicazione a terzi del presente elaborato e calcolo ad esso relativo che non siano espressamente autorizzate.

In mancanza di rispetto gli interessati si riservano il diritto di procedere a termini di legge.

file cARTIGLIO.dwg

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da GASPARRI ANTONIO

PRELIMINARE DIRITTO DI SUPERFICIE

CONTRATTO PRELIMINARE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge,

tra

1) GIACOMELLO CLAUDIO, nato a Cologna Veneta (VR) il 27 giugno 1958, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in rappresentanza della "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede legale in Molinella, Via Andrea Costa n.87, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00292310372, Partita Iva 00499511202 - R.E.A.n. BO-71814, indirizzo di posta elettronica certificata coopmassarenti@peccisura.it, ed a quanto infra autorizzato in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione del 19 (diciannove) novembre 2021 (duemilaventuno);

da una parte

2) VITALI CRISTIANO, nato a Ravenna il 26 ottobre 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore delegato e legale rappresentante e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale 02460830397, R.E.A. RA-203771, indirizzo di posta elettronica certificata seagullholding@legalmail.it a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari, come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

dall'altra

si conviene quanto segue.

PREMESSO CHE:

- in data 22 (ventidue) giugno 2021 (duemilaventuno) la società "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" e la società SEAGULL HOLDING S.R.L. hanno firmato una lettera di intenti, contenente la disponibilità da parte della società "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" a

costituire, a favore della società SEAGULL HOLDING S.R.L., il diritto di superficie per una durata non inferiore a 30 (trenta) anni sul terreno di proprietà della prima, sito in Comune di Molinella a lato delle Vie Romagne e Rovere, ovvero tra esse compreso, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 104 con i mappali 9 intero, 11 parte, 12 parte, per una superficie complessiva di Ha.11.50.00 (ettari undici, are cinquanta, centiare zero zero) circa - facente parte di un piu' ampio compendio fondiario di piena titolarita' della sottoscritta Cooperativa - per la costruzione e il mantenimento di un impianto fotovoltaico avente le seguenti caratteristiche: impianto fotovoltaico fisso o ad inseguimento con utilizzo di pannelli monofacciali o bifacciali e componenti di trasformazione e inverter in apposite cabine a terra della potenza complessiva nominale minima di 9,00 (nove virgola zero zero) MW connesso in media tensione alla rete elettrica pubblica;

- la società SEAGULL HOLDING S.R.L. ha accettato la costituzione del diritto di superficie per una durata non inferiore a 30 (trenta) anni;

- ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale, in particolare della Deliberazione 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", nelle aree in cui e' consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, e' possibile utilizzare per l'Impianto unicamente il 10% (dieci per cento) del terreno di cui si ha disponibilita' ed e' pertanto necessario acquisire la disponibilita' e l'asservimento all'impianto del residuo 90% (novanta per cento) di terreno dove non potranno essere installati ulteriori impianti, da parte dei rispettivi proprietari;

CIO' PREMESSO

che si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti stipulano e convengono quanto segue, in unico inscindibile contesto, ad evasione di ogni precedente accordo.

La società "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE

MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" e la società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", ai sensi dell'art.952 c.c., promette di costituire a favore della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", che promette di acquistare per sé o per persona, ente o società che si riserva di nominare all'atto della notarile stipulazione, il diritto di superficie sul terreno di sua proprietà in Comune di Molinella, censito al Catasto Terreni al foglio 104 con i mappali 9 intero, 11 parte, 12 parte, per complessivi Ha 11.50.00 (ettari undici, are cinquanta, centiare zero zero) - facenti parte di un più ampio compendio fondiario di proprietà della stessa società, sufficiente al soddisfacimento del vincolo di asservimento di cui infra, sempre allo stato di promessa, talche' l'area precisamente asservita sara' individuata al momento dell'atto esecutivo del presente - il tutto come meglio risulta dall'elaborato che si allega sotto la lettera "A", cola' bordato di colore verde, al fine di potervi realizzare e mantenere su tale terreno un impianto fotovoltaico avente le seguenti caratteristiche:

impianto fotovoltaico fisso o ad inseguimento con utilizzo di pannelli monofacciali o bifacciali e componenti di trasformazione e inverter in apposite cabine a terra della potenza complessiva nominale minima di 9,00 (nove virgola zero zero) MW connesso in media tensione alla rete elettrica pubblica.

La durata del diritto di superficie viene fissata in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di stipulazione del contratto definitivo che dovrà intervenire entro 120 (centoventi) giorni - e comunque entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2023 (duemilaventitré) - dal verificarsi della condizione sospensiva che segue:

- che venga preliminarmente rilasciato, entro e non oltre il 31 (trentuno) luglio 2023 (duemilaventitré), da parte dell'Ente Competente (attualmente Regione Emilia - Romagna) il titolo abilitativo (autorizzazione unica in sigla AU) necessario alla realizzazione dell'impianto e alla costruzione del cavidotto.

Peraltro il detto elemento condizionante e' da considerarsi come unilateralmente posto a favore della sola parte promissaria acquirente che, nel detto termine ultimo del 31 (trentuno) dicembre

2023 (duemilaventitré), puo' rinunziarlo -
procedendo comunque con la notarile stipulazione
- con lettera raccomandata a.r. oppure a mezzo
pec a parte promessa alienante al domicilio di
cui sopra.

Il corrispettivo della costituzione del diritto
di superficie è stato stabilito, di comune
accordo fra le parti alternativamente e con
scelta da effettuarsi ad arbitraria volontà di
parte promessa venditrice entro e non oltre 30
(trenta) giorni prima del rogito definitivo:

A) in Euro

per ettaro e
verrà pagato in unica soluzione in occasione
della notarile stipulazione, ovvero in Euro

laddove al superficie
oggetto di trasferimento si confermasse in
quella detta, importo così' attualizzato in
virtu' del pagamento in unica soluzione;

B) con 30 (trenta) pagamenti annuali
del pari importo di Euro

per ettaro per anno, senza
attualizzazione - scadenti tutti, il giorno di
ogni anno corrispondente alla data in cui verrà
sottoscritto l'atto definitivo (ovvero l'ultimo
giorno del mese ove la stipula avvenisse nei
giorni finali non presente in tutti i mesi), a
cominciare con la prima rata da onorarsi
contestualmente alla notarile stipulazione
mediante bonifici bancari, in maniera anticipata
rispetto all'annualità in corso.

C) con pagamenti da effettuarsi in
maniera mista rispetto ai detti criteri, ovvero
parzialmente utilizzando i criteri di cui sub A)
- che portano attualizzazione del corrispettivo
- e di cui sub B) - senza sua attualizzazione.

In queste ultime due ipotesi la parte
promissaria acquirente a rogito consegnerà alla
parte promessa alienante fideiussione "a prima
richiesta" a garanzia della parte di
corrispettivo non onorata a rogito; detta
fideiussione, a rinnovo automatico di triennio
in triennio, sarà pari a tre rate annuali e
dovrà essere emessa da Istituto bancario
iscritto all'albo di cui all'art.13 D.Lgs
385/1993 o Istituto Assicurativo di rilevanza

nazionale.

La parte promessa venditrice rimane obbligata a restituire in originale detta fideiussione "a prima richiesta" alla parte promissaria acquirente al momento del saldo prezzo dell'intero triennio.

Per patto espresso, si conviene che:

- ogni ritardo nei convenuti pagamenti di saldo prezzo, comporterà per parte acquirente soggezione ad interessi di mora del 3% (tre per cento) o comunque nei limiti di legge;

- laddove parte promissaria acquirente ritardi, anche per solo uno di essi, nei convenuti pagamenti per più di tre mesi dalla scadenza convenuta, parte alienante potrà considerare controparte inadempiente ad ogni fine di legge.

La "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" garantisce sin da ora la piena proprietà e disponibilità degli immobili a carico dei quali verrà costituito il diritto di superficie e la servitu' di compendio e, dei primi soli (quelli sui quali verrà costituito il diritto di superficie), la loro libertà da pesi, vincoli, oneri ed ipoteche di qualsiasi genere e natura, conosciuto peraltro come all'attualità vi insistano le due ipoteche volontarie iscritte a Bologna il 12 dicembre 2017 ai partt.9939 et 9940 a favore entrambe della Bper Banca Spa, della durata la prima di 15 (quindici) anni e la seconda di anni 13 (tredici) e mesi 6 (sei), a garanzia di finanziamenti in essere, dei quali parte promessa venditrice garantisce la regolarità dei pagamenti.

Conseguentemente dette ipoteche verranno assentite di restrizione - limitatamente alla consistenza sulla quale verrà costituito il diritto di superficie oggetto della presente promessa, con sua liberazione - a cura e spesa della società cooperativa dopo che avrà provveduto al dovuto frazionamento (quest'ultimo a spesa della sottoscritta srl e tramite tecnico di sua fiducia, obbligandosi controparte alla sua sola sottoscrizione) per dare attuazione a quanto infra, al più tardi a rogito.

La sottoscritta cooperativa dichiara, in

relazione all'area di terreno che sarà oggetto di costituzione di diritto di superficie in esecuzione della presente promessa, tutto quanto segue:

I) non è stato concesso a terzi alcun diritto reale o di godimento;

II) non sono stati concessi a terzi diritti incompatibili con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico;

III) che le attività svolte sul terreno promesso 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 ed è libero da materiali inquinanti, sia in superficie che nel sottosuolo, obbligandosi, la "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA", come rappresentata, a risarcire la società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", di ogni onere e costo che questa dovesse sostenere per la bonifica del terreno in oggetto a norma di legge, nel caso in cui in seguito venisse individuata la presenza di materiali inquinanti.

Gli effetti attivi e passivi avranno decorrenza dalla notarile stipulazione e da tale momento sarà consentito l'accesso agli immobili per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

A tale proposito verrà costituita, in occasione della notarile stipulazione, per tutta la durata del diritto di superficie, servitù di transito per persone e mezzi di qualunque tipo, nonché, eventualmente, di condutture per cavidotti, a carico del terreno che rimane di proprietà della società costituente a favore dei terreni su cui verrà realizzato l'impianto.

Il luogo di esercizio della servitù di transito e di posa dei cavidotti sarà definitivamente concordato in occasione della notarile stipulazione, allegando al contratto una pianta che ne evidenzia il definito percorso.

La società SEAGULL HOLDING S.R.L. procederà al ripristino a sua cura e spese degli eventuali danni procurati dalla realizzazione dell'impianto.

La società SEAGULL HOLDING S.R.L. dichiara di aver visitato il fondo a carico del quale sarà costituito il diritto di superficie a suo

favore, di averlo trovato idoneo alla realizzazione dell'impianto avente le caratteristiche concordate.

Tutte le opere, dalla progettazione alla richiesta e ottenimento dei permessi, nonché alla predisposizione, installazione e collaudo dell'impianto, compresa la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, sono a carico della società concessionaria (intendi sempre della sottoscritta srl o chi da lei nominata al definitivo).

Alla scadenza del termine della concessione del diritto di superficie, l'impianto dovrà essere rimosso a cura e spese della società concessionaria, entro due mesi dalla scadenza del termine.

Le spese del presente atto e quelle della notarile stipulazione sono a carico della società concessionaria.

Il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sarà soggetto a imposta di registro, permanendo il terreno in contratto come area agricola.

Le parti si dichiarano edotte di come a rogito sarà loro preciso obbligo di legge (D.L. 4 luglio 2006 n.223) asseverare, sotto loro responsabilità penale per il caso di dichiarazione falsa, mendace o reticente, ai sensi del D.P.R. 445/2000, come è stato corrisposto il prezzo, se si sono serviti o meno di agenzia di mediazione e, del caso, quanto è stato corrisposto a quest'ultima e con quali modalità.

Sin da ora dichiarano di essersi avvalsi dell'Agenzia Immobiliare "RA.DI IMMOBILIARE SRL", codice fiscale 01936560380 per l'odierna operazione, a retribuirsi da parte promessa alienante e da parte promessa acquirente come sarà meglio precisato al rogito definitivo esecutivo del presente.

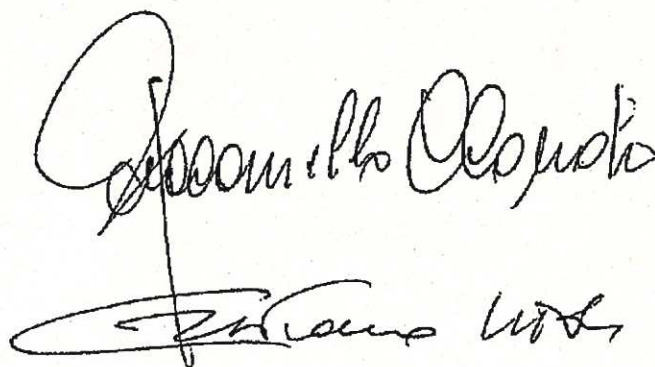
A maggior precisazione di quanto precede, resta diritto delle parti avvalersi a rogito del disposto di cui alla Legge 124/2017, che comporta che il prezzo/saldo prezzo rimanga depositato, come versato dall'acquirente il giorno della stipula, presso il notaio incaricato sino al buon fine di ogni dovuta trascrizione dell'atto definitivo, con consegna

del prezzo/saldo prezzo all'alienante che sara' effettuata dal notaio medesimo una volta acquisita la certezza che l'acquisto si e' perfezionato senza che l'acquirente abbia subito gravami non dovuti; ogni maggior costo notarile nascente da tale modalita', che rimane sino al rogito scelta opzionale delle parti, gravera' sulla parte che vi optera'.

Le sottoscritte parti sono edotte di come, per la regolarita' fiscale del presente, necessiti, dopo l'immediata apposizione delle marche da bollo nella misura di legge, la sua registrazione con versamento di imposta fissa (attualmente Euro 200,00 duecento virgola zero zero), versamento di imposta proporzionale allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) per la caparra data e/o promessa e altra proporzionale al 3% (tre per cento) per gli acconti dati e/o promessi, consapevoli che le imposte proporzionali versate saranno detratte in sede di registrazione del definitivo

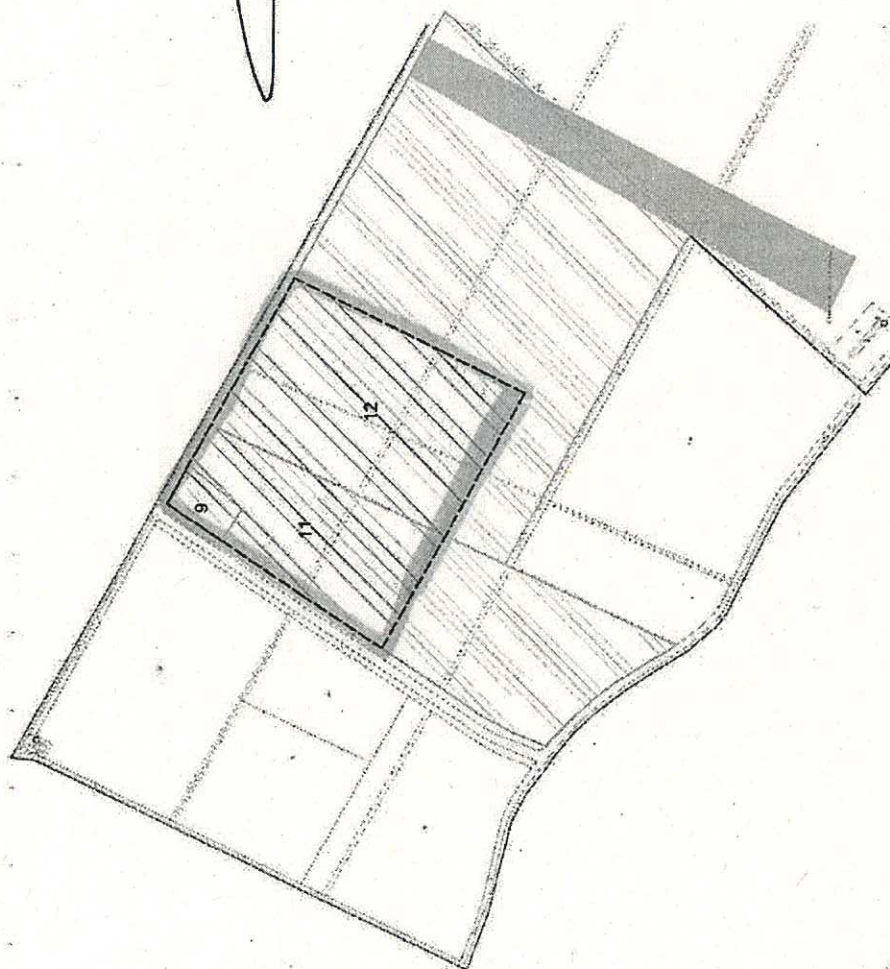
Si assumo in proprio ogni obbligo.

Comacchio, localita' Porto Garibaldi, li'
mercoledi' 27 (ventisette) dicembre 2021
(duemilaventuno).



Anteprima

Progetto



SCALA 1:1000
Misure in metri

Prodotto area A
Banco vinicolo
Cassa vinicola
Fiume e canali
Cassa non utilizzata

PIANO PARTICELLARE AREE DI PROGETTO

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETARIO	INTERO/PARTE	AREA
MOLINELLA	104	9	COOPERATIVA AGRICOLA	INTERO	0.4
MOLINELLA	104	11	COOPERATIVA AGRICOLA	PARTE	4.1
MOLINELLA	104	12	COOPERATIVA AGRICOLA	PARTE	7
TOTALE					11.5

NOMINA CONTRAENTE DEFINITIVO

DICHIARAZIONE DI NOMINA

Il sottoscritto

- VITALI CRISTIANO, nato a Ravenna il 26 ottobre 1967 e domiciliato per la carica presso l'ente rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale

Consigliere Delegato e legale rappresentante e quindi in nome, per conto e rappresentanza della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale 02460830397, R.E.A. RA-203771, indirizzo di posta elettronica certificata seagullholding@legalmail.it a quanto infra autorizzato in forza dei poteri statutari, come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

"A.M. SOLAR SRL", con sede legale in Ravenna, Vicolo Gabbiani n.30, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), iscritta presso il Registro Imprese di Ravenna al numero, costituente anche codice fiscale 02700990399, R.E.A. RA-224607, indirizzo di posta elettronica certificata a.m.solarsrl@poste-certificate.eu, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri come pubblicizzati nel Competente Registro Imprese;

PREMESSO

- I) che in data 27 dicembre 2021 detta società "SEAGULL HOLDING S.R.L." ha stipulato, quale promissaria acquirente, un preliminare di compravendita avente come promessa alienante "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede legale in Molinella, Via Andrea Costa n.87, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00292310372, Partita Iva 00499511202 - R.E.A.n. BO-71814, indirizzo di posta elettronica certificata coopmassarenti@peccisura.it;
- II) che detto preliminare ha per oggetto la costituzione di diritto di superficie per anni 30 (trenta) – decorrenti dalla data di stipulazione dell'atto definitivo di sua costituzione – sulla seguente consistenza immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Molinella, censito al Catasto Terreni al foglio 104 con i mappali 9 intero, 11 parte, 12 parte, per complessivi Ha 11.50.00 (ettari undici, are cinquanta, centiare zero zero) - facenti parte di un più ampio compendio fondiario di proprietà della società "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA", sufficiente al soddisfacimento del vincolo di asservimento di cui sopra;
- III) che detto preliminare, al suo articolo 3, contiene ampia facoltà di nomina, in maniera tale che alla sottoscritta società SEAGULL HOLDING S.R.L. sia consentito, sino a rogito, eleggere, anche solo per scrittura privata, altro soggetto per l'acquisto del detto promesso diritto di superficie della durata trentennale;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto, nel nome della società "SEAGULL HOLDING S.R.L.", con la presente, giusta le facoltà consentite dal citato preliminare, dichiara di nominare, come

NOMINA

ad ogni fine di legge, come acquirente del costituendo promesso diritto di superficie trentennale sulla detta consistenza immobiliare, la suidentificata società "A.M. SOLAR SRL", la quale accetta detta nomina qui sottoscrivendosi nella persona del medesimo sottoscritto signor Cristiano Vitali.

Pertanto la stipula del definitivo del contratto preliminare di cui al punto I) che precede avente ad oggetto il diritto di superficie trentennale sulla consistenza suddescritta avverrà tra la venditrice/constituente società "COOPERATIVA AGRICOLA GIUSEPPE MASSARENTI MOLINELLA - SOCIETA' COOPERATIVA" e la qui nominata "A.M. SOLAR SRL", avendo così quest'ultima irrevocabilmente acquistato il diritto di stipulare il definitivo medesimo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ferrara, li' 12/4/2022


Seagull Holding
V.lo Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna (RA)
Cod. Fisc. - P. IVA: 02460830397
Codice SDI: M5UXCR1

A.M. SOLAR Srl
V.lo Gabbiani, 30 - 48121 Ravenna (RA)
Cod. Fisc. - Partita IVA: 02700990399
Codice SDI: M5UXCR1