

PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE (IMPIANTO FOTOVOLTAICO), DELLA POTENZA DI PICCO TOTALE PARI A 24,99588 MWp E POTENZA NOMINALE IN IMMISSIONE PARI A 24,0 MW E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA DI PROPRIETA' DI E-DISTRIBUZIONE SPA.

Sezione: SEZIONE 0-PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE(P.A.U.R.)	
Titolo elaborato: DISPONIBILITA' DELLE AREE	
n. Elaborato: 0.9 rev. 01	Scala: ----- data: Marzo 2024
Committente:  NEOEN RENEWABLES ITALIA S.R.L. Sede legale: Via Giuseppe Rovani n. 7 20123 MILANO (MI) P.IVA: 11953710966 PEC: neoenrenewablesitalia@pecplus.it  Neoen Renewables Italia Srl Via G. Rovani, 7 20123 Milano (MI) PIVA e CF 11953710966	Progettazione:  Dott. Arch. Donato Orlando Cera Ordine degli Architetti della Provincia di Milano n. 16906 PEC: cera.16906@aomilano.it 

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Con la presente scrittura privata i sottoscritti:

- **ZAGHI PIER ANGELO**, nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

(di seguito anche il **"Concedente"**)

e

- **LUMISTUDIO SRL**, con sede legale a Roma, via Enna n.19, sede operativa a Milano, via Stadera n.3, CF e P.IVA 11135211008, in persona del Legale Rappresentante arch. **Donato Orlando Cera**, nato a [REDACTED], CF [REDACTED]

(di seguito anche il **Beneficiario**)

(di seguito, congiuntamente, denominati le **"Parti"**)

PREMESSO CHE

- Il Promittente Concedente è proprietario ed ha la piena e libera disponibilità di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Bentivoglio (BO) così identificato al Catasto Terreni del predetto Comune (di seguito anche il **"Fondo"**);

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	HA	ARE	CA
BENTIVOGLIO	3	25	SEMIN IRRIG	U	22	66	40
BENTIVOGLIO	3	27	SEMIN IRRIG	U	00	05	58
BENTIVOGLIO	3	28	SEMIN IRRIG	U	00	06	12
BENTIVOGLIO	3	29	SEMIN IRRIG	U	2	31	11
BENTIVOGLIO	3	30	SEMIN IRRIG	U	00	16	88
BENTIVOGLIO	3	77	SEMIN IRRIG	U	00	55	30
BENTIVOGLIO	3	80	SEMIN IRRIG	U	0	33	15
BENTIVOGLIO	4	81	SEMIN IRRIG	U	3	31	25
BENTIVOGLIO	4	82	SEMIN IRRIG	U	13	34	20
BENTIVOGLIO	4	83	SEMIN IRRIG	U	1	47	04
BENTIVOGLIO	4	84	SEMIN IRRIG	U	00	33	25
AREA TOTALE DI PROPRIETA'					44	60	28



- Il Beneficiario intende realizzare, installare ed allacciare alla rete elettrica nazionale un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare ed ogni opera ad esso accessoria e connessa (di seguito anche l’**“Impianto”**);
- A tal fine, il Beneficiario intende ottenere sul **fondo**: (i) diritto di superficie, al di sopra e al di sotto del suolo, ai fini dell’installazione dell’Impianto, costituito da pannelli e moduli con relative opere accessorie (ivi compresi supporti, fondazioni, cavi, cabine elettriche ed ogni altra opera necessaria al funzionamento e allo sfruttamento del medesimo); (ii) diritto di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso e passaggio, nonché ogni altra servitù o diritto reale funzionale alla costruzione, all’esercizio, allo sfruttamento dell’Impianto ed al collegamento alla rete elettrica nazionale;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) OGGETTO

Le Parti, subordinatamente all’avveramento delle condizioni di cui al successivo articolo 7.1. del presente Contratto Preliminare ovvero alla rinuncia di esse, si impegnano l’una nei confronti dell’altra, a sottoscrivere un Contratto costitutivo di diritto di superficie ai sensi dell’art. 952 / 955 c.c. in favore del Beneficiario, per una durata pari a 30 (trenta) anni, al di sopra e al di sotto del suolo, sull’intera superficie del Fondo, al fine di consentire la realizzazione e la manutenzione dell’Impianto e delle opere ad esso accessorie.

ART. 2) PREZZO

2.1. Quale corrispettivo onnicomprensivo per il diritto di superficie, di servitù e di ogni altro diritto oggetto del presente Contratto Preliminare, il Beneficiario si impegna a corrispondere a cadenza annuale anticipata per tutta la durata del Contratto in favore del Concedente, un importo pari ad Euro [REDACTED] ad ettaro, per complessivi Euro [REDACTED]. Tale importo dovrà essere rivalutato annualmente nella misura del 100% del costo della vita (indice ISTAT) anche per gli anni che intercorrono dalla data del presente preliminare a quella della stipula del contratto definitivo.



2.2. Il Beneficiario si impegna altresì a versare, in favore del Concedente, una somma pari ad Euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare. Detta somma, sarà successivamente detratta dalla prima annualità, di cui al precedente paragrafo 2.1., al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo.

2.3. Il prezzo così versato deve intendersi comprensivo di ogni impegno assunto dal Concedente in forza del presente Contratto Preliminare e per tutta la sua durata, così che quest'ultimo non avrà null'altro a che pretendere dal Beneficiario a qualsivoglia titolo.

2.4. Le successive annualità verranno rivalutate annualmente nella misura del 100% del costo della vita dell'anno precedente (indice ISTAT)

2.5. Il beneficiario, a garanzia del pagamento annuale del corrispettivo, si impegna a consegnare al concedente, in sede di contratto definitivo, una garanzia autonoma a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da Primaria Banca o Compagnia Assicurativa di rilevanza nazionale, di durata triennale per l'importo pari a tre annualità del pattuito indicato corrispettivo, annualmente corretto mediante il citato indice ISTAT, e si impegna a mantenere via via garantito il concedente per un costante periodo di tre anni rinnovandola automaticamente di anno in anno per tutta la durata del contratto definitivo.

2.6. Il mancato rinnovo della fideiussione di cui al precedente punto comporta l'automatica interruzione del contratto ed il ripristino dei luoghi nello stato in cui si trovavano alla data del contratto definitivo.

ART. 3) ATTO PUBBLICO DEFINITIVO

3.1. Subordinatamente al verificarsi delle Condizioni di cui al successivo articolo 7, le Parti si impegnano a stipulare il Contratto definitivo entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, comparendo il giorno indicato dal Beneficiario presso lo studio notarile da quest'ultimo designato. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto verrà effettuato il pagamento della prima annualità tramite assegni circolari intestati al concedente il quale sino a tale data potrà continuare a coltivare il fondo; nel caso in cui tale data dovesse cadere all'interno del ciclo colturale, in quel momento in atto, verrà riconosciuto il mancato reddito.


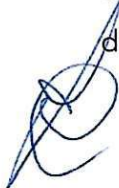


3.2. Qualora alla scadenza di cui al punto precedente, inteso quale termine ultimo per la stipula dell'atto pubblico definitivo, il Beneficiario non avesse ancora ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni, le Parti riconoscono espressamente la possibilità di prolungare la durata del presente Contratto Preliminare di ulteriori 12 (dodici) mesi, previa corresponsione in favore del Concedente di una somma pari ad Euro [REDACTED] a titolo di integrazione di caparra confirmatoria, da imputarsi successivamente in conto del corrispettivo della prima annualità al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo. Tale termine ha da considerarsi essenziale.

ART 4) GARANZIE

4.1. Il Concedente sin d'ora dichiara e garantisce che:

- Il Fondo in oggetto gli spetta ed appartiene in piena ed intera proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli e che è e sarà libero da trascrizioni ostative, censi, livelli ed oneri reali in genere, gravami qualsiasi, privilegi e ipoteche, vincoli urbanistici, paesaggistici e idrogeologici, nonché ogni altro diritto di terzi o situazione di fatto che possa pregiudicare la costituzione del diritto di superficie di cui all'articolo 1 o la costruzione ed il funzionamento dell'Impianto;
- Non sono pendenti procedimenti giudiziari di alcun tipo (di natura civile, fiscale o di altro genere) aventi ad oggetto il Fondo, prestando ogni e più ampia garanzia per evizione a norma di legge;
- Il Fondo nel periodo che intercorre tra contratto preliminare e quello definitivo non sarà ceduto né promesso a terzi, né sarà oggetto di opzioni o prelazioni, né sarà concluso qualsiasi accordo, contratto o atto che possa risultare in qualsiasi modo ostativo al pieno utilizzo superficiale del Fondo da parte del Beneficiario;
- Non erigerà sul Fondo impianti di produzione di energia, né alcuna opera, manufatto, piantagione, impianto o installazione che possa ridurre l'irraggiamento solare del Fondo o pregiudicare la futura realizzazione, l'esercizio e la manutenzione dell'Impianto;
- Concederà al Beneficiario, al momento della stipula del Contratto definitivo, tutte le servitù, esistenti, su eventuali porzioni di terreno di proprietà confinanti o prossime al Fondo necessarie o opportune per un miglior esercizio e manutenzione dell'Impianto, senza la corresponsione di ulteriori corrispettivi;
- Il Beneficiario, al momento della stipula del Contratto definitivo, accetta tutte le servitù esistenti sui mappali oggetto del contratto (servitù di passaggio e di scolo acqua da parte dei fondi dominanti).



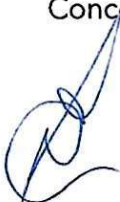
- Il Beneficiario si impegna a rimuovere l’Impianto Fotovoltaico alla cessazione del contratto definitivo, con conseguente obbligo di ripristino dello stato ante operam di tutte le opere edificate in conformità alle prescrizioni contenute nella autorizzazione nonché di ogni altra normativa applicabile all’Impianto Fotovoltaico. Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo il Beneficiario consegnerà al Concedente copia di polizza fideiussoria a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da Primaria Banca o Compagnia Assicurativa a livello nazionale a garanzia dell’obbligo di cui sopra.
- Il Fondo è conforme alle risultanze catastali e a quelle dei Registri Immobiliari.

4.2. La violazione di una soltanto delle garanzie dianzi individuate produrrà la risoluzione del presente Contratto Preliminare ex art. 1456 c.c. nel momento in cui il Beneficiario dichiara al Concedente che intende avvalersi della presente clausola risolutiva, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

ART. 5) EFFETTI ATTIVI E PASSIVI

A seguito della stipula del Contratto definitivo, le Parti sin d’ora convengono che il Beneficiario avrà il diritto di porre in essere qualsiasi attività funzionale e necessaria alla realizzazione, gestione e manutenzione dell’Impianto, ivi compreso, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il diritto di:

- installare sul Fondo moduli e pannelli fotovoltaici con relativi supporti;
- costruire cabine e linee elettriche (aeree o in cavidotto interrato);
- realizzare le opere necessarie e viabilità, connessione alla rete elettrica e qualsiasi altra opera necessaria al corretto funzionamento dell’Impianto;
- accedere o far accedere al Fondo il personale incaricato dal Beneficiario ed i necessari mezzi meccanici per motivi connessi alla funzionalità o alla manutenzione dell’Impianto, ivi comprese l’attività di collegamento dei moduli fotovoltaici e le sottostazioni alla rete pubblica del distributore di energia locale;
- realizzare senza l’apporto di materiali inerti di alcun genere le piste interne occorrenti per l’installazione dell’Impianto, preferibilmente utilizzando quelle già esistenti che, una volta ultimata la fase di installazione, dovranno essere rimosse o ridotte in base alle esigenze di manutenzione dell’Impianto;
- deramificare ed estirpare, ove necessario, le aree di piantagione del Fondo che possano ostacolare la realizzazione dell’Impianto o delle opere accessorie, dandone preavviso al Concedente.




ART. 6) AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE

Il Beneficiario viene espressamente autorizzato (i) a procedere a propria discrezione, anche in nome e per conto del Concedente, all'individuazione delle porzioni del Fondo che saranno oggetto di tutti i diritti di cui al presente Contratto Preliminare; (ii) a predisporre a sue spese i necessari ed opportuni frazionamenti catastali ed accatastamenti, provvedendo altresì ad ogni necessario adempimento presso le autorità ed enti competenti anche in nome e per conto del Concedente; (iii) a presentare, richiedere ed ottenere a proprio nome tutti i permessi e le autorizzazioni amministrative necessarie per l'avvio del progetto di realizzazione dell'Impianto e di tutte le opere connesse. A tal fine, il Concedente si impegna a conferire al Beneficiario procura speciale irrevocabile, in quanto conferita anche nell'interesse del Concedente stesso, munendolo dei poteri necessari a svolgere le attività previste dal presente articolo e, in generale, a collaborare con il Beneficiario al fine di assicurare l'esito positivo del progetto.

ART. 7) CONDIZIONI ESSENZIALI

7.1. La stipula del Contratto definitivo è espressamente subordinata al verificarsi, entro la data stabilita ai sensi del precedente articolo 3, delle seguenti Condizioni:

- l'effettivo e definitivo ottenimento da parte del Beneficiario di tutti i diritti, di qualsiasi natura, necessari alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni opera accessoria o connessa;
- l'effettivo ottenimento da parte del Beneficiario di tutte le autorizzazioni presso gli Enti competenti che, in conformità alla normativa vigente, siano necessarie per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto, nonché tutti i permessi e i provvedimenti amministrativi cui la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto sono subordinati.

7.2. Resta altresì inteso che, qualora le Condizioni di cui al presente articolo non si avverassero entro il termine stabilito, il presente Contratto sarà definitivamente risolto e privo di efficacia e le Parti saranno pienamente libere dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione dello stesso e senza alcun diritto e/o pretesa dall'una nei confronti dell'altra, fatte salve le violazioni contrattuali già commesse in data antecedente. Trattandosi di condizioni poste nell'interesse del Beneficiario, è facoltà di quest'ultimo rinunciarvi e mantenere l'efficacia del Contratto nonostante il loro mancato avveramento.



ART. 8) RECESSO DEL BENEFICIARIO

Al Beneficiario è concesso il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal presente Contratto Preliminare, con effetto immediato, a fronte del quale il Concedente potrà trattenere solo la caparra già eventualmente ricevuta, rinunciando sin d'ora ad ogni altro indennizzo, risarcimento o richiesta economica di qualsiasi natura. Il Concedente dà atto ed accetta che la documentazione bancaria attestante l'avvenuto versamento della caparra confirmatoria, costituirà ampia e liberatoria quietanza di pagamento da parte del Beneficiario.

ART. 9) CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Il Beneficiario avrà il diritto di cedere e trasferire liberamente il presente Contratto Preliminare a terzi. L'intervenuta cessione verrà comunicata al Concedente a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC inoltrata dal Beneficiario e/o dal Cessionario, ed il consenso del Concedente si intende già prestato ora per allora.

ART. 10) FORO ESCLUSIVO

Per ogni controversia inerente all'interpretazione e all'esecuzione del presente Contratto Preliminare, alle sue conseguenze ovvero agli eventuali inadempimenti, le Parti stabiliscono di comune accordo che sarà competente a decidere in via esclusiva il Foro di Bologna.

ART. 11) CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Fatta eccezione per diversi obblighi di legge, il Concedente si impegna a mantenere strettamente riservate confidenziali tutte le informazioni acquisite a seguito del, o raccolte in relazione al, presente Contratto e a non divulgarle senza il preventivo consenso scritto del Beneficiario, restando sin d'ora inteso che la Società avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto ad eventuali terzi investitori o soggetti finanziatori.

ART. 12) SPESE

Tutte le spese relative al presente Contratto e al successivo atto pubblico definitivo, incluse quelle notarili, resteranno a carico del Beneficiario.

Milano 24/01/2023

Il Concedente



Il Beneficiario



lumistudio srl
via Enna n.19 - 00182 Roma
p.IVA e C.F. 11135211008



N=4949300

E=1695000

11 Particelle: 25,27,28,29,30,77,80,81,82,83,84

Comune: (BO) BENTIVOGLIO
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

20-Apr-2023 10:31:39
Protocollo pratica T106874/2023

CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Presente atto (l'“Atto”) è sottoscritto il 3.10.2023

TRA

- (1) **Neoen Renewables Italia S.r.l.**, con sede legale in Milano (MI), Via G. Rovani 7, CAP 20123, P.IVA 11953710966, in veste del legale rappresentante **Desrousseaux Romain Camille Clement**, nato a Parigi il 03/11/1975, C DSRNC75S03Z110K, (di seguito “Neoen” o “Cessionario”);

E

- (2) **Lumistudio S.r.l.**, con sede legale in Roma (RM), Via Enna 19, CAP 00182, P.IVA 11135211008, in veste del legale rappresentante **Donato Orlando Cera**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (di seguito “Lumistudio” o “Cedente”);

NONCHÉ

- (3) **Zaghi Pier Angelo**, nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (di seguito anche il “Proprietario” o “Ceduto”);
di seguito, congiuntamente, le “Parti”.

PREMESSO CHE

- (A) Il Ceduto è proprietario dei terreni siti nel Comune di Bentivoglio (BO) ed identificati al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 3, Particelle 25-27-28-29-30-77-80-81-82-83-84 (di seguito, congiuntamente, il “Terreno”);
- (B) Con contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie stipulato il 24.01.2023 (di seguito il “Contratto”) di cui all'Allegato A, il Proprietario ha promesso di concedere il diritto di superficie sul predetto Terreno a Lumistudio;
- (C) Ai sensi dell'articolo 9 (*Cessione del contratto preliminare*) del Contratto, il Proprietario ha concesso a Lumistudio il diritto di cedere e trasferire liberamente il Contratto a terzi;
- (D) Neoen è interessata a realizzare, installare ed allacciare alla rete elettrica nazionale o di terzi gestori sul Terreno di proprietà del Ceduto un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare ed ogni opera ad esso accessoria e connessa (di seguito l'“Impianto”);
- (E) È intenzione di Lumistudio cedere a Neoen tutti i diritti e degli obblighi nascenti dal Contratto, ai sensi e per gli effetti del citato articolo 9 (*Cessione del contratto preliminare*) del Contratto;
- (F) Con il presente atto di cessione di contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie (di seguito l'“Atto”) le Parti intendono regolare il subentro di Neoen a Lumistudio nel Contratto nei termini che seguono.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

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

2. CESSIONE DEL CONTRATTO

Con la sottoscrizione del presente Atto, Lumistudio cede a Neoen il Contratto, la quale, a sua volta, dichiara di sostituire a tutti gli effetti Lumistudio nei diritti e negli obblighi nascenti dal Contratto nei confronti del Ceduto, in conformità con quanto previsto dall'articolo 9 (*Cessione del contratto preliminare*) del Contratto. La presente cessione è comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal Contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono espressamente richiamati dalle Parti.

3. DISPOSIZIONI GENERALI

3.1. Le Parti prendono atto e accettano che il presente Atto non produrrà alcun effetto novativo sul Contratto, che continuerà ad essere pienamente valido ed efficace, agli stessi termini e condizioni, tra le relative Parti, ad eccezione delle previsioni espressamente modificate con il presente Atto.

3.2. Qualsiasi modifica al presente Atto non produrrà alcun effetto a meno che tale modifica o rinuncia risulti da un atto sottoscritto tra le Parti.

3.3. Fermo restando quanto previsto dal primo comma dell'articolo 1419 del codice civile, la contrarietà a norma di legge e l'invalidità o l'inefficacia di alcuna delle disposizioni contenute nel presente Atto non avrà alcun effetto sulla validità, efficacia ed opponibilità di qualunque altra disposizione del presente Atto. Le Parti si impegnano, sin d'ora, a sostituire in buona fede la previsione invalida o inefficace con una disposizione che abbia un effetto commerciale il più possibile equivalente a quello della clausola invalida o inefficace da sostituire.

4. ACCETTAZIONE DEL CEDENTE

4.1 Sottoscrivendo il presente Atto, il Proprietario accetta espressamente il subentro di Neoen nel Contratto.

4.2 Il Proprietario dichiara di aver già ricevuto da Lumistudio la somma di euro [REDACTED] versata da quest'ultima a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'articolo 2.2 (Prezzo) del Contratto. Di conseguenza, nulla sarà dovuto dal Cessionario ai sensi dell'articolo 2.2 (Prezzo) del Contratto.

5. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE.

Il presente Atto ed ogni obbligazione contrattuale o extracontrattuale derivante o comunque connessa con lo stesso sono regolati dalla legge italiana. Fatti salvi i casi di competenza inderogabile stabiliti dalla legge, il Foro di Bologna avrà competenza esclusiva a conoscere di qualunque controversia insorta fra le Parti in merito al presente Atto, con esclusione di ogni altro Foro eventualmente competente per legge.

In allegato:

(A) Contratto preliminare costitutivo del diritto di superficie.

<p>LUMISTUDIO S.R.L., con sede legale in Roma (RM), Via Enna 19, CAP 00182, P.IVA 11135211008, in veste del Legale Rappresentante Donato Orlando Cera, nato a [REDACTED]</p>	<p> LUMISTUDIO SRL Via Enna n° 19 - 00182 Roma p.IVA 11135211008</p>
<p>NEOEN RENEWABLES ITALIA S.R.L., con sede legale in Milano (MI), Via G. Rovani 7, CAP 20123, P.IVA 11953710966, in veste del Legale Rappresentante Desrousseaux Romain Camille Clement, nato a [REDACTED] CF [REDACTED]</p>	<p> Neoen Renewables Italia Srl Via G. Rovani, 7 20123 Milano (MI) PIVA e CF 11953710966</p>
<p>ZAGHI PIER ANGELO, nato [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (di seguito anche il "Proprietario" o "Ceduto).</p>	<p></p>