



dott. Raffaele Di Fraia
NOTAIO

Repertorio n.6.294

Raccolta n.5.825

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO

TECNOLOGICO-ENERGETICO

REGISTRATO a

REPUBBLICA ITALIANA

ROVIGO

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno 9 (nove) del mese di maggio in

IL

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

AL N°

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

Euro

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

SONO COMPARSI

TRASCritto a

Villa Emilia, nat

MODENA

IL

Basseni Andrea, nato

R.G. n°

R.P. n°

di seguito, i **"Proprietari"**;

la società **"ENERGY AQUARIUS S.R.L."**, con sede in Milano alla via

Arrigo Boito n. 8, con capitale sociale euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano

Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13512090963 e

REA n. MI-2727629, in persona del signor Raineri Luca

tale nominato giusta procura per Notaio Ruben Israel di

Milano in data 6 maggio 2024, rep. n. 41.772, registrata a Milano DP I - TP2

in data 7 maggio 2024 al n. 33673 serie 1T, che si allega al presente atto sub

	"A", dal signor Marini Mario, nat ██████████ in	
	qualità di rappresentante designato dalla società amministratrice "LIO	
	ENERGY DEVELOPMENT SRL", con sede in Milano alla via Arrigo Boito	
	n. 8, 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 13249970966 e REA n. MI-2711850,	
	nella quale società riveste la carica di amministratore unico e legale	
	rappresentante;	
	di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente" e	
	congiuntamente ai Proprietari, le "Parti".	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto la seguente	
	PREMESSA	
	A) i signori Villa Emilia e Basseni Andrea sono comproprietari dei seguenti	
	terreni siti in Carpi (Mo) e precisamente:	
	1) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena	
	proprietà e per la quota pari a 3/4 (tre quarti) di usufrutto ed il signor	
	Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre quarti) di nuda	
	proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 90.235	
	(novantamiladuecentotrentacinque), di cui circa mq. 68.765	
	(sessantottomilasettecentosessantacinque) oggetto del presente atto, censito	
	nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 21	
	parte della particella 3 porz. AA di Ha 8.62.35 - seminativo irriguo, classe	
	3, r.d. ██████████ r.a. eur ██████████	

	parte della particella 3 porz. AB di Ha 0.40.00 - frutteto, classe 1, r.d. euro	
	r.a. eur	
	per una superficie complessiva interessata di circa Ha 6.87.65;	
	confinante con fogli limitrofi per due lati, particella 7, particella 75 e canale	
	di Marengo, salvo altri;	
	2) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena	
	proprietà ed il signor Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre	
	quarti) di piena proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 8.803	
	(ottomilaottocentotré), di cui circa mq. 6.244	
	(seimiladuecentoquarantaquattro) oggetto del presente atto, censito nel	
	Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 21	
	parte della particella 7 di Ha 0.88.03 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	r.a. eur	
	per una superficie interessata di circa Ha 0.62.44;	
	confinante con particella 3, foglio limitrofo, particella 12, canale di	
	Marengo, salvo altri;	
	ed il tutto come meglio individuato nella planimetria che si allega al	
	presente atto sub "B" (di seguito 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 (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	
	l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di	
	impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico	
	regionale - P.A.U.R.), necessari ai fini della realizzazione, costruzione,	
	installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e	
	manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto sui Terreni, nel	
	rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del	
	D.Lgs. 387/2003 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 (di seguito, l'"Autorizzazione").	
	C) L'impianto potrà comprendere in funzione delle specifiche tecniche	
	elaborate dallo Sviluppatore: moduli fotovoltaici e relative strutture di	
	supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e	
	profonde, sistemi di accumulo energetico e relative strutture tecnologiche	
	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	
	(piazze, 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 (cumulativamente,	
	l'"Impianto").	
	D) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "Contratto	

	Preliminare") lo Sviluppatore intende stipulare con i Proprietari (previo	
	ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione), entro 30	
	(trenta) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, salvo proroga, 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 dei Proprietari 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, anche secondo	
	quanto richiesto dal competente gestore di rete (il " Contratto Definitivo ").	
	E) Il Terreno potrà, a completa discrezione della società "ENERGY	
	AQUARIUS S.R.L.", essere destinato allo sviluppo e alla costruzione	
	dell'Impianto e/o all'asservimento in favore di altri terreni destinati alla	
	realizzazione dell'Impianto ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa	
	Emilia Romagna 28/2010 e successive modifiche e integrazioni senza che i	
	Proprietari possano obiettare o sindacare tale scelta e/o chiedere differenti	
	compensi economici differenti da quelli stabiliti nel presente accordo.	
	F) I Proprietari, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie	
	informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione,	
	gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)	
	dell'Impianto, si sono dichiarati disponibili, 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 ed i Proprietari convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 – Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
--

Articolo 2 - Oggetto del Contratto

2.1 I signori Villa Emilia e Basseni Andrea, ciascuno per i propri diritti ed
entrambi congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere alla società
"ENERGY AQUARIUS S.R.L." il seguente compendio immobiliare:

- terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq. 99.038
(novantanovemilatrentotto), di cui circa mq. 75.009
(settantacinquemilanove) oggetto del presente atto, sito in Carpi (Mo) e
censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

foglio 21

parte della particella 3 porz. AA di Ha 8.62.35 - seminativo irriguo, classe
3, r.d. eur(), r.a. eur()

parte della particella 3 porz. AB di Ha 0.40.00 - frutteto, classe 1, r.d. euro
██████████, r.a. euro ██████████

per una superficie complessiva interessata di circa Ha 6.87.65;

parte della particella 7 di Ha 0.88.03 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
██████████, r.a. euro ██████████	

per una superficie interessata di circa Ha 6.244
(seimiladuecentoquarantaquattro).

	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 dei Proprietari, rimanendo	
	libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo nel termine essenziale stabilito in 30 (trenta) mesi, salvo proroga,	
	dalla stipula del Contratto Preliminare, a propria esclusiva discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, i Proprietari rimangono	
	obbligati, per la durata di 30 (trenta) mesi, salvo proroga, decorrenti dalla	
	stipula del Contratto Preliminare, a prestare il proprio consenso per la	
	stipula del Contratto Definitivo. 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 semplice	
	comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari.	
	2.2 Resta inteso sin da ora che il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le	
	Parti previo esito positivo della conferenza di servizi decisoria. 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.	
	2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del	
	Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto	
	Definitivo ossia con avveramento delle Condizioni Sospensive in esso	
	previste, e di cui meglio infra, e che, fino a tale data, i Proprietari avranno	
	diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.	
	2.4 I Proprietari si impegnano sin da ora a compilare in favore dello	

	Sviluppatore la delega come da modello che si allega al presente atto sub	
	"C" al fine di ottenere il rilascio del certificato dei carichi pendenti e del	
	casellario giudiziale da parte delle competenti Procure della Repubblica.	
	Resta inteso che i costi relativi al rilascio di tali certificati saranno	
	interamente a carico dello Sviluppatore.	
	Articolo 3 - Obblighi e Garanzie dei Proprietari	
	3.1 I Proprietari autorizzano, 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	
	istallazione dell'Impianto.	
	Resta inteso che tali attività non potranno, in nessun caso, pregiudicare il	
	diritto dei Proprietari di coltivare il Terreno e/o arrecarvi danno alcuno e	
	che i tempi e le modalità di accesso al Terreno (necessario per lo	
	svolgimento delle attività anzi menzionate) saranno preventivamente	
	concordate con i Proprietari.	
	3.2 I Proprietari si obbligano a vendere il Terreno entro 30 (trenta) mesi	
	dalla stipula del Contratto Preliminare, ovvero entro il termine prorogato	
	dallo Sviluppatore ai sensi del precedente articolo 2.1, 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 I Proprietari si obbligano a costituire, contestualmente alla vendita del	
	Terreno di cui al precedente art. 3.2, in favore del Terreno e a carico degli	

	eventuali terreni limitrofi di proprietà dei Proprietari, che accettano tale	
	obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riservano 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 Nazione	
	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.	
	3.4 Lo Sviluppatore dovrà comunicare ai Proprietari la data del rogito	
	davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30	
	(trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei Proprietari,	
	innanzi al notaio che verrà indicato dal Promissario Acquirente, ferme	
	restando le condizioni sospensive e risolutive previste nel contratto	
	definitivo che potranno o non potranno avverarsi anche in detto lasso di	
	tempo.	
	I Proprietari produrranno 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 I Proprietari garantiscono 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 sarà:	
	(i) libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e	
	vincoli di qualsivoglia natura fatta eccezione per:	

	a) una servitù passiva di elettrodotto costituita a favore di "Ente Nazionale	
	per l'Energia Elettrica - ENEL", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Vincenzo Gunnella di Firenze in data 19 settembre 1989, rep. n. 6.580,	
	debitamente registrato e trascritto a Modena in data 11 ottobre 1989 ai nn.	
	17928/13007, gravante fra l'altro il terreno in oggetto;	
	b) una servitù passiva di elettrodotto costituita a favore di "T.E.R.N.A.	
	S.p.a.", con sede in Roma, con atto per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo)	
	in data 21 aprile 2004, rep. n. 98.120, debitamente registrato e trascritto a	
	Modena in data 25 maggio 2004 ai nn. 15325/9765, gravante fra l'altro il	
	terreno in oggetto;	
	c) il diritto passivo di passaggio pedonale o carraio con qualsiasi mezzo o	
	macchinario a carico del terreno identificato al foglio 21 con la particella 3	
	ed a favore delle particelle 4, 5 e 6 sempre del foglio 21, per accedere o	
	recedere alla e dalla via Remesina, lungo l'attuale stradello, il tutto come	
	meglio indicato nell'atto di divisione per Notaio Mauro Rocca di Carpi	
	(Mo) in data 10 giugno 1983, rep. n. 23.542, debitamente registrato e	
	trascritto a Modena in data 7 luglio 1983 ai nn. 11278/8024;	
	(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 prelazioni, comprese le prelazioni	
	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. In particolare, i Proprietari si obbligano ad effettuare, in	

	data da concordarsi con lo Sviluppatore, 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, di cui darà evidenza allo Sviluppatore;	
	(iii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali 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. Non coltivato con coltivazioni IGP,	
	DOCG, DOC, biologiche, o altre coltivazioni di pregio ovvero laddove	
	fossero presenti dette coltivazioni si impegna a procurare la rinuncia ad	
	eventuali benefici o aiuti a semplice richiesta dello Sviluppatore e non oltre	
	30 (trenta) giorni;	
	(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 interrate, e che non	
	esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo ad eccezione	
	di quanto indicato al punto 3.5 (i);	
	(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;	
	(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;	
	(viii) non edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non	
	insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere.	
	3.6 I Proprietari, con il Contratto Preliminare, si obbligano a:	
	i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento	
	dell'Impianto e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore, il	
	quale, dal canto suo, terrà conto della presenza dell'affittuario sul terreno	
	oggetto di compravendita e si impegna ad effettuare le proprie attività nel	
	momento in cui il campo non è coltivato al fine di limitare i danni alle	
	culture presenti e si impegna inoltre a manlevare i proprietari per tutti i	
	danni recati all'affittuario nell'esercizio delle proprie attività; l'affittuario	
	avrà diritto a rimanere sino alla data della stipula del contratto definitivo,	
	impegnandosi per iscritto alla presenza dell'associazione di categoria a	
	liberare il terreno entro 60 giorni dalla notifica;	
	ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino	
	l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto	
	Preliminare;	
	iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto	
	oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,	
	sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto;	
	iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti	
	che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza	
	dell'Impianto sul Terreno, e sui fondi di sua proprietà con essi confinanti,	
	salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per	
	iscritto dallo Sviluppatore.	

	3.7 I Proprietari si obbligano sin d'ora a collaborare fattivamente con lo	
	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 all'Impianto fermo restando che eventuali costi, spese e	
	oneri per tali attività saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore.	
	A tal uopo lo Sviluppatore solleva i Proprietari da qualsiasi onere o	
	responsabilità derivante dalla presentazione delle pratiche per	
	l'ottenimento delle citate autorizzazioni.	
	3.8 I Proprietari dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del	
	Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi	
	trasferimenti per successione mortis causa o per donazione, ovvero, che,	
	laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate.	
	3.9 I Proprietari dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato	
	tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a	
	corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla data di	
	avveramento delle Condizioni Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo,	
	anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. I	
	Proprietari dichiarano e garantiscono 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.	
	3.10 Fatta eccezione per l'integrale demolizione degli eventuali fabbricati	
	ivi presenti e sradicamento della vegetazione arborea, è fatto espresso	

	divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di	
	eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del	
	Contratto Preliminare.	
	Articolo 4 - Contenuto del Contratto Definitivo	
	4.1 I Proprietari prendono atto che l’efficacia del Contratto Definitivo sarà	
	sospensivamente condizionata all’avveramento di ciascuna delle seguenti	
	condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le " Condizioni	
	Sospensive):	
	(i) il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e	
	l’esercizio dell’Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi	
	incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell’elettrodotto ed	
	all’allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso	
	l’ottenimento della relativa STMD;	
	(ii) il decorso del termine di 180 giorni dalla pubblicazione del	
	Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) senza che vi sia	
	stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in	
	autotutela da parte delle competenti autorità, 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) (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità	
	dell’Impianto, in base a elementi obiettivi e	
	(b) la risoluzione - con esito favorevole per lo Sviluppatore - di eventuali	
	contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni;	

	(c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle	
	autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque	
	tipo, che possano incidere, a giudizio dello Sviluppatore, sulla realizzabilità	
	(anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività	
	dell'Impianto.	
	4.2 L'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui sopra dovrà avvenire	
	entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo (il " Termine "). Qualora le Condizioni Sospensive non dovessero	
	avverarsi entro il Termine, lo Sviluppatore avrà diritto a prorogare	
	unilateralmente il Termine di ulteriori 12 (dodici) mesi con semplice	
	comunicazione scritta al Proprietario.	
	4.3 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. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni	
	Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne comunicazione al	
	Proprietario prima della scadenza del Termine.	
	4.4 Le Parti convengono, altresì, che il Contratto Definitivo sarà	
	condizionato risolutivamente al verificarsi della seguente condizione	
	risolutiva (la " Condizione Risolutiva "):	
	(i) di eventi di qualsivoglia natura - ivi inclusi, a titolo esemplificativo,	
	l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte	
	delle autorità o fatti naturali - che abbiano causato o possano	
	ragionevolmente causare in base ad elementi obiettivi effetti	
	sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto e/o sull'autorizzazione;	

		ovvero	
	(ii)	l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una	
		circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla	
		realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o	
		sulla redditività dell'Impianto.	
		La Condizione Risolutiva si intenderà posta nell'esclusivo interesse dello	
		Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante	
		comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari, entro 30 giorni dal	
		verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di	
		avveramento della Condizione Risolutiva (senza che lo Sviluppatore	
		rinunci ad avvalersi della stessa), il Contratto Definitivo sospensivamente e	
		risolutivamente condizionato si intenderà definitivamente privo di effetti	
		senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano	
		nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del Contratto	
		Definitivo. Resta inteso che lo Sviluppatore provvederà, a proprie spese,	
		alle dovute formalità del caso per annotare presso i pubblici registri	
		immobiliari l'avveramento della Condizione Risolutiva.	
		Articolo 5 - Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo	
	5.1	Il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del Terreno e la	
		costituzione dei Diritti di Servitù, oggetto del Contratto Definitivo	
		sospensivamente e risolutivamente condizionato, è convenuto tra le Parti in	
		euro [REDACTED] (il "Corrispettivo") che	
		saranno versati, al netto della caparra di cui infra, in favore dei Proprietari	
		contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento delle Condizioni	
		Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo.	

5.2 Il Corrispettivo viene regolato come segue:

- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo, vengono versati alla sottoscrizione del presente contratto preliminare, con le modalità di cui infra;

- quanto alla restante somma pari ad [REDACTED] [REDACTED] sarà versata dallo Sviluppatore in favore dei Proprietari contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive.

Resta espressamente inteso tra le Parti che la somma versata a titolo di caparra non sarà restituita allo Sviluppatore in caso di mancata stipula dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive ad eccezione dei casi in cui la mancata stipula dell'Atto di Avveramento sia imputabile ai Proprietari.

I Proprietari rinunceranno in sede di rogito notarile all'ipoteca legale e rilascerà quietanza delle somme ricevute.

I signori Villa Emilia, Basseni Andrea e Raineri Luca, 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, nonché 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, vengono

corrisposti a mezzo n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili emessi da
Allianz Bank filiale di Milano in data 6 maggio 2024 e precisamente:

- - assegno dell'importo di euro

Signor Basseni Andrea;

- - assegno dell'importo di euro

ella signora Villa Emilia.

Di tale somma i Proprietari rilasciano ampia, definitiva e liberatoria
quietanza, manlevando la parte acquirente in ordine alla ripartizione del
prezzo.

Articolo 6 – Recesso

6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare
e dal Contratto Definitivo sino all'avveramento delle Condizioni
Sospensive a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna
motivazione in merito e senza che i Proprietari possano 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 ai Proprietari (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) 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, le caparre confirmatorie di cui all'articolo 5.2 verranno
trattenute dai Proprietari, anche a compensazione degli eventuali danni
derivati al Terreno dall'attività dello Sviluppatore o di ogni altro importo
dovuto dallo Sviluppatore ai Proprietari in forza del Contratto Preliminare
così come in ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle

	Condizioni di cui al precedente art. 4.	
	Articolo 7 - Cessione del Contratto	
	Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in	
	tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in	
	qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, (sino	
	all'avveramento delle Condizioni Sospensive), a propria esclusiva	
	discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore	
	garantisce che il cessionario manterrà le medesime condizioni contrattuali	
	concordate fra le Parti. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente	
	Contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva	
	evidenza ai Proprietari tramite comunicazione da effettuarsi con le	
	modalità di cui all'articolo 10.	
	Articolo 8 - Riservatezza	
	I Proprietari, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si	
	obbligano 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 9 - Trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo a saldo	
	Con l'avveramento dell'ultima 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 e	

(iii) corrisponderà al Proprietario il prezzo a saldo tramite le medesime modalità di cui al punto 5.1.

Articolo 10 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto 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 e/o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

Per la Parte Venditrice:

E-mail

Basseni Andrea

E-mail

Per la Parte Acquirente:

"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano

Pec: energyaquarius@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

All'attenzione di Luca Raineri

Articolo 11 - Provenienza

In ordine alla provenienza i Proprietari dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione ab intestato del signor Basseni Gregorio,

riando a sé superstiti

quali unici successibili ex lege, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo), il

coniuge signora Filippini Agnese,

per l'usufrutto uxorio, e per i restanti diritti i figli signori Basseni Faustino,

nato [redacted] Basseni Giovanni Pietro [redacted]

[redacted] Basseni Vittorio, [redacted]

[redacted] Basseni Giovanni, [redacted]

Basseni

Paolino [redacted] ed il nipote signor Basseni

Luciano [redacted] (nipote ex filio signor Basseni

Mario). La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Carpi

(Mo) il 27 settembre 1968 registrata al n. 91 del vol. 126 e trascritta a

Modena in data 3 ottobre 1968 ai nn. 12156/9062;

- successione testamentaria della signora Filippini Agnese, nata [redacted]

[redacted] regolata da

testamento olografo redatto in data 28 dicembre 1979, pubblicato in data 20

aprile 1982, con verbale a rogito Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n.

19.058, registrato a Carpi (Mo) in data 7 maggio 1982 al n. 1304 e trascritto a

Modena in data 11 maggio 1982 ai nn. 7684/5634, con il quale la restante

quota pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno in oggetto veniva assegnata per la

quota di legittima e disponibile ai figli signori Basseni Faustino, Basseni

Giovanni Pietro, Basseni Vittorio, Basseni Giovanni, Basseni Paolino, e per

la sola quota di legittima al nipote signor Basseni Luciano (nipote ex filio

signor Basseni Mario). La relativa dichiarazione di successione è stata

presentata a Modena il 22 febbraio 1983 registrata al n. 27 del vol. 165 e

trascritta a Modena in data 24 febbraio 1983 ai nn. 3194/2452, con atto di

acquiescenza di disposizioni testamentarie per Notaio Mauro Rocca di

Carpi (Mo) in data 27 luglio 1982, rep. n. 20.379, debitamente registrato e

trascritto a Modena in data 12 agosto 1982 ai nn. 13109/9565;

- atto di donazione in data 10 giugno 1983 per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n. 23.542. debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7 luglio 1983 ai n.ri 11278/8024, con cui i signori Basseni Faustino e Basseni Giovanni donavano al signor Basseni Paolino parte della loro quota di spettanza del terreno in oggetto, mentre il signor Basseni Luciano donava al signor Basseni Paolino la quota ad esso spettante del terreno in oggetto;

- successione ab intestato del signor Basseni Vittorio, [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege i signori Basseni Faustino, Basseni Giovanni, Basseni Giovanni Pietro, Basseni Paolino e Basseni Luciano. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Verolanuova (Bs) il 28 novembre 1990 registrata al n. 34 del vol. 78 e trascritta a Modena in data 10 settembre 1992 ai nn. 16790/11335;

- successione ab intestato del signor Basseni Faustino, [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege il coniuge signora Pagati Caterina, nata [REDACTED] ed i figli signori Basseni Mario [REDACTED] e Basseni Piera [REDACTED]. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Verolanuova (Bs) il 7 marzo 1992 registrata al n. 43 del vol. 79 e trascritta a Modena in data 23 marzo 1992 ai nn. 7120/5079;

- atto di compravendita in data 3 marzo 1991 per Notaio Ugo Nicoli di Pralboino (Bs), rep. n. 25.165, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 26 marzo 1991 ai nn. 6832/4690, con cui il signor Basseni Luciano vendeva la quota ad esso spettante del terreno in oggetto ai signori Pagati Caterina, Basseni Mario e Basseni Piera;

- atto di divisione in data 3 marzo 1991 per Notaio Ugo Nicoli di Pralboino (Bs), rep. n. 25.165, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 26 marzo 1991 ai nn. 6833/4691, con cui la quota pari a 30/90 del terreno in oggetto veniva assegnata ai signori Basseni Giovanni Pietro e Basseni Paolino per la quota pari a 15/90 ciascuno, divenendo così gli assegnatari comproprietari per la complessiva quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno del terreno in oggetto;

- atto di compravendita in data 21 giugno 2000 per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n. 90.522, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 11 luglio 2000 ai nn. 16221/10789, con cui il signor Basseni Giovanni Pietro, vendeva la quota pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno in oggetto al signor Basseni Paolino che acquistava in regime di comunione legale dei beni con la signora Villa Emilia, qui costituita;

- successione testamentaria del signor Basseni Paolino

regolata da testamento pubblico redatto in data 26 marzo 2018 a rogito del Notaio Aldo Fiori di Carpi (Mo), rep. n. 284, passato al fascicolo degli atti tra vivi in data 10 novembre 2022, con verbale a rogito per medesimo del Notaio Aldo Fiori, rep. 243.466, registrato a Modena in data 30 novembre 2022 al n. 32952 serie 1T, con il quale:

- - la quota pari a 3/4 (tre quarti) di usufrutto sul terreno identificato con la particella 3 veniva assegnata al coniuge signora Villa Emilia e la quota pari a 3/4 (tre quarti) di nuda proprietà del medesimo terreno identificato con la particella 3 veniva assegnata al figlio signor Basseni Andrea, qui costituito;

- - la quota pari a 3/4 (tre quarti) di piena proprietà del terreno identificato

		con la <u>particella 7</u> veniva assegnata al figlio signor Basseni Andrea.	
		La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Modena il 13	
		marzo 2023 registrata al n.101680 del vol. 88888 e trascritta a Modena in	
		data 15 marzo 2023 ai nn. 7388/5320, con accettazione espressa di eredità	
		da parte del signor Basseni Andrea trascritta a Modena in data 30	
		novembre 2022 ai nn. 38277/26769.	
		Si precisa che il presente atto costituisce accettazione tacita, ai sensi e per gli	
		effetti dell'art. 476 c.c., dell'eredità del signor Basseni Paolino da parte della	
		signora Villa Emilia.	
		Articolo 12 - Ipoteca legale	
		La parte promittente venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da	
		ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
		Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
		Articolo 13 - Legge Applicabile e Foro competente	
		Il presente Contratto 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 14 - 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 15 - Regime patrimoniale	
		Ai sensi dell'art. 2659 c.c. e ai fini della L. 151/1975, le parti dichiarano:	

Villa Emilia di essere

Basseni Andrea di esser

Articolo 16 - Spese

Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dal
trasferimento del Terreno oggetto del Contratto Definitivo allo
Sviluppatore, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione,
trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dello Sviluppatore.

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 dieci e trenta.

L'atto consta di 7 (sette) fogli dei quali pagine scritte 26 (ventisei).

f.to VILLA EMILIA

f.to BASSENI ANDREA

f.to LUCA RAINERI

f.to NOTARIO RAFFAELE DI FRAIA



dott. Raffaele Di Fraia
NOTAIO

Repertorio n.6.295

Raccolta n.5.826

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO

TECNOLOGICO-ENERGETICO

REGISTRATO a

REPUBBLICA ITALIANA

ROVIGO

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno 9 (nove) del mese di maggio in

IL

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

AL N°

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

Euro

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

SONO COMPARSI

TRASCRITTO a

Scarparo Mario, nato a

MODENA

IL

R.G. n°

Scarparo Loredana, nata

R.P. n°

Scarparo Lorenzo, nato

di seguito, i "Proprietari";

la società "ENERGY AQUARIUS S.R.L.", con sede in Milano alla via

Arrigo Boito n. 8, con capitale sociale euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano

Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13512090963 e

REA n. MI-2727629, in persona del signor Raineri Luca

	<p> [REDACTED] tale nominato giusta procura per Notaio Ruben Israel di Milano in data 6 maggio 2024, rep. n. 41.772, registrata a Milano DP I - TP2 in data 7 maggio 2024 al n. 33673 serie 1T, che si allega al presente atto sub "A", dal signor Marini Mario, [REDACTED] in qualità di rappresentante designato dalla società amministratrice "LIO ENERGY DEVELOPMENT SRL", con sede in Milano alla via Arrigo Boito n. 8, 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 13249970966 e REA n. MI-2711850, nella quale società riveste la carica di amministratore unico e legale rappresentante; </p>	
	<p> di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente" e congiuntamente ai Proprietari, le "Parti". </p>	
	<p> Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di apporre al presente atto la seguente </p>	
	<p> PREMESSA </p>	
	<p> A) il signor Scarparo Mario per la quota pari a 8/18 (otto diciottesimi) ed i signori Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo per la quota pari a 5/18 (cinque diciottesimi) ciascuno sono comproprietari del terreno, con sovrastanti fabbricati collabenti, della superficie catastale complessiva di mq. 109.780 (centonovemilasettecentottanta) sito in Carpi (Mo) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: </p>	
	<p> foglio 20 </p>	
	<p> particella 1 di Ha 8.68.20 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. eur [REDACTED] r.a. </p>	
	<p> eur [REDACTED] </p>	

	particella 2 porz. AA di Ha 0.77.86 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	[REDACTED], r.a. eur [REDACTED]	
	particella 2 porz. AB di Ha 0.06.84 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	eur [REDACTED]	
	particella 6 di Ha 0.12.80 - seminativo, classe 3, r.d. eur [REDACTED] r.a. eur [REDACTED]	
	particella 8 di Ha 0.12.85 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 9 di Ha 0.66.70 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 10 di Ha 0.31.45 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 135 di Ha 0.21.10 - ente urbano.	
	I fabbricati collabenti, dotati di corte esclusiva pertinenziale, sono censiti	
	nel Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (Mo) come segue:	
	foglio 20 particella 135, strada Statale 413 Romana Nord n. 131, piano T-1,	
	cat. F/2.	
	Il tutto confinante in un sol corpo con fogli limitrofi per due lati, particelle	
	3, 7 e 84, via Valle, salvo altri; e come meglio individuato nell'estratto di	
	mappa che si allega al presente atto sub "B" (di seguito 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 (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	
	l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di	
	impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico	
	regionale - P.A.U.R.), necessari ai fini della realizzazione, costruzione,	
	installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e	
	manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto sui Terreni, nel	
	rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del	
	D.Lgs. 387/2003 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 (di seguito, l'"Autorizzazione").	
	C) L'impianto potrà comprendere in funzione delle specifiche tecniche	
	elaborate dallo Sviluppatore: moduli fotovoltaici e relative strutture di	
	supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e	
	profonde, sistemi di accumulo energetico e relative strutture tecnologiche	
	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	
	(piazze, 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 (cumulativamente,	
	l'"Impianto").	
	D) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "Contratto	

	Preliminare") lo Sviluppatore intende stipulare con i Proprietari (previo	
	ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione), entro 36	
	(trentasei) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, l'atto di	
	avveramento delle condizioni, fermo restando la stipula di 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, anche secondo	
	quanto richiesto dal competente gestore di rete (il " Contratto Definitivo ").	
	E) Il Terreno potrà, a completa discrezione della società "ENERGY	
	AQUARIUS S.R.L.", essere destinato allo sviluppo e alla costruzione	
	dell'Impianto e/o all'asservimento in favore di altri terreni destinati alla	
	realizzazione dell'Impianto ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa	
	Emilia Romagna 28/2010 e successive modifiche e integrazioni senza che i	
	Proprietari possano obiettare o sindacare tale scelta e/o chiedere differenti	
	compensi economici differenti da quelli stabiliti nel presente accordo.	
	F) I Proprietari, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie	
	informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione,	
	gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)	
	dell'Impianto, si sono dichiarati disponibili, 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 ed i Proprietari convengono e stipulano quanto segue.	
	Articolo 1 - Premesse e allegati	
	Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del	
	presente contratto.	
	Articolo 2 - Oggetto del Contratto	
	2.1 Il signor Scarparo Mario, comproprietario per la quota pari a 8/18 (otto	
	diciottesimi) ed i signori Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo,	
	comproprietari per la quota pari a 5/18 (cinque diciottesimi) ciascuno e	
	tutti congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere alla società	
	"ENERGY AQUARIUS S.R.L." il seguente compendio immobiliare:	
	- terreno agricolo con sovrastanti fabbricati collabenti della superficie	
	catastale complessiva di mq. 109.780 (centonovemilasettecentottanta) sito in	
	Carpi (Mo) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 20	
	particella 1 di Ha 8.68.20 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 2 porz. AA di Ha 0.77.86 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	[REDACTED] r.a. euro [REDACTED]	
	particella 2 porz. AB di Ha 0.06.84 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 6 di Ha 0.12.80 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro [REDACTED]	

	particella 8 di Ha 0.12.85 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a.	
	eur [REDACTED]	
	particella 9 di Ha 0.66.70 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 10 di Ha 0.31.45 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 135 di Ha 0.21.10 - ente urbano.	
	I fabbricati collabenti, dotati di corte esclusiva pertinenziale, sono censiti	
	nel Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (Mo) come segue:	
	foglio 20 particella 135, strada Statale 413 Romana Nord n. 131, piano T-1,	
	cat. F/2.	
	Il tutto confinante in un sol corpo con fogli limitrofi per due lati, particelle	
	3, 7 e 84, via Valle, salvo altri.	
	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 dei Proprietari, rimanendo	
	libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo a propria esclusiva discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, i Proprietari rimangono	
	obbligati, per la durata di 36 mesi, decorrenti dalla stipula del Contratto	
	Preliminare, a prestare il proprio consenso per la stipula dell'Atto di	
	Avveramento delle Condizioni Sospensive.	
	2.2 Resta inteso sin da ora che il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le	
	Parti previo esito positivo della conferenza di servizi decisoria. 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.	
	2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del	
	Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto	
	Definitivo ossia con avveramento delle Condizioni Sospensive in esso	
	previste, e di cui meglio infra, e che, fino a tale data, i Proprietari avranno	
	diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.	
	2.4 I Proprietari si impegnano sin da ora a compilare in favore dello	
	Sviluppatore la delega come da modello che si allega al presente atto sub	
	"C" al fine di ottenere il rilascio del certificato dei carichi pendenti e del	
	casellario giudiziale da parte delle competenti Procure della Repubblica.	
	Resta inteso che i costi relativi al rilascio di tali certificati saranno	
	interamente a carico dello Sviluppatore.	
	Articolo 3 - Obblighi e Garanzie dei Proprietari	
	3.1 I Proprietari autorizzano, 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	
	istallazione dell'Impianto.	
	Resta inteso che tali attività non potranno, in nessun caso, pregiudicare il	
	diritto dei Proprietari 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 concordato con i	

	Proprietari.	
	3.2 I Proprietari si obbligano a vendere il 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 I Proprietari si obbligano a costituire, contestualmente alla vendita del	
	Terreno di cui al precedente art. 3.2, in favore del Terreno e a carico degli	
	eventuali terreni limitrofi di proprietà dei Proprietari, che accettano tale	
	obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riservano 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.	
	3.4 Lo Sviluppatore dovrà comunicare ai Proprietari la data del rogito	
	davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30	
	(trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei Proprietari,	
	innanzi al notaio che verrà indicato dal Promissario Acquirente, ferme	
	restando le condizioni sospensive e risolutive previste nel contratto	
	definitivo che potranno o non potranno avverarsi anche in detto lasso di	
	tempo.	
	I Proprietari produrranno 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 I Proprietari garantiscono sin d'ora che l'immobile oggetto di	
	compravendita (a) alla data del presente Contratto Preliminare è, e (b) alla	
	data di stipula del Contratto Definitivo sarà:	
	(i) libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e	
	vincoli di qualsivoglia natura fatta eccezione per:	
	a) il contratto di affitto di fondo rustico, in favore del signor Martinelli	
	Angelo [REDACTED] sottoscritto in data 15 settembre	
	2023 con scadenza il 10 novembre 2024 e registrato a Carpi (Mo) in data 26	
	settembre 2023 al n. 3603 serie 1T, (il " Contratto di Affitto "). A tal uopo i	
	Proprietari si impegnano a risolvere il contratto di affitto su richiesta dello	
	Sviluppatore. A tal fine, i Proprietari a richiesta dello Sviluppatore	
	forniranno copia dell'accordo di risoluzione;	
	b) una servitù passiva di elettrodotto in conduttori aerei costituita a favore	
	di "Terna - Società per Azioni", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Alessandro Beretta Anguissola di Firenze in data 8 settembre 2011, rep. n.	
	17.478, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7 ottobre 2011	
	ai nn. 27735/17813, gravante il terreno identificato con le particelle 1, 2 ed 8;	
	c) una servitù passiva di elettrodotto in conduttori aerei costituita a favore	
	di "Terna - Società per Azioni", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Alessandro Beretta Anguissola di Firenze in data 8 settembre 2011, rep. n.	
	17.479, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7 ottobre 2011	
	ai nn. 27736/17814, gravante il terreno identificato con le particelle 1, 2 ed 8;	
	(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 prelazioni, comprese le prelazioni	
	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. In particolare, i Proprietari si obbligano ad effettuare, in	
	data da concordarsi con lo Sviluppatore, 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, di cui darà evidenza allo Sviluppatore;	
	(iii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali 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. Non coltivato con coltivazioni IGP,	
	DOCG, DOC, biologiche, o altre coltivazioni di pregio ovvero laddove	
	fossero presenti dette coltivazioni si impegna a procurare la rinuncia ad	
	eventuali benefici o aiuti a semplice richiesta dello Sviluppatore e non oltre	
	30 (trenta) giorni;	
	(v) libero da persone e cose e non è attraversato, per quanto di conoscenza,	
	da alcun cavo ad alta tensione fatta eccezione per i cavi che attraversano il	
	terreno, ben noti allo sviluppatore, rete di fornitura di combustibili, cavi	
	telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non	
	esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo ad eccezione	
	di quanto indicato al punto 3.5 (i);	

	(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;	
	(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;	
	(viii) non edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non	
	insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere, fatta eccezione per	
	il fabbricato oggetto del presente contratto preliminare;	
	3.6 I Proprietari, con il Contratto Preliminare, si obbligano a:	
	i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento	
	dell'Impianto e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore, il	
	quale, dal canto suo, terrà conto della presenza dell'affittuario sul terreno	
	oggetto di compravendita e si impegna ad effettuare le proprie attività nel	
	momento in cui il campo non è coltivato al fine di limitare i danni alle	
	colture presenti e si impegna inoltre a manlevare i proprietari per tutti i	
	danni recati all'affittuario nell'esercizio delle proprie attività; l'affittuario	
	avrà diritto a rimanere sino alla data della stipula del contratto definitivo,	
	impegnandosi per iscritto alla presenza dell'associazione di categoria a	
	liberare il terreno entro 60 giorni dalla notifica;	
	ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino	
	l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto	

	Preliminare;	
	iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto	
	oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,	
	sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto;	
	iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti	
	che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza	
	dell'Impianto sul Terreno, e sui fondi di sua proprietà con essi confinanti,	
	salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per	
	iscritto dallo Sviluppatore.	
	3.7 I Proprietari si obbligano sin d'ora a collaborare fattivamente con lo	
	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 all'Impianto fermo restando che eventuali costi, spese e	
	oneri per tali attività saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore.	
	A tal uopo lo Sviluppatore solleva i Proprietari da qualsiasi onere o	
	responsabilità derivante dalla presentazione delle pratiche per	
	l'ottenimento delle citate autorizzazioni.	
	3.8 I Proprietari dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del	
	Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi	
	trasferimenti per successione mortis causa o per donazione, ovvero, che,	
	laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate.	
	3.9 I Proprietari dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato	
	tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a	
	corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla data di	

	avveramento delle Condizioni Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo,	
	anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. I	
	Proprietari dichiarano e garantiscono 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.	
	3.10 E' fatto espresso divieto ai Proprietari di apportare qualunque	
	modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul	
	Terreno per la durata del Contratto Preliminare.	
	Articolo 4 - Contenuto del Contratto Definitivo	
	4.1 I Proprietari prendono atto che l'efficacia del Contratto Definitivo sarà	
	sospensivamente condizionata all'avveramento di ciascuna delle seguenti	
	condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le " Condizioni	
	Sospensive):	
	(i) il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e	
	l'esercizio dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi	
	incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto ed	
	all'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso	
	l'ottenimento della relativa STMD;	
	(ii) il decorso del termine di 180 giorni dalla pubblicazione del	
	Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) senza che vi sia	
	stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in	
	autotutela da parte delle competenti autorità, 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) (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità	
	dell'Impianto, in base a elementi obiettivi e	
	(b) la risoluzione – con esito favorevole per lo Sviluppatore - di eventuali	
	contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni;	
	(c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle	
	autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque	
	tipo, che possano incidere, a giudizio dello Sviluppatore, sulla realizzabilità	
	(anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività	
	dell'Impianto.	
	4.2 Fermo restando il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dalla	
	sottoscrizione del presente contratto preliminare per addivenire alla stipula	
	dell'atto di avveramento, l'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui	
	sopra dovrà avvenire entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo (il " Termine ").	
	4.3 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. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni	
	Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne comunicazione al	
	Proprietario prima della scadenza del Termine.	
	4.4 Le Parti convengono, altresì, che il Contratto Definitivo sarà	
	condizionato risolutivamente al verificarsi della seguente condizione	

	risolutiva (la " Condizione Risolutiva "):	
	(i) di eventi di qualsivoglia natura - ivi inclusi, a titolo esemplificativo,	
	l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte	
	delle autorità o fatti naturali - che abbiano causato o possano	
	ragionevolmente causare in base ad elementi obiettivi effetti	
	sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto e/o sull'autorizzazione;	
	ovvero	
	(ii) l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una	
	circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla	
	realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o	
	sulla redditività dell'Impianto.	
	La Condizione Risolutiva si intenderà posta nell'esclusivo interesse dello	
	Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante	
	comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari, entro 30 giorni dal	
	verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di	
	avveramento della Condizione Risolutiva (senza che lo Sviluppatore	
	rinunci ad avvalersi della stessa), il Contratto Definitivo sospensivamente e	
	risolutivamente condizionato si intenderà definitivamente privo di effetti	
	senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano	
	nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del Contratto	
	Definitivo. Resta inteso che lo Sviluppatore provvederà, a proprie spese,	
	alle dovute formalità del caso per annotare presso i pubblici registri	
	immobiliari l'avveramento della Condizione Risolutiva.	
	Articolo 5 - Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo	
	5.1 Il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del Terreno e la	

	costituzione dei Diritti di Servitù, oggetto del Contratto Definitivo	
	sospensivamente e risolutivamente condizionato, è convenuto tra le Parti in	
	euro [REDACTED] (il "Corrispettivo") che saranno	
	versati, al netto delle caparre di cui infra, in favore dei Proprietari	
	contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento delle Condizioni	
	Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo.	
	5.2 Il Corrispettivo viene regolato come segue:	
	- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai	
	sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo, vengono versati alla	
	sottoscrizione del presente contratto preliminare, con le modalità di cui	
	infra;	
	- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di ulteriore caparra	
	confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo,	
	verranno pagati, entro 18 mesi dalla stipula del presente atto, sul conto	
	corrente già comunicato dai Proprietari; la ricevuta di accredito sarà prova	
	di ampia e liberatoria quietanza;	
	- quanto alla restante somma sarà versata dallo Sviluppatore in favore dei	
	Proprietari contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento delle	
	condizioni sospensive.	
	Resta espressamente inteso tra le Parti che le somme versate a titolo di	
	caparra non saranno restituite allo Sviluppatore in caso di mancata stipula	
	dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive ad eccezione dei casi	
	in cui la mancata stipula dell'Atto di Avveramento sia imputabile ai	
	Proprietari.	
	I Proprietari rinunceranno in sede di rogito notarile all'ipoteca legale e	

		rilasceranno quietanza delle somme ricevute.	
		I signori Scarparo Mario, Scarparo Loredana, Scarparo Lorenzo e Raineri	
		Luca, 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, nonché 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, vengono	
		corrisposti a mezzo n.1 (uno) assegno circolare non trasferibile di pari	
		importo emesso da [REDACTED]	
		[REDACTED]	
		Di tale somma i Proprietari rilasciano ampia, definitiva e liberatoria	
		quietanza, manlevando la parte acquirente in ordine alla ripartizione del	
		prezzo.	
		Articolo 6 - Recesso	
		6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare	
		e dal Contratto Definitivo sino all'avveramento delle Condizioni	
		Sospensive a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna	
		motivazione in merito e senza che i Proprietari possano 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 ai Proprietari (mediante	

	raccomandata con avviso di ricevimento) 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, le caparre confirmatorie di cui all'articolo 5.2 verranno	
	trattenute dai Proprietari, anche a compensazione degli eventuali danni	
	derivati al Terreno dall'attività dello Sviluppatore o di ogni altro importo	
	dovuto dallo Sviluppatore ai Proprietari in forza del Contratto Preliminare	
	così come in ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle	
	Condizioni di cui al precedente art. 4.	
	Articolo 7 - Cessione del Contratto	
	Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in	
	tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in	
	qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, (sino	
	all'avveramento delle Condizioni Sospensive), a propria esclusiva	
	discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore	
	garantisce che il cessionario manterrà le medesime condizioni contrattuali	
	concordate fra le Parti. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente	
	Contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva	
	evidenza ai Proprietari tramite comunicazione da effettuarsi con le	
	modalità di cui all'articolo 10.	
	Articolo 8 - Riservatezza	
	I Proprietari, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si	
	obbligano 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 9 - Trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo a saldo	
	Con l'avveramento dell'ultima 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 dai Proprietari; (ii) prenderà possesso definitivo del Terreno e	
	(iii) corrisponderà ai Proprietari il prezzo a saldo tramite le medesime	
	modalità di cui al punto 5.1.	
	Articolo 10 - Comunicazioni	
	Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto 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 e/o PEC, agli indirizzi di seguito	
	indicati:	
	<u>Per la Parte Venditrice:</u>	
	Scarparo Mario, [REDACTED]	
	E-mail [REDACTED]n	
	Scarparo Loredana [REDACTED]	
	E-mail [REDACTED]	
	Scarparo Lorenzo [REDACTED]	
	E-mail [REDACTED]	
	<u>Per la Parte Acquirente:</u>	
	"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano	

Pec: energyaquarius@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

All'attenzione di Luca Raineri

Articolo 11 – Provenienza

In ordine alla provenienza i Proprietari dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 16 giugno 1966 per Notaio Savani, rep. n.1.312, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 22 giugno 1966 ai nn. 6630/5185, con cui i signori Scarparo Silvano [REDACTED] [REDACTED] Scarparo Luigi, nato ad [REDACTED] e Scarparo Mario, qui costituito, acquistavano il terreno in oggetto per la quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno:

- atto di compravendita in data 6 dicembre 1984 per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n. 29.681, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 29 dicembre 1984 ai nn. 19944/14317, con cui il signor Scarparo Silvano vendeva la quota pari a 2/9 del terreno in oggetto al signor Scarparo Luigi e la quota pari ad 1/9 (un nono) al signor Scarparo Mario;

- successione ab intestato del signor Scarparo Luigi, [REDACTED] [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege il coniuge signora Mutta Germana, nata [REDACTED] ed i figli Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo, qui costituiti. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Modena il 3 marzo 2023 registrata al n. 88410 del vol. 88888 e trascritta a Modena in data 8 marzo 2023 ai nn. 6553/4713;

- successione ab intestato della signora Mutta Germana, [REDACTED]

	<p> [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege i figli </p>	
	<p> Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo. La relativa dichiarazione di </p>	
	<p> successione è stata presentata a Modena il 20 ottobre 2023 registrata al </p>	
	<p> n.445130 del vol. 88888 e trascritta a Modena in data 25 ottobre 2023 ai nn. </p>	
	<p> 31074/22559. </p>	
	<p> Articolo 12 - Urbanistica </p>	
	<p> Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica </p>	
	<p> e dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i Proprietari, consapevoli </p>	
	<p> delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni </p>	
	<p> mendaci, nonchè delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. </p>	
	<p> 445/2000, dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori </p>	
	<p> di costruzione delle unità collabenti in oggetto sono iniziati in data </p>	
	<p> anteriore all'1 settembre 1967. </p>	
	<p> Articolo 13 - Ipoteca legale </p>	
	<p> La parte promittente venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da </p>	
	<p> ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del </p>	
	<p> Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare. </p>	
	<p> Articolo 14 - Legge Applicabile e Foro competente </p>	
	<p> Il presente Contratto è regolato e dovrà essere interpretato in conformità </p>	
	<p> alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via </p>	
	<p> esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi </p>	
	<p> fori inderogabili previsti dalla Legge. </p>	
	<p> Articolo 15 - Trascrizione </p>	
	<p> Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del </p>	
	<p> c.c. presso la competente conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da </p>	

	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, le parti dichiarano:	
	Scarparo Mario di essere vedovo;	
	Scarparo Loredana di essere coniugata in regime di separazione dei beni;	
	Scarparo Lorenzo di essere coniugato in regime di comunione legale dei	
	beni ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale per averlo	
	ricevuto per successione e non averlo posto successivamente in comunione	
	con convenzioni matrimoniali.	
	Articolo 17 - Spese	
	Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dal	
	trasferimento del Terreno oggetto del Contratto Definitivo allo	
	Sviluppatore, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione,	
	trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dello Sviluppatore.	
	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 undici e cinquantacinque.	
	L’atto consta di 6 (sei) fogli dei quali pagine scritte 24 (ventiquattro).	
	f.to SCARPARO MARIO	
	f.to SCARPARO LOREDANA	
	f.to SCARPARO LORENZO	

[illegible]

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TERRENI

James J. J. J. *Artto*

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TERRENI PER LO SVILUPPO E LA
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Il presente contratto preliminare viene sottoscritto in data 02.02.2024 tra:

- Lio Energy Development s.r.l. con sede legale in Milano, via Boito n. 8, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 13249970966, nella persona di Mario Marini, in qualità di amministratore unico (di seguito, lo **"Sviluppatore"** o il **"Promissario Acquirente"**);
e
- Fondo Carso S.N.C. Di Azzi Patrizia e C. [REDACTED] (di seguito, il **"Proprietario"** o il **"Promittente Venditore"** e, congiuntamente alla Sviluppo, le **"Parti"**) il quale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 del codice civile;

PREMESSE

- a) Il Proprietario è pieno proprietario dei terreni siti nel Comune di Carpi (MO), distinti nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 16, particelle 7 - 8 - 9 - 40 - 61 e di estensione complessiva pari a circa 22 ettari, la cui planimetria si allega sotto la lettera A, (di seguito, il **"Terreno"**).
- b) Lo Sviluppo 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 l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessarie ai fini della realizzazione costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico sui Terreni, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del D.Lgs. 387/2003 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 (piazze, 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 (previo ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione), entro 30 mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare, salvo proroga, un contratto definitivo avente ad oggetto la compravendita del Terreno sul quale verrà installato l'Impianto Fotovoltaico (il "**Contratto Definitivo**").
- e) Il Proprietario 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.

1. **PREMESSE E ALLEGATI**

- 1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare

2. **OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

- 2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo

libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo nel termine previsto di 30 mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, salvo proroga, a propria esclusiva discrezione. Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario rimane obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo per la durata di 30 mesi decorrenti dalla stipula del Contratto Preliminare, 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 mesi mediante comunicazione scritta motivata dal mancato rilascio dagli enti preposti al rilascio di tutti i permessi per raggiungere lo stato di cantierabilità del Progetto non direttamente dipendenti dallo Sviluppatore da inviarsi al Proprietario entro lo scadere del termine di cui al punto 2.1.

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 liberamente al Terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione dell'Impianto Fotovoltaico previa comunicazione inviata con congruo preavviso.
- 3.2 Il Proprietario si obbliga, a vendere il Terreno, entro 30 mesi dalla stipula del Contratto Preliminare - ovvero entro il termine prorogato dallo Sviluppatore ai sensi del precedente articolo 2.2 - allo 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 La stipula del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) dovrà avvenire nella data indicata dallo Sviluppatore in ogni caso, antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30 giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

Il Proprietario produrrà al notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge per la compravendita dei Terreni e la costituzione degli eventuali diritti di servitù.

3.4 Il Proprietario garantisce sin d'ora che il Terreno oggetto di compravendita alla data del presente Contratto Preliminare e alla data di stipula del Contratto Definitivo sarà:

- (i) libero da ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di altra natura, non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, nonché da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42; in particolare il Promittente Concedente si impegna, successivamente alla stipula del contratto preliminare notarile e in accordo con lo sviluppatore, a effettuare - a mezzo di lettera raccomandata - l'offerta di prelazione di cui all'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, al/ai eventuali confinante/i coltivatore diretto/i o IAP aventi diritto;
- (ii) 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;
- (iii) libero da persone e cose e non attraversato, per quanto a sua conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo ad accezione di elettrodotto situato sul lato ovest noto alle parti; e
- (iv) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminata 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.
- (v) ai fini dell'art. 10 l. n. 353 del 2000, non è sito in zone boscate o in pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nei quindici anni anteriori al presente Accordo.



3.5 Il Proprietario, con il Contratto Preliminare, si obbliga a:

- i. non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare;
- ii. non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico;
- iii. non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno e sui fondi di sua proprietà confinanti con il Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.
- iv. Il Proprietario si obbliga di comune accordo con lo Sviluppatore a sradicare la vegetazione arborea presente sul Terreno oggetto di compravendita a propria cura e spese entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dello Sviluppatore della data di stipula del Contratto Definitivo restando inteso che qualora a valle della comunicazione la stipula non avvenisse ed i lavori di demolizione e sradicamento fossero stati eseguiti dal Proprietario, quest'ultimo avrà diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse mediante fatture emesse da terzi.

3.6 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare fattivamente, per quanto possibile, con lo Sviluppatore per la 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 all'Impianto Fotovoltaico.

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 riferimento a tale trasferimento, 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'ultima possa essere pienamente tutelata.

3.8 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. 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.

- 3.9 Fatta eccezione per lo sradicamento della vegetazione arborea, è fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del Contratto Preliminare.

4. CONTENUTO DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- 4.1 Le Parti convengono sin d'ora che su richiesta dello Sviluppatore in funzione dell'iter autorizzativo potrà essere richiesta la stipula di un Contratto Definitivo, ulteriormente al presente contratto preliminare privato e la sua ripetizione in forma notarile, e che l'efficacia di tale Contratto Definitivo, da stipularsi nella data che verrà indicata al Proprietario dallo Sviluppatore con un preavviso di 30 giorni, dovrà essere sospensivamente condizionata all'avveramento di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le **"Condizioni Sospensive"**):
- i. il rilascio di tutte le 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 all'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso l'ottenimento della relativa STMD o della dichiarazione di fine iter autorizzativo debitamente accettata dal gestore di rete;
 - ii. il decorso del termine di 130 giorni dalla pubblicazione dell'autorizzazione unica (A.U.) e/o del provvedimento autorizzatorio unico regionale (P.A.U.R) senza che vi sia stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in autotutela da parte delle competenti autorità, 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 Fotovoltaico e che, pertanto, esso sia a tutti gli effetti cantierabile.
 - iii. (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità dell'Impianto, in base a elementi obiettivi e (b) la risoluzione - con esito favorevole per lo Sviluppatore - di eventuali contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni (c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque tipo, che

possano incidere sulla realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività dell'Impianto Fotovoltaico.

- 4.2 Il Contratto Definitivo dovrà prevedere che l'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre il termine massimo di 30 (trenta) mesi, salvo proroga, dalla firma del Contratto Preliminare notarile (il "**Termine**"). In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive entro il Termine, il Contratto Definitivo sarà definitivamente inefficace.
- 4.3 Le Condizioni Sospensive di cui sopra saranno 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 o della Proroga. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne comunicazione al Proprietario con le modalità descritte all'Articolo 10, prima della scadenza del Termine.
- 4.4 Resta sin d'ora inteso che nel caso di mancato avveramento, entro il Termine, anche di una sola delle Condizioni Sospensive, il Contratto Definitivo si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le parti e senza che le parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del Contratto Definitivo.
- 4.5 Le parti convengono che il Contratto Definitivo conterrà l'espresso impegno delle Parti a far constare l'avveramento ("**Atto di Avveramento**") o il mancato avveramento delle Condizioni Sospensive mediante apposito atto da stipularsi entro 90 (novanta) giorni dall'avveramento dell'ultima delle Condizioni Sospensive o dalla scadenza del Termine da annotarsi debitamente nei pubblici registri immobiliari, il tutto a spese dello Sviluppatore.

5. OBBLIGHI DELLO SVILUPPATORE E CORRISPETTIVO

- 5.1 Alla data di ripetizione in forma notarile, di cui all'articolo 12, del presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore verserà al Proprietario una somma pari a euro [REDACTED] per ciascun ettaro oggetto del contratto preliminare notarile, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare al Corrispettivo (come di seguito definito) ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile. La caparra confirmatoria sarà versata sul conto corrente dedicato del notaio rogante e verrà svincolata in favore del Proprietario a seguito della trascrizione del Contratto Preliminare notarile.



Le Parti convengono espressamente che gli importi versati a titolo di caparra confirmatoria non verranno restituiti alla Sviluppatore anche in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo.

5.2 Il prezzo di acquisto del Terreno oggetto del Contratto Definitivo è convenuto a corpo tra le Parti in euro [REDACTED],00 ([REDACTED]/00) (il "Corrispettivo").

5.3 Il Corrispettivo verrà corrisposto in un'unica soluzione alla data della sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante bonifico su conto corrente vincolato intestato al notaio rogante che verrà svincolato in favore del Proprietario al momento della trascrizione del Contratto definitivo. Il proprietario al momento dell'avvenuto pagamento rilascerà relativa quietanza.

6. RECESSO

6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione, 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 una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso.

7. CESSIONE DEL CONTRATTO

7.1 Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione e senza il previo consenso del Proprietario. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto o del Contratto Definitivo 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 10.1.

8. RISERVATEZZA

8.1 Il Proprietario e lo Sviluppatore, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto Preliminare, fatto salvo il

caso: (i) di una preventiva autorizzazione della controparte e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

9. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

9.1 Con la stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore: (i) assumerà la titolarità del Terreno oggetto del Contratto Definitivo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dal Proprietario; (ii) prenderà possesso definitivo del Terreno oggetto del Contratto Definitivo.

10. COMUNICAZIONI

10.1 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, agli indirizzi di seguito indicati:

Per lo Sviluppatore:

Via Arrigo Boito 8 - 20121 Milano

PEC: lioenergydevelopment@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

Per il Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

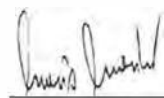
11.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano.

12. SPESE E IMPOSTE E RIPETIZIONE IN FORMA NOTARILE

12.1 Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dal trasferimento del Terreno oggetto del Contratto Definitivo allo Sviluppatore, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo ed Atto di Avveramento, resteranno a carico dello Sviluppatore.

12.2 Il presente contratto preliminare sarà ripetuto in forma notarile ai fini della sua registrazione e trascrizione entro 8 mesi dalla stipula del presente contratto preliminare. Il Proprietario si obbliga sin da ora ad intervenire davanti al Notaio a semplice richiesta dello Sviluppatore. La data di stipula dovrà essere comunicata al Proprietario con 30 giorni di preavviso.

Lio Energy Development srl



Mario Marini

Fondo Carso S.N.C. Di Azzi Patrizia e C.



Patrizia Azzi

ALLEGATO A

Planimetria descrittiva dei Terreni



Handwritten signature