

**SCRITTURA PRIVATA PER LA CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE PER
LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE DI SERVITU' PER I
TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
FOTOVOLTAICO**

TRA

Renvalue S.r.l., con sede legale in Via Ceresio 7, Milano (MI), 20154, Cod. Fiscale e Partita IVA 05392690284, nella persona del rappresentante dell'impresa, Ing. Guido Cuzzolin, di seguito denominata "**Cedente**";

OPR SUN 31 S.r.l., con sede legale in Milano - Via Ceresio 7, Cod. Fiscale e Partita IVA 13086470963, nella persona dell'Amministratore Unico Ing. Guido Cuzzolin, di seguito denominata "**Cessionaria**"

Premesso che

A. In data 24/01/2023 tra la Cedente ed i Sigg. TUMIATTI PAOLA NEDDA (di seguito il "**Proprietario**") è stato stipulato un contratto preliminare per la costituzione dei diritti reali di superficie e di servitù per i terreni interessati alla realizzazione di un impianto fotovoltaico e opere connesse avente ad oggetto terreno idoneo alla realizzazione di un impianto fotovoltaico, sito nel Comune di Mesola (FE), nonché dei terreni necessari per l'accesso all'impianto fotovoltaico e alla realizzazione delle opere elettriche (cabine ed elettrodotti) per il collegamento dell'impianto alla rete del distributore e così catastalmente individuati:

- Foglio 4 Mappale 93 superficie mq 46.254
- Foglio 4 Mappale 95 superficie mq 46.415

di seguito il "**Terreno**"

B. In esecuzione di quanto previsto dall'articolo 4.2 del Contratto Preliminare, la Cedente ha versato ai proprietari, alla sottoscrizione del presente contratto, l'importo di 10.000,00 euro a titolo di caparra confirmatoria (la "**Caparra confirmatoria**") mediante bonifico bancario.

C. All'art. 13 del richiamato contratto preliminare è statuito che:

"Il Proprietario riconosce alla Società la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società Terza con domicilio fiscale in Italia, che subentrerà integralmente e alle medesime condizione alla Società negli obblighi nei confronti del proprietario, in particolare per quanto riguarda garanzie fidejussorie e condizioni di pagamento del corrispettivo di cessione del diritto di superficie",

ed inoltre che:

“La cessione del Contratto o dei diritti da questo derivanti sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.”

Si conviene e si stipula quanto segue

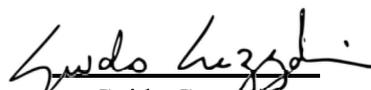
1. La Cedente trasferisce alla Cessionaria il contratto preliminare di diritto di superficie del Terreno come identificato in premessa, con ogni diritto, obbligazione, titolo ed interesse ivi contenuto. Allo stesso tempo, la Cessionaria riceve tutti i diritti, obbligazioni, titoli ed interessi del Cedente nascenti dal citato contratto preliminare.
2. A fronte della suddetta cessione, la Cessionaria si impegna a rimborsare alla Cedente, entro 15 giorni lavorativi dalla data del presente atto, quanto dalla stessa corrisposto al Proprietario a titolo di Caparra.
3. La Cedente si obbliga sin d’ora a comunicare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC (entrambe indirizzate, per conoscenza alla Cessionaria), l’intervenuta cessione del contratto preliminare di vendita al Proprietario ai sensi dell’art. 10, impegnandosi altresì a comunicare al Proprietario tutti i recapiti della Cessionaria.
Copia delle ricevute di consegna da parte dei Proprietari dovrà essere inviata alla Cessionaria per opportuna conoscenza.
4. Qualunque controversia che dovesse insorgere tra le Parti circa la conclusione, la validità, l’interpretazione, l’esecuzione o la risoluzione della presente scrittura sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Milano.

Milano, 17/10/2023

Renvalue S.r.l.


Guido Cuzzolin

OPR SUN 31 S.r.l.


Guido Cuzzolin

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

TRA

- **TUMIATTI PAOLA NEDDA** nata a Mesola (FE) il 04/09/ 1954, Cod. Fisc. **TMTEND54P44F156G** – residente in via Roma, n.177 Corbola 45015 (RO).
(di seguito denominata il “**PROPRIETARIO**”)

E

- **RENVALUE S.r.l.**, con sede in Padova –Via Quattro Novembre 2, - Codice Fiscale e P.IVA n. 05392690284 e iscritta al Registro delle Imprese di Padova al nr. 05392690284, rappresentata dall’Amministratore Delegato, Ing. Fabio Pasut, nato a Pordenone il 23 Luglio 1986, di seguito denominata “**SOCIETÀ**”;

tutti insieme congiuntamente denominate **Parti** e singolarmente denominata **Parte**

PREMESSO CHE:

- La **SOCIETÀ**, nell’ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare impianti di produzione d’energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante;
- La **SOCIETÀ** intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all’Allegato A, nel seguito dettagliatamente specificate, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal

PROPRIETARIO il diritto di superficie sulle suddette porzioni di terreno e costituire altresì i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle relative opere di rete. Allo scopo la SOCIETÀ intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico.

- IL PROPRIETARIO detiene in forma esclusiva un terreno idoneo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, sito nel Comune di Mesola (FE), la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, riporta anche una localizzazione preliminare dell'impianto fotovoltaico (Allegato A), così catastalmente individuato:

- Foglio 4; Mappale 93; Superficie 46.254 m²
- Foglio 4; Mappale 95; Superficie 46.415 m²

di superficie complessiva Ha **9,2669** (di seguito il "Terreno")

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie per 30 anni in favore della SOCIETÀ relativamente alle porzioni di Terreno indicate in premessa.

Su detto Terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio

inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevedrà anche la costituzione delle servitù di accesso funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, oltre alle servitù inamovibili, di cabina elettrica, di elettrodotto e di accesso per il collegamento alla rete elettrica nazionale.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che il contratto definitivo di cui al precedente art. 2 sarà stipulato entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto da un Notaio scelto dalla SOCIETÀ. Durante questo periodo il terreno rimane in piena disponibilità del PROPRIETARIO.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata alla SOCIETÀ la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 3 mesi mediante semplice comunicazione scritta al PROPRIETARIO tramite PEC. Durante questo periodo il terreno rimane in piena disponibilità del PROPRIETARIO.

3.3 Allo scadere dei termini di cui ai punti precedenti le Parti convengono di prorogare ulteriormente la durata del preliminare fino all'ottenimento dell'autorizzazione del progetto. In tale caso, la SOCIETÀ si impegna alla sottoscrizione del contratto definitivo entro il termine di 90 giorni dall'autorizzazione del progetto da parte degli enti preposti.

3.4 Il contratto definitivo dovrà in ogni caso prevedere l'inserimento di una clausola risolutiva a fronte del mancato pagamento, anche non continuativo, di 3 rate annuali di cui al successivo art. 4. Al verificarsi di

tale ipotesi, sarà onere del PROPRIETARIO comunicare alla SOCIETÀ di voler avvalersi di detta clausola; in tal caso la SOCIETÀ sarà tenuta al ripristino integrale dello stato dei luoghi.

3.5 La SOCIETÀ comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio al PROPRIETARIO per la stipula del contratto definitivo.

3.6 La SOCIETÀ si impegna ad effettuare tutti i frazionamenti necessari per l'identificazione precisa del terreno su cui verrà costruito l'impianto fotovoltaico e tutti i costi derivanti saranno esclusivamente a suo carico.

Articolo 4 – Corrispettivo e caparra

4.1 Il corrispettivo totale concordato tra le Parti per la cessione del diritto di superficie per la durata di 30 anni delle porzioni di Terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A e le eventuali servitù è di € **1.390.050,00** (unmilionetrecentonovantamilacinquanta/00 euro).

Il pagamento del corrispettivo verrà corrisposto mediante pagamento annuale dilazionato in 30 rate di € 46.335,00 non fruttifero di interessi. (quarantaseimilatrecentotrentacinque/00 euro/anno). Dal secondo anno in poi l'importo annuo sarà automaticamente aggiornato al 70% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie.

4.2 Alla sottoscrizione del presente contratto la SOCIETÀ si impegna a versare al PROPRIETARIO la somma pari a € 10.000,00 (diecimila/00 euro) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice Civile a garanzia degli obblighi assunti. Tale importo verrà detratto dalla prima rata del corrispettivo dovuto alla data di stipula del contratto definitivo.

4.3 Le rate successive verranno corrisposte annualmente dalla SOCIETÀ

alla data corrispondente alla stipula del contratto definitivo.

4.4 Si conviene inoltre che il corrispettivo sarà sempre dovuto in Euro anche nel caso in cui la valuta nazionale sia diversa.

Articolo 5 – Deposito Fiduciario

5.1 Alla stipula del contratto definitivo, la SOCIETÁ si impegna a versare al PROPRIETARIO, oltre a quanto stabilito all'art. 4 del contratto a titolo di prima annualità, una somma ulteriore pari a 139.005,00 € corrispondente a 3 (tre) rate annuali a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

5.2 Tale somma verrà trattenuta a titolo di deposito fiduciario dal PROPRIETARIO a garanzia del puntuale pagamento dei canoni annuali previsti dal contratto.

5.3 Le Parti concordano che le ultime 3 (tre) annualità verranno corrisposte attraverso le rispettive somme già versate a titolo di deposito fiduciario. Resterà pertanto da versare, da parte della SOCIETÁ al PROPRIETARIO, solo la componente di rivalutazione degli ultimi 3 (tre) canoni al 70% dell'indice ISTAT secondo le medesime scadenze previste all'art. 4.3.

Articolo 6 - Garanzie ed impegni accessori del PROPIETARIO

6.1 Il PROPRIETARIO, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di quelli di cui all'allegato E (certificato di destinazione urbanistica) e delle servitù attive e passive di elettrodotto e metanodotto, ben note alle parti, che possano impedire la realizzazione, la

gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e, comunque, diritti di prelazione da parte di affittuari o proprietari confinanti e garantisce la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto giusto atto allegato D. A tal fine si allegano i seguenti documenti esibiti dal PROPRIETARIO:

- Planimetria Generale (allegato A);
- Visure catastali (allegato B);
- Planimetria catastale (allegato C);
- Atto di provenienza (vendita, donazione, successione etc.) (allegato D);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).
- Copia di un documento di riconoscimento del PROPRIETARIO (allegato F)

Articolo 7 - Vincoli accessori

7.1 Con il presente atto il PROPRIETARIO si impegna a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla SOCIETÀ con il presente accordo.

7.2 Il PROPRIETARIO dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al

funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla SOCIETÀ a seguito di una libera negoziazione e che i corrispettivi a pagamento sono ritenuti congrui dal PROPRIETARIO.

7.3 Le Parti convengono che all'atto dell'estinzione del diritto di superficie, fatto salvo l'eventuale rinnovo o diversamente concordato, l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della SOCIETÀ.

7.4 Entro la scadenza del contratto definitivo, la SOCIETÀ avrà l'obbligo di asportare dal sito, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo.

La rimessione in pristino dei Terreni al decorso della vita utile dell'impianto è garantita da apposita fidejussione a prima richiesta rilasciata dalla SOCIETÀ agli enti di competenza ai sensi della normativa vigente secondo uno specifico progetto di rimessione in pristino che deve essere consegnato durante la fase autorizzativa del progetto. Di tale documentazione la SOCIETÀ si obbliga a consegnarne copia al PROPRIETARIO. Pertanto, tutti gli impianti, le attrezzature e quant'altro installato verranno rimossi ed asportati e rimarranno di proprietà della SOCIETÀ. Oltre alle opere di rete soggette alle servitù inamovibili di cabina elettrica, elettrodotto e accesso, anche eventuali opere di mitigazione ambientale potrebbero non essere rimosse. Tali opere di mitigazione consteranno in barriere visive a verde che verranno valutate

congiuntamente e condivise in sede di elaborazione progettuale della parte paesaggistica. Rimane inteso che la rimessione in pristino del terreno a fine vita dell'impianto è di sola competenza della SOCIETÀ e che il PROPRIETARIO è sollevato da ogni responsabilità.

Articolo 8 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

8.1 La SOCIETÀ sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

8.2 La SOCIETÀ avrà il diritto di libero accesso al Terreno per ogni fine connesso con la progettazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

8.3 A tal fine il PROPRIETARIO si impegna a consentire alla SOCIETÀ, nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare, il transito di uomini e mezzi sul terreno di sua proprietà per tutte le sole operazioni preliminari annesse e connesse alla caratterizzazione del sito e alla predisposizione del progetto definitivo. Sono incluse, a solo titolo esplicativo e non esaustivo, i rilievi topografici planoaltimetrici, le indagini geologiche e geotecniche, la caratterizzazione del terreno, i censimenti e i rilievi dell'avifauna e delle specie arboree, etc..

La SOCIETÀ avrà l'obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno per eventuali danni allo stesso terreno determinati dalle attività preliminari. Inoltre, eventuali danni arrecati alle colture dallo svolgimento di dette attività preliminari saranno risarciti secondo quanto previsto al successivo punto 8.2. Sono espressamente escluse dalle operazioni

preliminari, salvo diversi e successivi accordi, tutte le attività legate alla realizzazione del progetto, quali ad esempio le sistemazioni del terreno, gli spianamenti, i movimenti terra, gli interventi di bonifica.

Articolo 9 - Obblighi accessori

9.1 Il PROPRIETARIO si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

9.2 La SOCIETÀ si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti ad attività legate alla progettazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o il mancato guadagno più le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni e sentite le associazioni di categoria) solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati, prima della stipula del contratto definitivo

9.3 Nel caso di stipula del contratto definitivo di costituzione di diritto di superficie e servitù, la SOCIETÀ manleverà il PROPRIETARIO da tutti i danni che potranno essere arrecati a terzi ai terreni confinanti in dipendenza della costruzione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico di cui in premessa.

Articolo 10 - Recesso e inadempimento

10.1 Nel caso in cui la soluzione tecnico-economica di allaccio alla rete elettrica fornita dal Gestore di Rete non sia giudicata dalla SOCIETÀ soddisfacente, a suo insindacabile giudizio, è facoltà della stessa recedere senza alcun onere o obbligo dal presente contratto entro 180 giorni dalla sua sottoscrizione mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R. Le Parti espressamente convengono che in tale eventualità nulla è reciprocamente dovuto.

La SOCIETÀ avrà in ogni caso l'obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno per eventuali danni allo stesso terreno determinati dalle attività preliminari, inoltre eventuali danni arrecati alle colture dallo svolgimento di dette attività preliminari saranno risarciti secondo quanto previsto al precedente punto 9.2.

10.2 Fatta eccezione di quanto regolato dal precedente punto 10.1, le Parti espressamente convengono che è comunque facoltà della SOCIETÀ recedere in qualunque momento dal presente contratto per giustificato motivo, mediante comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R, senza oneri e responsabilità.

10.3 In caso di esercizio da parte della SOCIETÀ del diritto di recesso, il PROPRIETARIO non avrà null'altro a pretendere dalla SOCIETÀ ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

10.4 All'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'opera, nel caso in cui una delle parti si rifiuti in modo ingiustificato di procedere alla stipula del contratto definitivo, l'altra parte potrà risolvere

il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1458 del Codice Civile, fatto salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento dei danni.

Articolo 11 – Clausola risolutiva espressa

11.1 Il presente contratto deve in ogni caso intendersi risolutivamente condizionato alla mancata autorizzazione del progetto da parte degli enti preposti. In caso di mancata autorizzazione, il contratto dovrà pertanto intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile con contestuale restituzione della caparra confirmatoria.

Articolo 12 - Costituzione di garanzie

12.1 La SOCIETÀ, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Articolo 13 – Cessione

13.1 Il PROPRIETARIO riconosce alla SOCIETÀ la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società Terza con domicilio fiscale in Italia, che subentrerà integralmente e alle medesime condizioni alla Società negli obblighi nei confronti del PROPRIETARIO, in particolare per quanto riguarda garanzie fidejussorie e condizioni di pagamento del corrispettivo di cessione del diritto di superficie.

13.2 La cessione del contratto o dei diritti da questo derivanti sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti

integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al PROPRIETARIO.

13.3 Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico verrà venduto dalla committente ad un soggetto terzo, il PROPRIETARIO potrà esercitare, a parità di condizioni economiche di cessione, un diritto di prelazione sull'acquisto dell'impianto fotovoltaico.

Articolo 14 - Equità dei corrispettivi

14.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente Contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al PROPRIETARIO con riferimento alla disponibilità da parte della SOCIETÀ del terreno per le finalità sopra descritte.

14.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del PROPRIETARIO di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla SOCIETÀ.

14.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del PROPRIETARIO dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 15 - Spese accessorie

15.1 Saranno a carico della SOCIETÀ le spese di stipula, registrazione e trascrizione del contratto di Diritto di Superficie definitivo, salvo diverse disposizioni di legge.

15.2 Sarà a carico della SOCIETÀ il pagamento dell'IMU e dei Contributi di Bonifica relativi alla porzione di Terreno oggetto del diritto di superficie, a decorrere dalla data di immissione in possesso, per l'intera durata del contratto.

Articolo 16 - Invalidità

16.1 In caso di invalidità di qualche clausola del presente contratto, lo stesso continuerà a rimanere efficace e vincolante tra le parti in relazione alle clausole non interessate dalla invalidità, dal momento in cui una parte dovesse informare l'altra circa l'esistenza di una causa di invalidità riguardante tutte o parte delle clausole del presente contratto, ovvero dal momento in cui tale causa diventasse ufficialmente nota ad entrambe le Parti, le stesse si impegnano a negoziare la sostituzione delle clausole interessate dalla causa di invalidità in modo da conservare, per quanto possibile, il significato pattizio ed economico dell'accordo originariamente raggiunto.

Articolo 17 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

17.1 Il presente contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

17.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto

in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

17.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Ferrara, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 18 - Riservatezza

18.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 19 – Formazione dell'accordo

19.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 20 – Comunicazioni

20.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

- **REVALUE S.r.l.**, con sede in Padova –Via Quattro Novembre
Padova
PEC: cert@pec.revalue.it

- **TUMIATTI PAOLA NEDDA** via Roma, 177 - 45015 Corbola (RO)

PEC: TUMIATTIAGRICOLTURA@SICUREZZAPOSTALE.IT

24/01/2023

IL PROPRIETARIO

RENVALUE Srl



Elenco Allegati:

All. A - Planimetria;

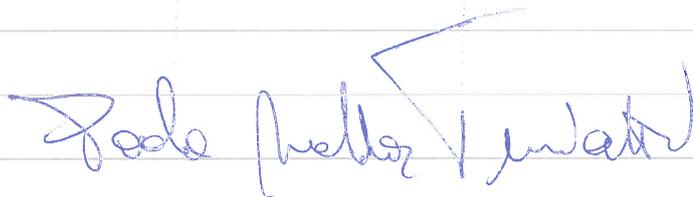
All. B - Visura catastale;

All. C - Planimetria catastale;

All. D - Titoli di proprietà e procura generale;

All. D - Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).

All. F - Copia documenti di riconoscimento.





CA
A

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2023

Dati identificativi: Comune di **MESOLA (F156) (FE)**

Foglio 4 Particella 93

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 595,59**

agrario **Euro 298,60**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A2^a) A19^b) B19^c) D19^d)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**

Superficie: **46.254 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2018 Pratica n. FE0080428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9244.1/2018)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2018 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 3847597 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2018/423166)

> **Dati identificativi**

Comune di **MESOLA (F156) (FE)**

Foglio 4 Particella 93

FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916
in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 595,59**

agrario **Euro 298,60**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A2^a) A19^b) B19^c) D19^d)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **U**

Superficie: **46.254 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2018 Pratica n. FE0080428 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9244.1/2018)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2018 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 3847597 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2018/423166)

Cu

FF

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

-
- > **1. TUMIATTI Paola Nedda**
(CF TMTPND54P44F156G)
nata a MESOLA (FE) il 04/09/1954
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)
1. FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916
in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)
b) A19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
c) B19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
d) D19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
- 

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2023

Dati identificativi: Comune di MESOLA (F156) (FE)

Foglio 4 Particella 95

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 348,48

agrario Euro 227,73

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B19^a)D19^b)A19^c)A2^d)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 46.415 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916 in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)

> **Dati identificativi**

Comune di MESOLA (F156) (FE)

Foglio 4 Particella 95

FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916
in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 348,48

agrario Euro 227,73

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B19^a)D19^b)A19^c)A2^d)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 46.415 m²

FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916
in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. TUMIATTI Paola Nedda
(CF TMTPND54P44F156G)
nata a MESOLA (FE) il 04/09/1954
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 26/08/2002 Pratica n. 116916
in atti dal 26/08/2002 (n. 3068.1/2002)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) B19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
 - b) D19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
 - c) A19: Consorzio grande bonificazione ferrarese
 - d) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)
- 

Handwritten signature or initials in blue ink.

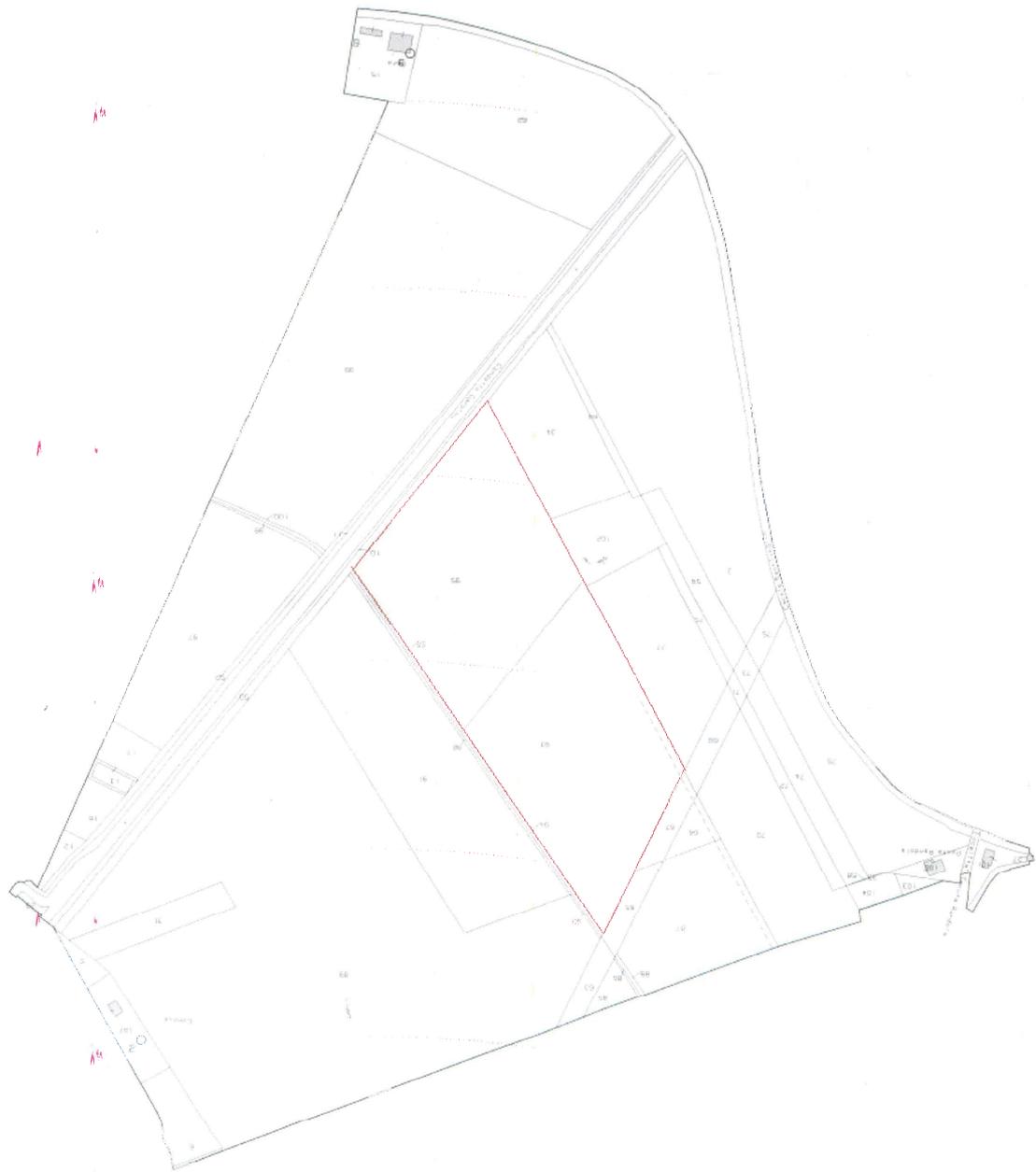
Comune: (FEL) M.SOLA
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 1910 000 x 1380 000 metri

23-Feb-2023 11:30:25
Peccollo pratica 1110391/2923

Vis. tel. (0 00 euro)

Handwritten signature or initials in blue ink.



ALLEGATO C
Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSO GIUSEPPE

ALLEGATO C

E-28100

N. 45/003

COMPRAVENDITE

L'anno millenovecentonovantasette il giorno dodici del mese di novembre (12.11.1997).

In Adria Corso Mazzini n.72.

I sottoscritti signori:

- GAZZOLA FRANCESCO

- SACCHI DAFNE

entrambi residenti a Codigoro via Puccini n.11, i quali dichiarano di essere tra loro in regime di separazione dei beni; da una parte e

- TUMIATTI PAOLA NEDDA

- DOMENEGHETTI NELCO

entrambi residenti a Corbola via Roma n.177, i quali dichiarano di essere tra loro in regime di comunione legale; dall'altra,

- MARCHIONNI FAUSTO PIETRO

- TANCINI GIANCARLO

convengono e stipulano quanto segue:

la signora Tumiatti Paola Nedda acquista terreno coltivabile senza fabbricati, in Comune di Mesola Frazione Ariano, e precisamente:

A) - dal signor Gazzola Francesco che vende:

- N.C.T. - Partita 4008 -

Fo.4 m.n.82 ha.4.70.40 RDL.683.844 RAL.446.880

Prezzo convenuto Lire

B) - dalla signora Sacchi Dafne che vende:

- N.C.T. - Partita 4008 -

Fo.4 m.n.81 ha.4.70.40 RDL.683.844 RAL.446.880

Prezzo convenuto Lire

In confine il tutto in unico corpo N.850: Tancini - condotta Garbina - Marchionni e Gazzola - strada, salvi altri più esatti ed attuali.

Provenienza: atto notaio Fabbri in data 15 Giugno 1963 rep.n.4665, registrato ad Adria il 22 Giugno 1963 n.1930, trascritto a Ferrara il 2 Luglio 1963 nn.7370/4868.

I presenti contratti si vogliono fatti ed accettati ai seguenti patti e condizioni:

1) Col trasferimento nella parte acquirente, del relativo pieno ed assoluto dominio e possesso e con la garanzia delle parti venditrici dall'evizione a' sensi di legge.

2) A corpo e nello stato di fatto, ben noto alla parte acquirente, in cui i beni in oggetto oggi si trovano e comprensivamente a tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e

scritto Conservatori
dei Registri immobiliari
di FERRARA
il 12 NOVEMBRE 1997
N. 16829 Reg. Gen.
N. 11735 Reg. Part.
N. 16830
N. 11736

Regio ad Adria
il 12/11/1997
n. 506 serie 2Y
esatto L. 18.595.000
di cui L. 2.600.000
per trascrizione
e L. 4.295.000 per invim
IL DIRETTORE
Gardella



Handwritten signature and initials in blue ink.

passive, se e come esistenti.

3) Con gli effetti attivi e passivi decorrenti dal 1° Gennaio 1998.

4) Con la garanzia delle parti venditrici che gli immobili in oggetto loro spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità e che i medesimi sono liberi da oneri reali in genere, da vincoli e gravami ad eccezione di quelli risultanti dal vigente strumento urbanistico, da ipoteche e privilegi, anche fiscali, restando con ciò esonerate dall'obbligo di fornire documenti.

Il signor Domaneghetti Nelco coniuge della signora Tusiatti Paola Nedda, dichiara e riconosce che l'immobile in oggetto è escluso dalla comunione legale ai sensi dell'articolo 179 Codice Civile.

I signori Marchionni Fausto Pietro e Tancini Giancarlo, quali coltivatori diretti, unici reggitori le rispettive famiglie diretto coltivatrici, proprietari di terreno confinante col terreno in oggetto, preso atto del prezzo convenuto, dichiarano di rinunciare, come rinunciare, puramente e semplicemente al diritto di prelazione e/o riscatto loro eventualmente spettanti ai sensi delle norme vigenti in materia.

A seguito della presente rinuncia, dichiarano e garantiscono i venditori che non esistono altre persone od enti aventi diritto a prelazione ai sensi della legge 14 Agosto 1971 n.817; in ogni caso parte venditrice e parte acquirente esonerano il notaio autenticante da responsabilità al riguardo.

5) Dichiarano e riconoscono le parti venditrici di aver già ricevuto le somme come sopra indicate a titolo di corrispettivo dalla parte acquirente, alla quale conseguentemente rilasciano degli interi prezzi delle vendite riscossi quietanza a saldo.

6) Con rinuncia delle parti venditrici all'ipoteca legale.

7) Con le spese di questo atto e dal medesimo dipendenti e conseguenti a carico della parte acquirente, fatta eccezione per l'Invim che sarà a carico delle parti venditrici, ognuna di esse per quanto la riguarda, le quali, a tal fine, consegnano la relativa dichiarazione.

8) Prescrizioni della legge 28 Febbraio 1985 n.47.

Ai sensi dell'articolo 18) viene allegato al presente atto sub B) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mesola in data 29 Ottobre 1997, data dopo la quale dichiarano le parti alienanti non essere intervenuta alcuna modifica nello strumento urbanistico vigente.

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano che tra esse non esiste alcun rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai sensi del primo comma dell'articolo 26 D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131 e si richiede, ai fini dell'imposta di registro, la tassazione con l'aliquota di cui all'articolo 1 tariffa allegato A) del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131 in quanto la parte acquirente di-

chiara di voler conseguire i requisiti previsti dall'articolo 12 della Legge 9 Maggio 1975 n.153 e cioè la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale nei termini prescritti.

F.to: PAOLA NEDDA TUMIATTI - TANCINI GIANCARLO - MARCHIONNI FAUSTO PIETRO - SACCHI DAFNE - GAZZOLA FRANCESCO - NELCO DOMENEGHETTI.

REPERTORIO N. 70436

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor LIDIO SCHIAVI notaio in Adria, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Rovigo, che previa rinuncia, d'accordo fra loro e con me all'assistenza dei testimoni, avendone i requisiti, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede i signori della cui identità personale io notaio sono certo:

- GAZZOLA FRANCESCO

- SACCHI DAFNE

- TUMIATTI PAOLA NEDDA

- DOMENEGHETTI NELCO

- MARCHIONNI FAUSTO PIETRO

- TANCINI GIANCARLO

F.to: LIDIO SCHIAVI Notaio (L.S.)



COMUNE DI MESOLA

PROVINCIA DI FERRARA

C.F. 82001930385

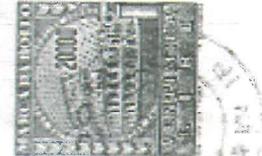
P.IVA 00351150388

Allegato Alpe nel 70436

Prot. n. 13765

Mesola, li 29/10/97

IL SINDACO



Vista la richiesta del Sig. Gazzola Francesco residente a Codigoro Via Puccini n. 11, assunta agli atti di questo Comune in data 28/10/1997 Prot. n. 13560 tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Mesola al Fg. 4 Mappali 81 -82;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale con annesse Norme Tecniche di Attuazione;

Vista la Legge n. 47 del 28/02/1985;

CERTIFICA

chè il terreno censito al Catasto del Comune di Mesola è così distinto:

Fg. 4 Mappali 81 - 82 ricade in "Zone agricole di vincolo relativo - tipo E4".

ca
PO

Il Sindaco
(Carlo Guidi)

copie, di 2 fogli per 5 fascio, conforme all'originale
(all'Allegato A)

fornito a norma di legge, rilasciato all'Ufficio delle sigarette

Bianchi Paolo Nido

ADUS, 20 Gennaio 1992

M. Nido



Al
PT



