

GIUSEPPE BIGNOZZI  
NOTAIO

Studio  
Via Matteotti, 30  
Porto Garibaldi  
COMACCHIO  
Tel. 0533 751001  
fax 0533 326048  
Mobile 347/3908055

Recapito  
Via Cairoli, 32  
FERRARA  
Tel. 0532 206732  
Fax 0532 209802  
Mobile 347/3635834  
Email gbignozzi.2@notariato.it

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi tra gli atti del notaio che da ultimo ne autenticherà le firme fra le parti:

1) MANTOVANI MAURO, nato [REDACTED]  
[REDACTED] domiciliato per la carica presso la società rappresentata, il quale interviene non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante e quindi in nome e per conto e rappresentanza della società **"TENUTA MINERVA SOCIETA' AGRICOLA SRL"** con sede in Ferrara, Via Spadari n.21, capitale sociale Euro 11.848,00 (undicimilaottocentoquarantotto virgola zero zero) interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ferrara e Ravenna **01841210386**, R.E.A. FE-202676, indirizzo di posta elettronica certificata: [tenutaminerva@pec.it](mailto:tenutaminerva@pec.it), ed a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 ottobre 2022;  
in seguito indicato come "Promittente Concedente";

2) ARCIOLI ALBERTO, nato a [REDACTED]  
[REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede sociale dell'ente rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società **"SALVATORE PV 4 S.R.L."** con sede in Milano, Via Mike Bongiorno n.13, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso la Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi al numero **05449200285**, costituente anche codice fiscale e partita iva, R.E.A. n.MI-2663795, indirizzo di posta elettronica certificata [salvatore\\_pv4@legalmail.it](mailto:salvatore_pv4@legalmail.it), a ciò autorizzato in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2022 debitamente depositato presso il competente Registro Imprese;  
di seguito "Società" o "Promissario Concessionario";

### PREMESSO CHE

- il Promissario Concessionario è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti alternative e, in particolare, mediante conversione fotovoltaica della fonte solare rinnovabile. Allo scopo di incrementare la propria attività, il Promissario Concessionario intende sviluppare un progetto che prevede l'installazione di nuovi impianti fotovoltaici;

**REGISTRATO A**  
**COMACCHIO**  
il 13 novembre 2023  
n. 2026  
Serie 1T  
euro 450,00

**TRASCritto A**  
**FERRARA**  
il 14 novembre 2023  
al n. R.G. 20757  
al n. R.P. 15754

- il Promissario Concessionario ha individuato il Terreno, risultante di piena ed esclusiva proprietà del Promittente Concedente, come potenziale sito idoneo per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica (di seguito definito anche come "Impianto");

- il Promissario Concessionario intende, anche al fine di verificare la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica ed economica per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto nel sito in precedenza individuato e di collegarsi alla rete elettrica di distribuzione, ottenere le autorizzazioni necessarie alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto medesimo. Al fine di realizzare l'Impianto e svolgere l'attività di produzione e vendita di energia elettrica, il Promissario Concessionario dovrà richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni e i permessi amministrativi necessari (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. dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari), le eventuali autorizzazioni paesaggistiche nonché le autorizzazioni per l'allacciamento alla rete di distribuzione elettrica e la soluzione tecnica per la connessione rilasciata dal competente gestore di rete ai sensi del TICA (Testo Integrato delle Connessioni Attive) e della normativa tempo per tempo vigente (di seguito, congiuntamente, le "Autorizzazioni");

- il Promissario Concessionario, ai termini ed alle condizioni del presente contratto, intende acquistare il diritto di superficie sul Terreno al fine di realizzare e gestire l'Impianto. Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

#### **Art.1)**

##### **Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù.

#### **Art.2)**

##### **Oggetto**

**2.1** Oggetto del presente preliminare sono esclusivamente i terreni che risultano così censiti, con la precisazione che segue per il mappale 37:

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggio Renatico** al foglio **32** coi mappali:

**37**, seminativo, classe 04, superficie ha.11.77.60 (ettari undici, are settantasette, centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 556,03 (cinquecentocinquantasei virgola zero tre), Reddito Agrario Euro 395,32 (trecentonovantacinque virgola trentadue);

dandosi atto che oggetto della promessa del diritto di superficie ne costituisce solo quella sua estensione pari a mq.36.061 (trentaseimila sessantuno) individuata precisamente nell'allegato **"A"** al presente con bordatura rossa;

**96**, seminativo, classe 4, superficie ha 1.67.60 (ettari uno, are settantasette e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 79,14 (settantanove virgola quattordici), Reddito Agrario Euro 56,26 (cinquantasei virgola ventisei);

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggio Renatico** al foglio **66** coi mappali:

**17**, seminativo, classe 3, ha 00.32.40 (ettari zero, are trentadue e centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 21,96 (ventuno virgola novantasei), Reddito Agrario Euro 13,39 (tredici virgola trentanove);

**19**, seminativo, classe 3, ha 00.27.98 (ettari zero, are ventisette e centiare novantotto), Reddito Dominicale Euro 18,96 (diciotto virgola novantasei), Reddito Agrario Euro 11,56 (undici virgola cinquantasei);

**20**, seminativo, classe 3, ha 00.46.47 (ettari zero, are quarantasei e centiare quarantasette), Reddito Dominicale Euro 31,49 (trentuno virgola quarantanove), Reddito Agrario Euro 19,20 (diciannove virgola venti);

**24**, seminativo, classe 3, ha 00.58.22 (ettari zero, are cinquantotto e centiare ventidue), Reddito Dominicale Euro 39,46 (trentanove virgola quarantasei), Reddito Agrario Euro 24,05 (ventiquattro virgola zero cinque);

**25**, seminativo, classe 3, ha 00.74.25 (ettari zero, are settantaquattro e centiare venticinque), Reddito Dominicale Euro 50,32 (cinquanta virgola trentadue), Reddito Agrario Euro 30,68 (trenta virgola sessantotto);

**26**, seminativo, classe 3, ha 1.71.80 (ettari uno, are settantuno e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 116,43 (centosedici virgola quarantatré), Reddito Agrario Euro 70,98 (settanta virgola novantotto);

**27**, seminativo, classe 3, ha 1.82.65 (ettari uno, are ottantadue e centiare sessantacinque), Reddito Dominicale Euro 123,79 (centoventitré virgola settantanove), Reddito Agrario Euro 75,46 (settantacinque virgola quarantasei);

**33**, seminativo, classe 3, ha 1.11.65 (ettari uno, are undici e centiare sessantacinque), Reddito Dominicale Euro 75,67 (settantacinque virgola sessantasette), Reddito Agrario Euro 46,13 (quarantasei virgola tredici);

**67**, seminativo, classe 3, ha 10.92.78 (ettari dieci, are novantadue e centiare settantotto), Reddito Dominicale Euro 874,78 (ottocentosettantaquattro virgola settantotto), Reddito Agrario Euro 451,50 (quattrocentocinquantuno virgola cinquanta).

Tale compendio immobiliare, per quanto è qui di interesse per l'area oggetto di promessa di diritto di superficie, è di superficie complessiva pari a mq.232.641,00 (duecentotrentaduemila seicentoquarantuno virgola zero zero), il tutto meglio individuato con contorno di colore rosso nella copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale che si allega al presenti sub."**A**" (di Seguito denominato "Terreno").

\*\*\*\*\*

**2.2** Ai termini e subordinatamente alle condizioni del presente Contratto Preliminare, il Promittente Concedente si obbliga a concedere e costituire il diritto di superficie alla Società che, si obbliga ad accettare, sulla specifica porzione di Terreno dove verrà autorizzata la realizzazione dell'Impianto e delle relative opere funzionali, accessorie e di collegamento.

Resta inteso tra le parti che la porzione di Terreno sarà oggetto di frazionamento prima della stipula del Contratto Definitivo al fine di meglio identificarla.

**2.3** L'impegno di cui al precedente punto 2.2 è assunto dal Promissario Concessionario per sé o società da nominare, ai sensi dell'art.1401 cod.civ., entro la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù (il "Contratto Definitivo"). Ai fini del presente Contratto Preliminare, pertanto, le definizioni di Promissario Concessionario e di Società devono essere riferite anche al soggetto che sarà eventualmente designato ai sensi del presente punto.

**2.4** Il Promittente Concedente dichiara e garantisce



di avere, e che avrà al momento della stipula del Contratto Definitivo, la piena proprietà e la libera disponibilità del Terreno per essergli pervenuto in forza dei seguenti titoli:

in riferimento al mappale 37 del foglio 32 ed ai mappali 19,24,25,26,27,67 del foglio 66, con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, rep. 16032/9901 del 11 aprile 2011, registrato a Comacchio il 15 aprile 2011 n.1092 serie 1T, **trascritto a Ferrara il 15 aprile 2011 al part.4258;**

in riferimento ai mappali 17,20 e 33 del foglio 66, con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, rep. 17003/10624, del 11 novembre 2011, registrato a Comacchio il 18 novembre 2011 n.3268 serie 1T, **trascritto a Ferrara il 21 novembre 2011 al part.12440;**

in riferimento al mappale 96 del foglio 32, con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, rep. 19388/12361, del 26 novembre 2013, registrato a Comacchio il 31 gennaio 2022 n.127 serie 1T, **trascritto a Ferrara il 4 dicembre 2013 al part.11696.**

**2.5** Il Promittente Concedente dichiara e garantisce, per quanto di sua conoscenza, che:

- il Terreno è libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli di qualsivoglia natura, conosciuto come il pignoramento trascritto a Ferrara il 25 maggio 2015 al part.5260 sia assolutamente inefficace in quanto costituisce formalità curata contro soggetto non più proprietario al momento della trascrizione, come da richiamati rogiti di acquisto; terreno comunque non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù apparenti o non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, comprese le prelazioni agrarie e quelle derivanti da rapporti di locazione ai sensi dell'art.38 della legge n.392/1978 ed ai sensi dell'art.3, 1° comma lettera g), della legge n.431/1998, nonché da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n.42, fatta eccezione per:

servitù di passaggio costituite con l'atto ricevuto dal Notaio Ferrante Tura di Cento in data 17 dicembre 1981, Rep.80553/17381, ivi registrato

il 29 stesso al n.1942 Vol.98 e trascritto a Ferrara il 2 gennaio 1982 al particolare n.7;

servitù di passaggio incondizionato per consentire l'accesso alla pubblica via a favore dei mappali 19, 67, 69, 34, 35, 72 e 70 del foglio 66, servitù trascritta a Ferrara il 31 dicembre 2004 ai nn.29072/16414;

servitù passiva di condotta a carico del terreno censito con il mappale 67 del foglio 66; infatti si precisa che a distanza di metri 10 - dieci - circa dal ciglio dello stradone di cui alla sopradetta servitù, si trova interrata una condotta privata che parte dalla Strada Provinciale per l'adduzione dell'acqua potabile al fabbricato mappale 15 allora di proprietà del signor Atti Renzo, come costituita con il sopradetto atto Notaio Guidetti del 15 dicembre 2004, Rep.22461/8305;

servitù di elettrodotto a favore dell'Enel trascritta a Ferrara il 28 aprile 1981 ai nn.6265/4517;

servitù passiva di fognatura a favore del Comune di Poggio Renatico trascritta a Ferrara il 14 agosto 1996 ai nn.12547/8968 gravante il solo mappale 20 del foglio 66, per quanto infra rileva;

- il Terreno è in regola dal punto di vista urbanistico e catastale, rispetto alla normativa ambientale e non è soggetto a vincoli paesaggistici, idrogeologici, archeologici e storici o altra simile limitazione dell'attività di costruzione ed esercizio di impianti fotovoltaici, ivi incluse eventuali limitazioni per aree rurali di particolare pregio, fatta eccezione per quelli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che, rilasciato in copia autentica informatica e con mia certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico in calce, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, per formarne parte integrante e sostanziale;

- la destinazione urbanistica del Terreno consente la realizzazione dell'Impianto;

- il Terreno non è ricompreso nelle aree di pregio ambientale individuate come Siti di Importanza Comunitaria (SIC), Zone di Protezione Speciale (ZPS), parchi regionali, riserve naturali, di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;

- il Terreno non è 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;

- il Terreno è libero da manufatti, qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e/o inquinanti, e che lo stesso non è 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 in oggetto è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile. Qualsiasi eventuale costo, onere o spesa necessari alla rimozione e bonifica del terreno in oggetto dalla presenza di manufatti, accumuli di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e/o inquinanti sarà a cure e spese esclusive del Promittente Concedente;

- 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 stipula del presente Contratto Preliminare;

- essi sono in regola nel pagamento di qualsiasi onere, sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione, deliberato o comunque dovuto, e di qualunque imposta, tassa e tributo afferente al Terreno in oggetto, impegnandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso.

**2.6** Le dichiarazioni e garanzie rese dal Promittente Concedente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e il Promittente Concedente si obbliga a reiterarle a tale data.

### **Art.3)**

#### **Durata**

**3.1** Il Contratto Definitivo avrà durata pari ad anni 35 (trentacinque) decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo, ferma restando la durata delle servitù che sarà necessario costituire a favore del competente gestore di rete (Terna S.p.A.) che potranno essere perpetue e inamovibili in funzione di quanto previsto dalla normativa applicabile.

**3.2** È facoltà della Società richiedere la proroga della validità del Contratto Definitivo di ulteriori 5 (cinque) anni. Tale proroga deve essere richiesta entro 6 (sei) mesi dalla conclusione del trentacinquesimo anno, mediante le modalità indicate all'art.15.

#### **Art. 4)**

#### **Obblighi del Promissario Concessionario e Corrispettivo**

**4.1** Il Promissario Concessionario corrisponderà al Promittente Concedente il prezzo convenuto per la costituzione del diritto di superficie e delle servitù e necessari per l'installazione, per la connessione alla rete elettrica nazionale e per l'esercizio e la manutenzione dell'Impianto, che viene pattuito in 35 (trentacinque) rate annuali, ciascuna di Euro [REDACTED] virgola zero zero) per ettaro di superficie, pari a Euro [REDACTED] virgola [REDACTED] all'anno, oltre IVA ed accessori di legge.

La prima rata del corrispettivo verrà versata alla data di stipula del Contratto Definitivo, fatto salvo quanto di seguito previsto al punto 4.3.

Le rate successive verranno versate annualmente alla data corrispondente alla data di stipula del Contratto Definitivo, con la seguente ulteriore precisazione.

Le parti convengono che a decorrere dal secondo anno di stipula del Contratto Definitivo, il Corrispettivo sarà rivalutato annualmente in misura del 100% (cento per cento) dell'aumento registrato dal più recente indice ISTAT per l'inflazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ("FOI"). Se detto indice in un dato anno fosse negativo, il corrispettivo di quell'anno non subirà modifiche. In alternativa all'indice ISTAT, il Proprietario potrà scegliere di inserire, nel Contratto Definitivo e per tutta la sua durata, una rivalutazione annuale fissa pari alla media dei 15 (quindici) anni solari precedenti alla stipula del Contratto Definitivo (ISTAT Indice FOI).

**4.2** Le parti convengono espressamente che il Contratto Definitivo dovrà prevedere che da parte del Promissario Concessionario non saranno dovuti spese e/o oneri accessori di qualsivoglia genere all'infuori di quelli previsti nel presente Contratto Preliminare.

**4.3** Alla firma del presente Contratto Preliminare la Società verserà al Promittente Concedente una

somma pari a **Euro** [REDACTED] **regola zero zero**) a titolo di caparra penitenziale ex art.1386 c.c., mediante bonifico bancario sul c/c intestato a Tenuta Minerva Società Agricola s.r.l. che la stessa intrattiene presso la Banca Intesa con riferimento all'IBAN IT42J0306963293100000001716.

Le Parti convengono espressamente che gli importi versati a titolo di caparra penitenziale saranno imputati alla prima rata del Corrispettivo.

**4.4** A garanzia del pagamento del Corrispettivo le Parti concordano che alla stipula del Contratto Definitivo il Promissario Concessionario verserà due annualità anticipate a titolo di deposito cauzionale infruttifero al Promittente Concedente, salvo l'obbligo di reintegrare tale deposito secondo quanto di seguito previsto al punto 4.5.

Detto deposito cauzionale garantirà anche le obbligazioni previste in capo alla Società al punto 4.6, ivi compresi i danni e le spese che il Promittente Concedente dovesse subire e/o sostenere a causa dell'inadempimento del Promissario Concessionario, e salvo il suo diritto al risarcimento del maggior danno.

Il deposito cauzionale sarà restituito al Promissario Concessionario all'atto della riconsegna del Terreno di cui all'art.10, alle condizioni e nei termini ivi previsti.

**4.5** Si conviene espressamente che il Contratto Definitivo si risolverà, a norma dell'art.1456 c.c., qualora una qualsiasi rata del Corrispettivo successiva alla prima non venga corrisposta, da parte del Promissario Concessionario, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data corrispondente alla data di stipula, maggiorata della rivalutazione ISTAT di cui al punto 4.1. In questo caso, la risoluzione si verificherà di diritto quando il Promittente Concedente dichiarerà al Promissario Concessionario, mediante le modalità indicate all'art.15, che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Il Promittente Concedente, tuttavia, potrà, in via alternativa alla risoluzione, prelevare l'importo dovuto dal deposito cauzionale di cui al punto 4.4. In questo caso, il Promissario Concessionario dovrà reintegrare detto deposito entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Promittente Concedente effettuata mediante le modalità indicate all'art.15.

La clausola risolutiva espressa sopra convenuta sarà applicabile anche in caso di mancata

reintegrazione del deposito cauzionale a seguito della richiesta del Promittente Concedente di cui sopra.

**4.6** In caso di risoluzione del Contratto Definitivo, la Società sarà obbligata ad asportare entro 60 (sessanta) giorni l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione o manufatto ad esso connesso realizzato sul Terreno e a rimettere in pristino il Terreno stesso nel suo stato originario, così come consegnato al momento della stipula del Contratto Definitivo.

In difetto di adempimento dei suddetti obblighi entro il suddetto termine, è prevista a carico della Società una penale di importo corrispondente al Corrispettivo del diritto di superficie e di servitù, parametrato alla frazione di anno ricompresa tra la data di risoluzione del Contratto Definitivo e la data di effettiva restituzione del Terreno libero dall'impianto e dalle installazioni tutte realizzate dalla Società, salvo il diritto del Promittente Concedente al risarcimento del maggior danno.

Il deposito cauzionale di cui al punto 4.4 sarà acquisito dal Promittente Concedente fino alla concorrenza del Corrispettivo dovuto e non pagato e della penale di cui al periodo precedente, nonché dei danni eventualmente subiti e delle spese, anche legali, sostenute dal Promittente Concedente, salvo il suo diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **Art.5)**

##### **Condizioni sospensive e condizione risolutiva**

**5.1** L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avveramento di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le "Condizioni Sospensive"):

- il rilascio delle 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;

- il decorso del termine di 120 (centoventi) 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 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;

- la destinazione urbanistica del Terreno consenta la realizzazione dell'Impianto;

- l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità dell'Impianto, in base a elementi obbiettivi.

**5.2** L'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre i 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare. (il "Termine").

**5.3** Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse del Promissario Concessionario, 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, il Promissario Concessionario avrà l'onere di darne comunicazione al Promittente Concedente con le modalità descritte al seguente articolo 15, prima della scadenza del Termine.

**5.4** Resta inteso che nel caso di mancato avveramento, entro il Termine, anche di una sola delle Condizioni Sospensive, il presente Contratto Preliminare 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 presente Contratto Preliminare.

**5.5** Le Parti convengono che il mancato avveramento delle Condizioni Sospensive sarà, in ogni caso, fatto constare mediante apposito atto da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del Termine.

**5.6** Le Parti convengono altresì che il presente Contratto Preliminare è condizionato risolutivamente al verificarsi, dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare fino alla data di stipulazione del Contratto Definitivo (la "Condizione Risolutiva")

- 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 - che abbiano causato o possano ragionevolmente causare in base ad elementi obbiettivi effetti sostanzialmente

pregiudizievoli sull'Impianto e/o sulle Autorizzazioni;

- 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.

**5.7** La Condizione Risolutiva si intende posta nell'esclusivo interesse del Promissario Concessionario, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Concedente, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di avveramento della Condizione Risolutiva (senza che il Promissario Concessionario rinunci ad avvalersi della stessa), il presente Contratto Preliminare 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 presente Contratto Preliminare.

**5.8** Le Parti convengono che è riservata alla Società la facoltà di prorogare il Termine di ulteriori 12 (dodici) mesi, mediante comunicazione tramite PEC, da effettuarsi con le modalità di cui all'art.15.

#### **Art.6) Contratto Definitivo**

**6.1** Le Parti si impegnano a sottoscrivere il Contratto Definitivo entro e non oltre il termine di 90 (novanta) giorni dall'avveramento dell'ultima in ordine di tempo delle Condizioni Sospensive, presso un notaio scelto dal Promissario Concessionario.

**6.2** Il Contratto Definitivo sarà stipulato in forma notarile e sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare dovranno essere riportate, mutatis mutandis, nel Contratto Definitivo.

**6.3** La data, il luogo di stipula e il Contratto Definitivo, nonché l'indicazione del notaio saranno comunicati dal Promissario Concessionario al Promittente Concedente all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata di cui al successivo articolo 15, in tempo utile per la stipula e, comunque, almeno 30 (trenta) giorni prima della data prevista.



**6.4** La consegna del Terreno (o della porzione del Terreno) avverrà entro 15 (quindici) giorni dalla stipula del Contratto Definitivo ("Consegna"). Delle operazioni di Consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti.

**Art.7)**

**Lavori ordinari**

**7.1** A decorrere dalla Consegna, tutti i lavori di natura ordinaria del Terreno (o della porzione del Terreno) saranno a carico del Promissario Concessionario.

**7.2** Il Promissario Concessionario dovrà mantenere il Terreno (o la porzione del Terreno) in buono stato provvedendo a restituirlo ai Promittente Concedente nello stesso stato di fatto così come originariamente consegnato alla data di stipula del Contratto Definitivo, come risultante dal verbale di consegna di cui al precedente articolo 6.4.

**Art.8)**

**Impianti fotovoltaici - miglioramenti ed addizioni**

**8.1** Il Promittente Concedente consente sin d'ora che per tutta la durata del presente Contratto Preliminare il Promittente Concessionario potrà svolgere sul Terreno tutte le attività propedeutiche all'autorizzazione dell'Impianto, ivi inclusi i saggi, sondaggi, analisi tecniche e verifiche in campo che potranno eventualmente essere richiesti dalle autorità coinvolte nel procedimento autorizzativo. Resta inteso che il Promissario Concessionario dovrà informare preventivamente il Promittente Concedente circa l'avvio di tali attività sul Terreno, con un preavviso di almeno 3 (tre) giorni lavorativi.

In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo per qualsivoglia ragione, non imputabile al Promittente Concedente, la Società avrà l'obbligo di rimessione in pristino dello stato originario del Terreno e di risarcire il danno eventualmente causato al Terreno stesso da tali attività propedeutiche.

**8.2** Il Promittente Concedente consente sin d'ora e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo, ad ogni effetto di legge, il Promissario Concessionario a realizzare sul Terreno (o sulla porzione del Terreno) l'Impianto nonché tutte le opere connesse, funzionali, modificative, integrative ed accessorie, senza necessità di ulteriori successivi consensi.

**8.3** Il Promittente Concedente consente sin d'ora,

altresì, e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo, ad ogni effetto di legge, il Promissario Concessionario a realizzare sul Terreno (o sulla porzione del Terreno) tutti i lavori necessari a realizzare ed installare le opere funzionali ed accessorie all'Impianto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: la posa ed il passaggio di cavi, l'installazione di strutture di montaggio dei moduli solari, cabine di trasformazione e tutto quanto sarà necessario per la completa installazione dell'impianto di produzione di energia elettrica.

Le Parti concordano che eventuali cavidotti di interconnessione di cui al successivo art.11 saranno esclusivamente di tipo interrato, con una profondità di posa di almeno 1,2 (uno virgola due) metri dal piano campagna affinché non siano di intralcio o pericolo alle attività agricole.

**8.4** Il Contratto Definitivo dovrà indicare espressamente, tuttavia, che il Promissario Concessionario avrà il diritto di rimuovere ed asportare l'Impianto, inclusi gli inverter e tutte le eventuali costruzioni e installazioni nonché le eventuali addizioni e accessioni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le strutture, le cabine elettriche, l'elettrodotto) poste sul Terreno (o sulla porzione del Terreno) in qualunque momento.

**8.5** Al fine di evitare qualsiasi dubbio interpretativo, le Parti si danno reciprocamente atto che i moduli fotovoltaici, gli inverter e tutte le costruzioni e le installazioni nonché le eventuali addizioni realizzate dal Promissario Concessionario rimarranno di piena ed esclusiva proprietà del Promissario Concessionario anche dopo il venir meno del diritto di superficie.

#### **Art. 9)**

##### **Recesso**

**9.1** Le Parti convengono espressamente che il Promissario Concessionario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare (rinunciando al diritto di superficie e anche di servitù) a propria esclusiva discrezione senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Promittente Concedente possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fermo il loro diritto di trattenere definitivamente, ai sensi dell'art.1386, secondo comma, c.c., la caparra penitenziale di cui al

punto 4.3.

**9.2** Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente articolo 9, il Promissario Concessionario dovrà inviare ai Promittente Concedente, mediante le modalità indicate all'art.15, una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso, e ciò con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

#### **Art.10)**

##### **Riconsegna del terreno**

**10.1** Il Contratto Definitivo dovrà prevedere che alla scadenza del diritto di superficie e di servitù, il Terreno (o la porzione del Terreno) dovrà essere riconsegnato al Promittente Concedente nel suo stato originario, così come consegnato al momento della stipula del Contratto Definitivo, e libero dall'impianto fotovoltaico e dalle installazioni tutte realizzate dalla Società, entro il termine di 60 (sessanta) giorni. All'atto della riconsegna, dovrà essere redatto apposito verbale tra le parti.

**10.2** In mancanza di riconsegna del Terreno, nello stato e nelle condizioni previste al precedente punto 10.1, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del Contratto Definitivo, si applicherà la penale prevista al punto 4.6 ed il deposito cauzionale potrà essere acquisito fino alla concorrenza della somma dovuta a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **Art.11)**

##### **Elettrodotto e accesso**

**11.1** Al fine di consentire la realizzazione della rete di trasporto dell'energia elettrica dall'Impianto alla rete elettrica nazionale, il Promittente Concedente autorizza sin d'ora con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e si impegna a consentire espressamente ed a concedere i relativi diritti di servitù di elettrodotto sulle aree definite come il Terreno.

**11.2** Le Parti concordano che le due porzioni del Terreno su cui sorgerà l'impianto fotovoltaico, essendo non contigue, saranno connesse elettricamente mediante la posa di un cavidotto interrato, rappresentato in linea color magenta nella planimetria denominata Allegato "**C**". Tale cavidotto, che sarà interrato ad una profondità di posa non inferiore a 1,2 (uno virgola due) metri dal piano di calpestio. Qualora, prima della

stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie sul Terreno e di servitù di cavidotto nel sottosuolo per il cavidotto interrato individuato in colore magenta all'Allegato **"C"**, il Promissario Concessionario dovesse ritenere necessario, utile o conveniente, modificare il tracciato dell'elettrodotto, si conviene che il nuovo tracciato sarà definito in accordo con il Promissario Concedente. Il Promittente Concedente presterà espressamente nel Contratto Definitivo il suo consenso affinché il Promissario Concessionario, per tutta la durata del Contratto Definitivo, possa:

a) accedere e far accedere al cavidotto il proprio personale e le persone indicate dal Promissario Concessionario, anche con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, e compiere i relativi lavori;

b) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Concessionario, le piante presenti nell'area dove è posato il cavidotto che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto.

**11.3** Il Promittente Concedente si impegna, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto Preliminare e la stipula del Contratto Definitivo a permettere lo svolgimento di ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, il tutto a cura e spese del Promissario Concessionario.

#### **Art.12)**

##### **Patti Ulteriori**

**12.1** Le Parti riconoscono che con la sottoscrizione del presente atto il Promittente Concedente presta espressamente il proprio consenso e conferiscono delega, ad ogni effetto di legge, al Promissario Concessionario affinché lo stesso possa presentare le istanze ed ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo richiesto per la realizzazione e la gestione dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie.

**12.2** Ove richiesto dalle pubbliche Autorità, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a fornire dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché il

Promissario Concessionario possa ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto del Promittente Concedente di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione dell'Impianto e delle opere funzionali ed accessorie comporterà, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Promissario Concessionario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la risoluzione del presente Contratto Preliminare ai sensi dell'art.1456 c.c..

**12.3** Il Contratto Definitivo dovrà prevedere espressamente l'impegno del Promittente Concedente a fornire eventuali ulteriori dichiarazioni di assenso e a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché il Concessionario possa ottenere e/o rinnovare ogni autorizzazione, licenza, concessione o altro atto o provvedimento necessario per la gestione dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto del Promittente Concedente di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione e/o sostituzione di componenti dell'Impianto e delle opere funzionali ed accessorie comporterà, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Promissario Concessionario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, la risoluzione del Contratto Definitivo ai sensi dell'art.1456 c.c.

**12.4** Il Promittente Concedente dichiara fin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, ivi compresi eventuali sue modifiche progettuali, fatto salvo quanto previsto al punto 8.1.

**12.5** Al fine di non pregiudicare l'attività che il Promissario Concessionario andrà a svolgere, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla stipula del presente Contratto Preliminare e si obbliga nel Contratto Definitivo per tutta la relativa durata, a non modificare - ed a far sì che non venga modificato da terzi - in alcun modo l'attuale stato di fatto del Terreno (o della porzione del Terreno), individuato nella planimetria che verrà allegata al Contratto Definitivo. Tuttavia, durante il periodo intercorrente tra la stipula del presente Contratto Preliminare e la stipula del Contratto Definitivo, il Promittente Concedente potrà svolgere le

ordinarie pratiche agricole di coltivazione e manutenzione del Terreno.

**12.6** Resta inteso che, in ipotesi di violazione dell'obbligo previsto al precedente punto 12.5:

- il contratto potrà essere risolto per fatto e colpa del Promittente Concedente;

- ove non esercitasse la facoltà di risolvere il contratto, il Promissario Concessionario avrà il diritto di chiedere ed ottenere la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, fatto salvo il risarcimento del danno ed ogni ulteriore rimedio di legge.

La presente clausola risolutiva espressa sarà ripetuta altresì nel Contratto Definitivo.

**12.7** Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento del danno, a partire dalla data odierna e, successivamente alla stipula del presente Contratto Preliminare, per tutta la durata del Contratto Definitivo a non compiere - ed a fare sì che non venga compiuta da terzi - alcuna attività sui Terreni (o sulla porzione dei Terreni) che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio per l'Impianto ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, la coltivazione di piantagioni o alberi che possano creare nocimento allo svolgimento dell'attività del Promissario Concessionario.

**12.8** Il Promittente Concedente si impegna a far accettare espressamente, nel contratto di compravendita, ai propri eventuali aventi causa tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo dei Terreni.

### **Art.13)**

#### **Asservimento**

**13.1** Il Promittente Concedente dichiara e garantisce di avere, e che avrà al momento della stipula del Contratto Definitivo, la piena proprietà e la libera disponibilità dei terreni siti nel Comune di Poggio Renatico (FE), attualmente censiti, con la precisazione che segue per il mappale 37:

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggio Renatico** al

foglio **32** coi mappali:

**37**, seminativo, classe 04, superficie ha.11.77.60 (ettari undici, are settantasette, centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 556,03 (cinquecentocinquantasei virgola zero tre), Reddito Agrario Euro 395,32 (trecentonovantacinque virgola trentadue);

dandosi atto che oggetto della promessa di asservimento ne costituisce solo quella sua estensione pari a mq.81.699 (ottantunomila seicentonovantanove) individuata precisamente nell'allegato **"A"** al presente senza bordatura del detto mappale 37;

**44**, seminativo, classe 04, ha 00.97.45 (ettari zero, are novantasette e centiare quarantacinque), Reddito Dominicale Euro 46,01 (quarantasei virgola zero uno), Reddito Agrario Euro 32,71 (trentadue virgola settantuno);

**54**, seminativo-prato, classe 02, superficie complessiva ha 00.30.00 (ettari zero, are trenta e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 25,47 (venticinque virgola quarantasette), Reddito Agrario Euro 13,30 (tredici virgola trenta);

**57**, seminativo, classe 04, ha 3.46.80 (ettari tre, are quarantasei e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 163,75 (centosessantatré virgola settantacinque), Reddito Agrario Euro 116,42 (centosedici virgola quarantadue);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico** al foglio **43** con i mappali:

**1**, seminativo, classe 03, ha 00.68.10 (ettari zero, are sessantotto e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 46,15 (quarantasei virgola quindici), Reddito Agrario Euro 28,14 (ventotto virgola quattordici);

**2**, seminativo, classe 04, ha 11.11.70 (ettari undici, are undici e centiare settanta), Reddito dominicale Euro 524,91 (cinquecentoventiquattro virgola novantuno), reddito agrario Euro 373,19 (trecentosettantatré virgola diciannove);

**10**, seminativo, classe 04, ha 2.57.30 (ettari due, are cinquantasette e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 121,49 (centoventuno virgola quarantanove), Reddito Agrario Euro 86,37 (ottantasei virgola trentasette);

**11**, seminativo, classe 04, ha 6.59.70 (ettari sei, are cinquantanove e centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 311,49 (trecentoundici virgola quarantanove), Reddito Agrario Euro 221,46 (duecentoventuno virgola quarantasei);

**23**, seminativo, classe 04, ha 1.13.05 (ettari uno, are tredici e centiare cinque), Reddito Dominicale Euro 53,38 (cinquantatré virgola trentotto), Reddito Agrario Euro 37,95 (trentasette virgola novantacinque);

**34**, seminativo, classe 04, ha 10.92.80 (ettari dieci, are novantadue e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 515,99 (cinquecentoquindici virgola novantanove), Reddito Agrario Euro 366,85 (trecentosessantasei virgola ottantacinque);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 44** con il mappale:

**1**, seminativo, classe 03, ha 1.16.70 (ettari uno, are sedici e centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 79,09 (settantanove virgola zero nove), Reddito Agrario Euro 48,22 (quarantotto virgola ventidue);

**18**, seminativo, classe 04, ha 1.05.70 (ettari uno, are cinque e centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 49,91 (quarantanove virgola novantuno), Reddito Agrario Euro 35,48 (trentacinque virgola quarantotto);

**20**, seminativo, classe 04, ha 1.50.20 (ettari uno, are cinquanta e centiare venti), reddito dominicale Euro 70,92 (settanta virgola novantadue), reddito agrario Euro 50,42 (cinquanta virgola quarantadue);

**21**, seminativo, classe 04, ha 2.66.40 (ettari due, are sessantasei e centiare quaranta), reddito dominicale Euro 125,79 (centoventicinque virgola settantanove), reddito agrario Euro 89,43 (ottantanove virgola quarantatré);

**22**, seminativo, classe 04, ha 00.02.10 (ettari zero, are due e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 0,99 (zero virgola novantanove), Reddito Agrario Euro 0,70 (zero virgola settanta);

**23**, seminativo-prato, classe 04, ha 00.91.80 (ettari zero, are novantuno e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 40,57 (quaranta virgola cinquantasette), Reddito Agrario Euro 29,14 (ventinove virgola quattordici);

**24**, seminativo, classe 04, ha 1.53.40 (ettari uno, are cinquantatré e centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 72,43 (settantadue virgola quarantatré), Reddito Agrario Euro 51,50 (cinquantuno virgola cinquanta);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 55** con i mappali:

**8**, seminativo, classe 04, ha 1.83.20 (ettari uno, are ottantatré e centiare venti), Reddito



Dominicale Euro 86,50 (ottantasei virgola cinquanta), Reddito Agrario Euro 61,50 (sessantuno virgola cinquanta);

**15**, seminativo, classe 04, ha 2.64.10 (ettari due, are sessantaquattro e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 124,70 (centoventiquattro virgola settanta), Reddito Agrario Euro 88,66 (ottantotto virgola sessantasei);

**16**, seminativo, classe 04, ha 00.80.80 (ettari zero, are ottanta e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 38,15 (trentotto virgola quindici), Reddito Agrario Euro 27,12 (ventisette virgola dodici);

**19**, seminativo, classe 04, ha 2.50.00 (ettari due, are cinquanta e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 118,04 (centodiciotto virgola zero quattro), Reddito Agrario Euro 83,92 (ottantatré virgola novantadue);

**20**, seminativo, classe 04, ha 2.50.00 (ettari due, are cinquanta e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 118,04 (centodiciotto virgola zero quattro), Reddito Agrario Euro 83,92 (ottantatré virgola novantadue);

**21**, seminativo, classe 04, ha 3.20.40 (ettari tre, are venti e centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 151,28 (centocinquantuno virgola ventotto), Reddito Agrario Euro 107,56 (centosette virgola cinquantasei);

**22**, seminativo, classe 04, ha 3.39.20 (ettari tre, are trentanove e centiare venti), Reddito Dominicale Euro 160,16 (centosessanta virgola sedici), Reddito Agrario Euro 113,87 (centotredici virgola ottantasette);

**24**, seminativo, classe 04, ha 3.33.20 (ettari tre, are trentatré e centiare venti), Reddito Dominicale Euro 157,33 (centocinquantasette virgola trentatré), Reddito Agrario Euro 111,85 (centoundici virgola ottantacinque);

**25**, seminativo classe 04, ha 3.61.40 (ettari tre, are sessantuno e centiare quaranta), reddito dominicale Euro 170,64 (centosettanta virgola sessantaquattro), reddito agrario Euro 121,32 (centoventuno virgola trentadue);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 56** con i mappali:

**7**, seminativo, classe 03, ha 00.27.80 (ettari zero, are ventisette e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 18,84 (diciotto virgola ottantaquattro), Reddito Agrario Euro 11,49 (undici virgola quarantanove);

**8**, seminativo, classe 03, ha 8.82.70 (ettari otto, are ottantadue e centiare settanta), Reddito Dominicale Euro 598,22 (cinquecentonovantotto virgola ventidue), Reddito Agrario Euro 364,70 (trecentosessantaquattro virgola settanta);

**12**, seminativo classe 04, ha 00.42.90 (ettari zero, are quarantadue e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 20,26 (venti virgola ventisei), Reddito Agrario Euro 14,40 (quattordici virgola quaranta);

**13**, seminativo, classe 04, ha 00.05.60 (ettari zero, are cinque e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 2,64 (due virgola sessantaquattro), Reddito Agrario Euro 1,88 (uno virgola ottantotto);

**21**, seminativo, classe 03, ha 5.79.70 (ettari cinque, are settantanove e centiare settanta), reddito dominicale Euro 392,87 (trecentonovantadue virgola ottantasette), reddito agrario Euro 239,51 (duecentotrentanove virgola cinquantuno);

**23**, seminativo, classe 03, ha 7.01.90 (ettari sette, are uno e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 475,69 (quattrocentosettantacinque virgola sessantanove), Reddito Agrario Euro 290,00 (duecentonovanta virgola zero zero);

**85**, seminativo, classe 03, ha 00.83.27 (ettari zero, are ottantatré e centiare ventisette), Reddito Dominicale Euro 56,43 (cinquantasei virgola quarantatré), Reddito Agrario Euro 34,40 (trentaquattro virgola quaranta);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 57** con i mappali:

**1**, seminativo, classe 04, ha 1.78.00 (ettari uno, are settantotto e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 84,05 (ottantaquattro virgola zero cinque), Reddito Agrario Euro 59,75 (cinquantanove virgola settantacinque);

**4**, seminativo, classe 03, ha 00.03.20 (ettari zero, are tre e centiare venti), Reddito Dominicale Euro 2,17 (due virgola diciassette), Reddito Agrario Euro 1,32 (uno virgola trentadue);

**8**, seminativo, classe 04, ha 00.29.30 (ettari zero, are ventinove e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 13,83 (tredici virgola ottantatré), Reddito Agrario Euro 9,84 (nove virgola ottantaquattro);

**9**, seminativo, classe 04, ha 8.68.08 (ettari otto, are sessantotto e centiare otto), reddito dominicale Euro 409,88 (quattrocentonove virgola ottantotto), reddito agrario Euro 291,41 (duecentonovantuno virgola quarantuno);

**10**, seminativo, classe 04, ha 00.22.30 (ettari zero, are ventidue e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 10,53 (dieci virgola cinquantatré), Reddito Agrario Euro 7,49 (sette virgola quarantanove);

**11**, seminativo, classe 04, ha 2.07.80 (ettari due, are sette e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 98,12 (novantotto virgola dodici), Reddito Agrario Euro 69,76 (sessantanove virgola settantasei);

**12**, seminativo, classe 04, ha 3.15.50 (ettari tre, are quindici e centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 148,97 (centoquarantotto virgola novantasette), Reddito Agrario Euro 105,91 (centocinque virgola novantuno);

**13**, seminativo, classe 04, ha 00.23.20 (ettari zero, are ventitré e centiare venti), Reddito Dominicale Euro 10,95 (dieci virgola novantacinque), Reddito Agrario Euro 7,79 (sette virgola settantanove);

**15**, seminativo, classe 04, ha 5.32.80 (ettari cinque, are trentadue e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 251,57 (duecentocinquantuno virgola cinquantasette), Reddito Agrario Euro 178,86 (centosettantotto virgola ottantasei);

**17**, seminativo, classe 04, ha 2.62.10 (ettari due, are sessantadue e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 123,76 (centoventitré virgola settantasei), Reddito Agrario Euro 87,99 (ottantasette virgola novantanove);

**18**, seminativo classe 04, ha 00.33.50 (ettari zero, are trentatré e centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 15,82 (quindici virgola ottantadue), Reddito Agrario Euro 11,25 (undici virgola venticinque);

**19**, seminativo, classe 04, ha 2.19.80 (ettari due, are diciannove e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 103,78 (centotré virgola settantotto), Reddito Agrario Euro 73,79 (settantatré virgola settantanove);

**21**, seminativo-prato, classe 04, ha 00.04.10 (ettari zero, are quattro e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 1,39 (uno virgola trentanove), Reddito Agrario Euro 1,05 (uno virgola zero cinque);

**25**, seminativo classe 04, ha 1.74.30 (ettari uno, are settantaquattro e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 82,30 (ottantadue virgola trenta), Reddito Agrario Euro 58,51 (cinquantotto virgola cinquantuno);

**26**, seminativo, classe 04, ha 3.17.10 (ettari tre, are diciassette e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 149,73 (centoquarantanove virgola settantatré), Reddito Agrario Euro 106,45 (centosei virgola quarantacinque);

**29**, seminativo, classe 04, ha 00.35.80 (ettari zero, are trentacinque e centiare ottanta), reddito dominicale Euro 16,90 (sedici virgola novanta), reddito agrario Euro 12,02 (dodici virgola zero due);

**30**, seminativo, classe 04, ha 1.83.80 (ettari uno, are ottantatré e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 86,78 (ottantasei virgola settantotto), Reddito Agrario Euro 61,70 (sessantuno virgola settanta);

**31**, seminativo, classe 04, ha 1.46.60 (ettari uno, are quarantasei e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 69,22 (sessantanove virgola ventidue), Reddito Agrario Euro 49,21 (quarantanove virgola ventuno);

**32**, seminativo-prato, classe 04, ha 00.02.60 (ettari zero, are due e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 0,81 (zero virgola ottantuno), Reddito Agrario Euro 0,63 (zero virgola sessantatré);

**40**, seminativo, classe 04, ha 00.03.90 (ettari zero, are tre e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 1,84 (uno virgola ottantaquattro), Reddito Agrario Euro 1,31 (uno virgola trentuno);

**41**, seminativo, classe 04, ha 00.23.30 (ettari zero, are ventitré e centiare trenta), reddito dominicale Euro 11,00 (undici virgola zero zero), reddito agrario Euro 7,82 (sette virgola ottantadue);

**42**, seminativo, classe 04, ha 2.92.20 (ettari due, are novantadue e centiare venti), Reddito Dominicale Euro 137,97 (centotrentasette virgola novantasette), Reddito Agrario Euro 98,09 (novantotto virgola zero nove);

**43**, seminativo, classe 04, ha 00.08.60 (ettari zero, are otto e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 4,06 (quattro virgola zero sei), Reddito Agrario Euro 2,89 (due virgola ottantanove);

**44**, seminativo, classe 04, ha 00.09.50 (ettari zero, are nove e centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 4,49 (quattro virgola quarantanove), Reddito Agrario Euro 3,19 (tre virgola diciannove);

**45**, seminativo, classe 04, ha 00.25.90 (ettari zero, are venticinque e centiare novanta), reddito

dominicale Euro 12,23 (dodici virgola ventitré), reddito agrario Euro 8,69 (otto virgola sessantanove);

**47**, seminativo, classe 04, ha 3.71.00 (ettari tre, are settantuno e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 175,18 (centosettantacinque virgola diciotto), Reddito Agrario Euro 124,54 (centoventiquattro virgola cinquantaquattro);

**64**, seminativo classe 04, ha 00.39.10 (ettari zero, are trentanove e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 18,46 (diciotto virgola quarantasei), Reddito Agrario Euro 13,13 (tredici virgola tredici);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 65** con i mappali:

**2**, seminativo classe 03, ha 1.09.60 (ettari uno, are nove e centiare sessanta), Reddito Dominicale Euro 74,28 (settantaquattro virgola ventotto), Reddito Agrario Euro 45,28 (quarantacinque virgola ventotto);

**9**, seminativo, classe 03, ha 7.20.90 (ettari sette, are venti e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 488,57 (quattrocentottantotto virgola cinquantasette), Reddito Agrario Euro 297,85 (duecentonovantasette virgola ottantacinque);

**19**, seminativo classe 03, ha 3:25:88 (ettari tre, are venticinque e centiare ottantotto), Reddito Dominicale Euro 260,87 (duecentosessanta virgola ottantasette), Reddito Agrario Euro 134,64 (centotrentaquattro virgola sessantaquattro);

**20**, seminativo, classe 03, ha 00.02.32 (ettari zero, are due e centiare trentadue), Reddito Dominicale Euro 1,86 (uno virgola ottantasei), Reddito Agrario Euro 0,96 (zero virgola novantasei);

**22**, seminativo, classe 03, ha 4.35.80 (ettari quattro, are trentacinque e centiare ottanta), Reddito Dominicale Euro 295,35 (duecentonovantacinque virgola trentacinque), Reddito Agrario Euro 180,06 (centottanta virgola zero sei);

**Catasto Terreni** del Comune di **Poggio Renatico al foglio 66** con i mappali:

**1**, seminativo, classe 03, ha 2.29.40 (ettari due, are ventinove e centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 155,47 (centocinquantacinque virgola quarantasette), Reddito Agrario Euro 94,78 (novantaquattro virgola settantotto);

**3**, seminativo classe 03, ha 2.09.30 (ettari due, are nove e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 141,85 (centoquarantuno virgola

ottantacinque), Reddito Agrario Euro 86,48 (ottantasei virgola quarantotto);

**5**, seminativo, classe 04, ha 6:73:50 (ettari sei, are settantatr  e centiare cinquanta), reddito dominicale Euro 318,01 (trecentodiciotto virgola zero uno), reddito agrario Euro 226,09 (duecentoventisei virgola zero nove);

**11**, seminativo classe 03, ha 6.93.90 (ettari sei, are novantatr  e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 470,27 (quattrocentosettanta virgola ventisette), Reddito Agrario Euro 286,70 (duecentottantasei virgola settanta);

**12**, seminativo, classe 03, ha 1.41.56 (ettari uno, are quarantuno e centiare cinquantasei), Reddito Dominicale Euro 95,94 (novantacinque virgola novantaquattro), Reddito Agrario Euro 58,49 (cinquantotto virgola quarantanove);

**28**, seminativo, classe 03, ha 4.73.49 (ettari quattro, are settantatr  e centiare quarantanove), Reddito Dominicale Euro 320,89 (trecentoventi virgola ottantanove), Reddito Agrario Euro 195,63 (centonovantacinque virgola sessantatr );

**30**, seminativo, classe 03, ha 00.03.30 (ettari zero, are tre e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 2,24 (due virgola ventiquattro), Reddito Agrario Euro 1,36 (uno virgola trentasei);

**34**, incolt.prod., classe 02, ha 00.06.80 (ettari zero, are sei e centiare ottanta), Reddito Agrario Euro 0,11 (zero virgola undici);

**35**, relit.strad., ha 00.02.50 (ettari zero, are due e centiare cinquanta) senza reddito;

**37**, seminativo, classe 03, ha 1.78.40 (ettari uno, are settantotto e centiare quaranta), Reddito Dominicale Euro 120,91 (centoventi virgola novantuno), Reddito Agrario Euro 73,71 (settantatr  virgola settantuno);

**38**, seminativo classe 03, ha 3.46.10 (ettari tre, are quarantasei e centiare dieci), Reddito Dominicale Euro 234,56 (duecentotrentaquattro virgola cinquantasei), Reddito Agrario Euro 143,00 (centoquarantatr  virgola zero zero);

**39**, seminativo, classe 03, ha 3.44.85 (ettari tre, are quarantaquattro e centiare ottantacinque), Reddito Dominicale Euro 233,71 (duecentotrentatr  virgola settantuno), Reddito Agrario Euro 142,48 (centoquarantadue virgola quarantotto);

**41**, seminativo, classe 03, ha 3.31.15 (ettari tre, are trentuno e centiare quindici), Reddito Dominicale Euro 224,43 (duecentoventiquattro virgola quarantatr ), Reddito Agrario Euro 136,82

(centotrentasei virgola ottantadue);

**42**, seminativo, classe 03, ha 3.74.50 (ettari tre, are settantaquattro e centiare cinquanta), Reddito Dominicale Euro 253,81 (duecentocinquantatré virgola ottantuno), Reddito Agrario Euro 154,73 (centocinquantaquattro virgola settantatré);

**43**, seminativo, classe 03, ha 1.85.90 (ettari uno, are ottantacinque e centiare novanta), Reddito Dominicale Euro 125,99 (centoventicinque virgola novantanove), Reddito Agrario Euro 76,81 (settantasei virgola ottantuno);

**44**, seminativo, classe 04, ha 1.63.30 (ettari uno, are sessantatré e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 77,11 (settantasette virgola undici), Reddito Agrario Euro 54,82 (cinquantaquattro virgola ottantadue);

**55**, seminativo classe 03, ha 1.37.00 (ettari uno, are trentasette e centiare zero), Reddito Dominicale Euro 92,85 (novantadue virgola ottantacinque), Reddito Agrario Euro 56,60 (cinquantasei virgola sessanta);

**70**, seminativo, classe 02, ha 00.14.30 (ettari zero, are quattordici e centiare trenta), Reddito Dominicale Euro 13,73 (tredici virgola settantatré), Reddito Agrario Euro 7,02 (sette virgola zero due);

**72**, incolt.prod., classe 02, ha 00.02.03 (ettari zero, are due e centiare tre), Reddito Agrario Euro 0,03 (zero virgola zero tre);

**77**, seminativo, classe 03, ha 1.24.93 (ettari uno, are ventiquattro e centiare novantatré), Reddito Dominicale Euro 84,67 (ottantaquattro virgola sessantasette), Reddito Agrario Euro 51,62 (cinquantuno virgola sessantadue).

L'intero compendio immobiliare sopra descritto ha una superficie complessiva pari a **mq.2.338.045,00 (duemilioni trecentotrentottomila quarantacinque virgola zero zero)**, il tutto meglio individuato con tratteggio di colore azzurro nella copia fotostatica dell'estratto di mappa catastale che si allega al presente sotto la lettera **"D"**. Entro la data di stipula del Contratto Definitivo il Promittente Concedente si impegna a sottoscrivere, a favore del Promissario Concessionario, con atto notarile a spese di quest'ultimo, l'asservimento ad uso non fotovoltaico di tali aree a quelle denominate "il Terreno" in premessa, ai sensi della DAL 125 del 23/05/2023, per l'intera Durata del Contratto Definitivo. Le Parti convengono che tale

asservimento sarà applicato a titolo gratuito, senza che il Promittente Concedente abbia nulla a pretendere se non quanto definito come il Corrispettivo di cui all'art.4.

#### **Art.14)**

##### **Cessione**

**14.1** Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in tal senso, che il Promissario Concessionario avrà il diritto di cedere, in qualsiasi forma, il presente Contratto Preliminare, il Contratto Definitivo e/o i diritti da esso derivanti a propria esclusiva discrezione, con espressa liberazione di responsabilità del cedente e senza il previo consenso del Promittente Concedente.

Il Promissario Concessionario, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Promittente Concedente tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 15.

#### **Art.15)**

##### **Comunicazioni**

**15.1** Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare e, successivamente alla stipula, in relazione al Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, le Parti concordano di utilizzare in via prioritaria la posta certificata (PEC), come di seguito individuata:

il Promittente Concedente [tenutaminerva@pec.it](mailto:tenutaminerva@pec.it) ;

il Promissario Concessionario:

[salvatore\\_pv4@legalmail.it](mailto:salvatore_pv4@legalmail.it) .

**15.2** Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante PEC ovvero, solo in caso di impossibilità, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi.

#### **Art.16)**

##### **Modifiche**

**16.1** Ogni modifica e integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso - e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo - nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.

**16.2** Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le parti e ogni precedente impegno e contratto inerente i



Terreni, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

**16.3** Resta espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Contratto Definitivo, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare i diritti e le obbligazioni inerenti il Terreno nel testo integrale qui previsto, senza che il Contratto Definitivo espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

#### **Art.17)**

##### **Riservatezza**

**17.1** Il Promittente Concedente si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare - o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione all'Impianto - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promissario Concessionario, restando fin d'ora inteso che il Promissario Concessionario avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare ad eventuali terzi investitori o ad istituti di credito.

#### **Art.18)**

##### **Varie**

**18.1** L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto Preliminare stesso.

**18.2** Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto Preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

#### **Art.19)**

##### **Spese**

**19.1** Tutti i costi, le spese di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo sono ad esclusivo carico del Promissario Concessionario.

**19.2** Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti

rispettivamente incaricati.

**19.3** Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi parte del medesimo e, pertanto, non vi sono commissioni o spese che devono essere corrisposte a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle parti del presente Contratto Preliminare.

**19.4** Sarà a carico del Promissario Concessionario il pagamento dell'IMU e dei Contributi di Bonifica relativi alle porzioni di terreno oggetto del Diritto di Superficie dalla data della immissione in possesso per l'intera durata del contratto definitivo, sono pertanto escluse somme pregresse e importi dovuti ad annualità antecedenti alla stipula del Contratto Definitivo.

#### **Art.20)**

##### **Registrazione**

Le spese di registrazione saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Concessionario.

#### **Art.21)**

##### **Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù e sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente, nei limiti consentiti dalla legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO: Mauro Mantovani - Alberto Arcioli

REPERTORIO N.30927

RACCOLTA N.20975

##### **AUTENTICA DI FIRME**

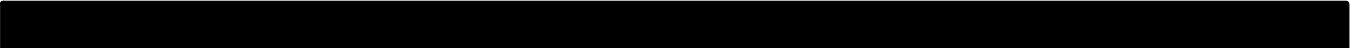
Certifico io sottoscritto Dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara che, senza l'assistenza di testimoni come per legge, i signori:

MANTOVANI MAURO, nato a [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la società rappresentata, il quale interviene non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante e quindi in nome e per conto e rappresentanza della società **"TENUTA MINERVA SOCIETA' AGRICOLA SRL"** con sede in Ferrara, Via Spadari n.21, capitale sociale Euro 11.848,00 (undicimilaottocentoquarantotto virgola

zero zero) interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ferrara e Ravenna **01841210386**, R.E.A. FE-202676, indirizzo di posta elettronica certificata: [tenutaminerva@pec.it](mailto:tenutaminerva@pec.it), ed a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 ottobre 2022;

ARCIOLI ALBERTO, nato a

 e domiciliato per la carica presso la sede sociale dell'ente rappresentato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società **"SALVATORE PV 4 S.R.L."** con sede in Milano, Via Mike Bongiorno n.13, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso la Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi al numero **05449200285**, costituente anche codice fiscale e partita iva, R.E.A. n.MI-2663795, indirizzo di posta elettronica certificata [salvatore\\_pv4@legalmail.it](mailto:salvatore_pv4@legalmail.it), a ciò autorizzato in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2022 debitamente depositato presso il competente Registro Imprese; della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno qui sopra apposto sul presente atto - da me notaio a loro letto - la loro firma alla mia presenza, sottoscrivendosi così pure a margine del secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e ottavo foglio nonchè sugli allegati.

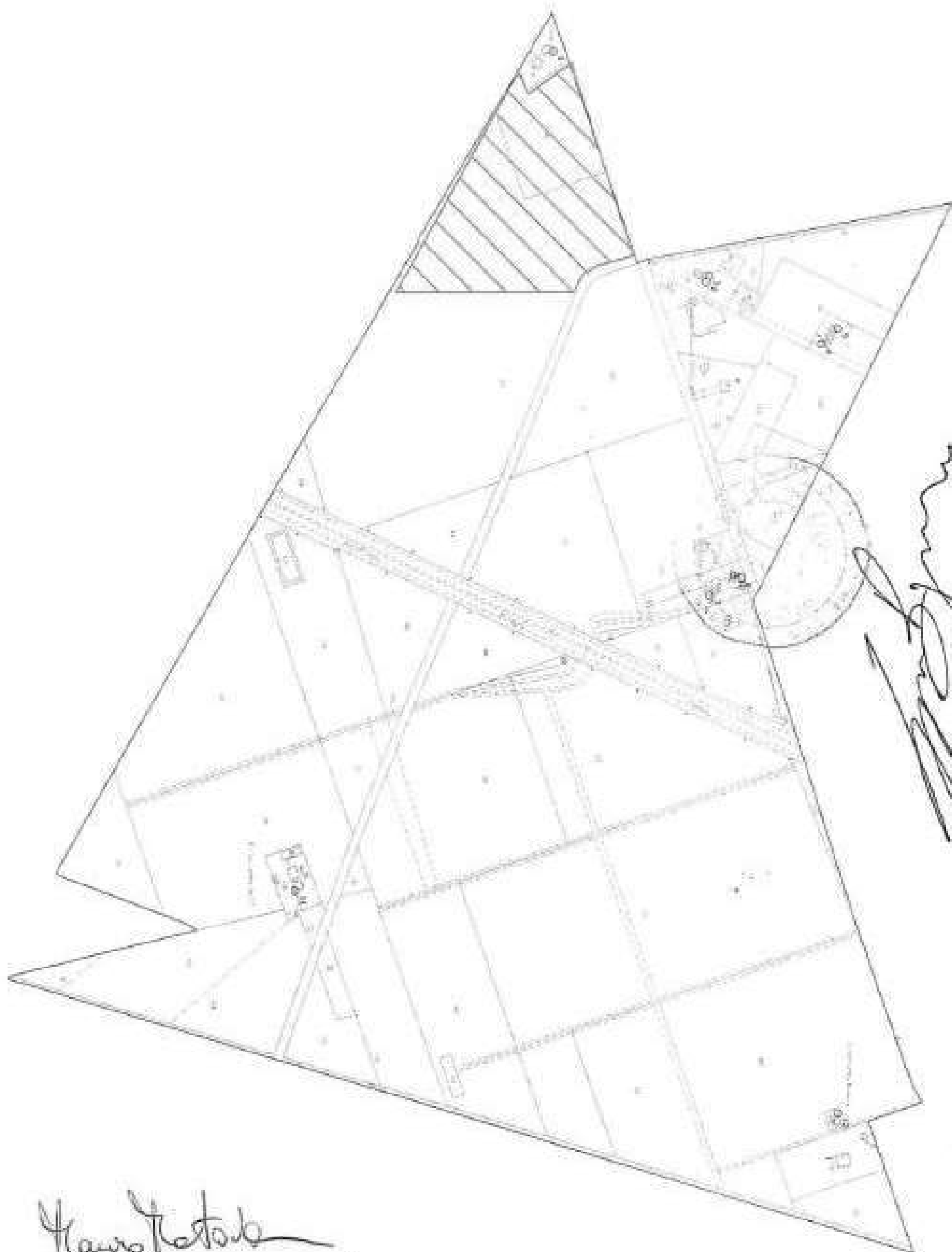
Certifico ed attesto io Notaio che le dichiarazioni di cui agli articoli 2 e 4 che precedono sono state rese dai suddetti, nel nome, previa ammonizione da me Notaio a loro fatta sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci o non più rispondenti a verità, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli della responsabilità assunta.

Atto da tenersi a raccolta tra i miei originali come per legge.

In Ferrara, Via Cairoli n.32, mio recapito, oggi venerdì 27 (ventisette) ottobre 2023 (duemilaventitré) alle ore diciotto e cinquanta minuti.

FIRMATO: Giuseppe Bignozzi Notaio sigillo

11



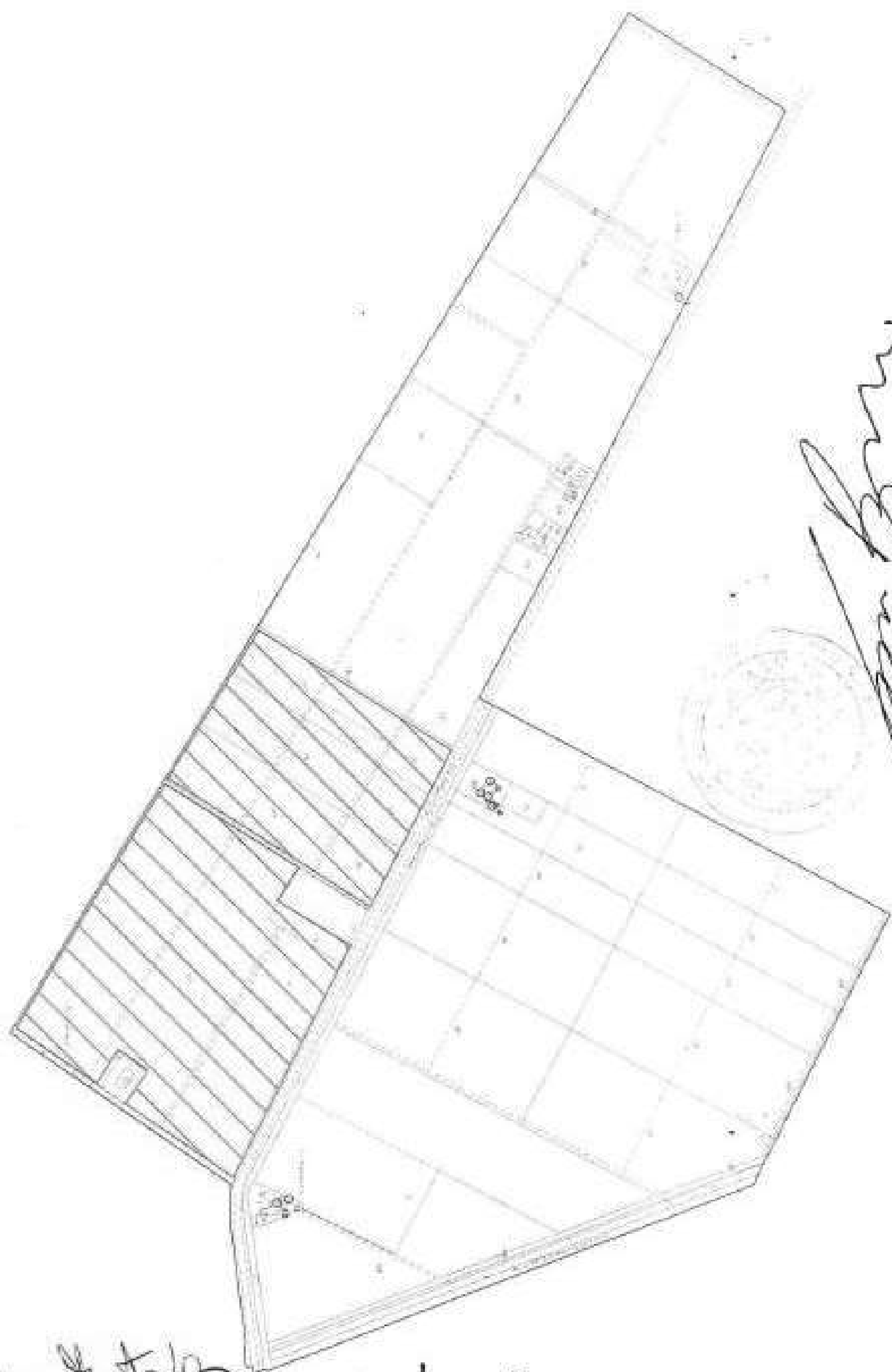
*[Handwritten signature]*

*Kauro Katoke*  
*Alberto Anich*

A

Divisione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale - Territorio - Misure 80000 01/000001

Via ... 11 00 0000



*Handwritten signature*

*Handwritten signature: Rocco Rota*

*Handwritten signature: Alberto Anichini*