



Maria Paola Cola
NOTAIO

15057 TORTONA
VIA ARCADIO BUSSETI, 2
ANGOLO PIAZZA GAVINO
LUGANO
TEL. 0131 861616
FAX 0143 1861066
MAIL.
info@notaiocola.it

N. 24.715 di Repertorio N. 16.726 di Raccolta
**CONTRATTO PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA TERRENI
PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI
UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO
CON PATTO DI OPZIONE**

Con la presente scrittura privata (il "Contratto") le sottoscritte parti:

BRAGHIERI GIORGIO, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, il quale dichiara di intervenire al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della Spettabile:

"OPERA PIA ALBERONI", Ente di nazionalità italiana, con sede in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, a quanto infra autorizzato in forza del decreto di nomina del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2021, dello statuto dell'Ente e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2024 il cui verbale, in copia conforme eseguita dal Notaio autenticante in data odierna, Repertorio N. 24.712 si allega al presente atto sotto la lettera "A",

(di seguito, il **"Proprietario"** o il **"Promittente Concedente"**);

GIANOGGIO ROBERTO, nato ad [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale procuratore della Spettabile:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912, a quanto infra munito dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 8 settembre 2023 (Autentica Repertorio N. 56.773), registrata a Torino - D.P. I in data 13 settembre 2023 al N. 40197 Serie 1T che, in copia digitale, si trova allegata all'atto del Notaio Autenticante in data 22 dicembre 2023 (Autentica Repertorio N. 23.234, conservata a Raccolta con il N. 15615), registrato ad Alessandria il 27 dicembre 2023 al N. 14994 (di seguito, lo **"Sviluppatore"** o il **"Promissario Acquirente"** e, unitamente al Proprietario, le **"Parti"**,

PREMESSE:

a) il Proprietario ha la piena, esclusiva ed incondizionata

proprietà dei terreni siti nel Comune di Cortemaggiore (PC), ricadenti, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in zona agricola con destinazione seminativo o prato, e di estensione complessiva pari a circa **metri quadrati 404.715 (quattrocentoquattromilasettecentoquindici) - ettari 40 (quaranta), are 47 (quarantasette), centiare 15 (quindici)**, i cui estratti di mappa, in unica fascicolazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "B", e precisamente:

A) appezzamento di terreno della superficie catastale di complessivi ettari 15 (quindici), are 55 (cinquantacinque), centiare 05 (cinque),

in unico corpo a confini: Strada, particelle 19, 13, 24, 242 et 240, particelle tutte del foglio 4 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 4 - particella 1 - prato irrig cl. 1 - ettari 09 are 53 centiare 90 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

foglio 4 - particella 239 - semin arbor cl. 3 - ettari 03 are 61 centiare 80 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

foglio 4 - particella 241 - seminativo cl. 3 - ettari 02 are 39 centiare 35 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

B) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 3 (tre), are 47 (quarantasette), centiare 20 (venti),

a confini: particelle 20 et 24, particelle tutte del foglio 4 di Catasto Terreni e limiti di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 4 - particella 23 - seminativo cl. 3 - ettari 03 are 47 centiare 20 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

C) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 10 (dieci), are 92 (novantadue), centiare 40 (quaranta),

a confini: Cavo Canalone, particelle 23, 7 et 3, particelle tutte del foglio 6 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 6 - particella 10 - seminativo cl. 3 - ettari 10 are 92 centiare 40 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED] - **da frazionare per la porzione di circa metri quadrati 2.500 (duemilacinquecento);**

D) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 8 (otto), are 20 (venti), centiare 70 (settanta),

a confini: particelle 13, 4, 15, 18 et 17, particelle tutte del foglio 6 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 6 - particella 16 - seminativo cl. 3 - ettari 08 are 20 centiare 70 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

E) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 2 (due), are 31 (trentuno), centiare 80 (ottanta),

a confini: particelle 17, 24, 12 et 32, strada comunale del Morlenzetto, particella 1, particelle tutte del foglio 7 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 7 - particella 6 - prato cl. u - ettari 02 are 31 centiare 80 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

Si fa constare che:

- giusta frazionamento del 21 ottobre 2024 Pratica n. PC0072200 (n. 72200.1/2024), l'immobile censito al:

-- foglio 4 particella 4 è stato soppresso originando le attuali particelle 239 et 240 del medesimo foglio 4;

-- foglio 4 particella 7 è stato soppresso originando le attuali particelle 241 et 242 del medesimo foglio 4

(i terreni di cui sopra sono di seguito denominati i "Terreni").

Salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati di catasto, il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente atto.

Resta in ogni caso inteso che, ai fini del presente Contratto Preliminare (come di seguito definito) l'individuazione dei Terreni avverrà in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come infra definito) a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito); pertanto, la definizione di "Terreni" ai sensi del presente Contratto Preliminare deve intendersi riferito ai terreni descritti sopra, come meglio individuati in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

Le Parti dichiarano che saranno costituiti i seguenti diritti di servitù:

* diritto di servitù di elettrodotto sugli immobili siti in Comune di Cortemaggiore (PC), censiti al Catasto Terreni al foglio 4 particelle 9, 15 et 18 ed al foglio 6 particelle 6 et 7;

* diritto di servitù di passaggio sugli immobili siti in Comune di Cortemaggiore (PC), censiti al Catasto Terreni al foglio 4 particelle 19 et 237, al foglio 6 particelle 3, 6, 7, 11, 12, 22 et 24;

particelle che non saranno oggetto di compravendita o di costituzione di diritto di superficie), come evidenziate graficamente e colorate nei suddetti estratti di mappa allegati, in unica fascicolazione, sotto la lettera "B" al presente atto.

In particolare, relativamente ai suddetti terreni censiti al foglio 6 particelle 6 et 24, dovrà essere realizzata una massicciata in corrispondenza dello stradello che congiungerà la cabina elettrica di elevazione;

b) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare nel settore della produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica;

c) nell'ambito delle predette attività, lo Sviluppatore ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la

gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sui Terreni, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "Preventivo di Connessione") e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, 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., la Procedura Abilitativa Semplificata - P.A.S., la Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata - D.I.L.A., la Comunicazione Inizio Lavori - C.I.L., a seconda del caso), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico sui Terreni, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le "Autorizzazioni");

d) l'impianto fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"Impianto Fotovoltaico");

e) con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare") lo Sviluppatore intende stipulare con il Proprietario (previo ottenimento del Preventivo di Connessione e delle Autorizzazioni nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro 24 (ventiquattro) mesi, salvo proroga, un contratto definitivo, in forma notarile (il "Contratto Definitivo"), avente ad oggetto: (i) la compravendita della specifica porzione dei Terreni sulla quale verrà installato l'Impianto Fotovoltaico, nonché (ii) l'eventuale costituzione a favore dei Terreni dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il

mantenimento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto Fotovoltaico, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (i "Diritti di Servitù"), su ulteriori terreni di proprietà del Proprietario;

f) il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico, si obbliga, con la stipula del presente Contratto Preliminare, a stipulare il Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore accetta tale obbligo e, secondo le modalità ed alle condizioni appresso stabilite, stipulerà per sé o per persona da nominare, purché la persona da nominare sia società appartenente al gruppo IREN e da questa partecipata o controllata, il Contratto Definitivo;

g) le Parti si danno reciprocamente atto che le stesse sono parti di un preliminare unilaterale di costituzione di diritto di superficie con patto di opzione su alcuni ulteriori terreni siti nel medesimo Comune di Cortemaggiore (PC), parimenti di proprietà del Proprietario (il "Preliminare DDS") sui quali insisterà una parte di Impianto Fotovoltaico; di conseguenza, le Parti convengono che, senza pregiudizio per quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, l'acquisto dei Terreni, ossia la stipulazione del Contratto Definitivo così come la stipula del contratto definitivo del Preliminare DDS, nonostante la loro pluralità, devono essere considerati come parte di un unico e inscindibile negozio e potranno, pertanto, rispettivamente realizzarsi ed essere eseguiti unicamente qualora entrambi i contratti definitivi, ossia il Contratto Definitivo e il contratto definitivo del Preliminare DDS, si realizzino e siano eseguiti in un unico contesto (anche indipendentemente dalla loro sequenza temporale).

TANTO PREMESSO,

con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti avente ad oggetto i "Terreni", lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati sottoscritti dalle Parti formano parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale con patto di opzione, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno, a suo insindacabile giudizio e a propria esclusiva discrezione, alla stipula del Contratto Definitivo. La stipula del Contratto Definitivo avverrà nel termine previsto di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data

odierna (di seguito, il "Termine") alla stipula del quale lo Sviluppatore acquisterà i Terreni per sé e/o per persona o ente da nominare ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata o controllata.

Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario rimane obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo sino alla decorrenza del Termine (così come eventualmente prorogato ai sensi del presente Contratto Preliminare), con le modalità e alle condizioni di seguito specificati. Le Parti convengono che la definitiva individuazione dei Terreni dovrà essere effettuata in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sulla base delle indicazioni da fornirsi da parte dello Sviluppatore nei confronti del Proprietario.

2.2 Resta sin d'ora inteso tra le Parti che lo Sviluppatore avrà il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi (in caso di proroga, il concetto di "Termine" di cui al presente Contratto Preliminare, deve intendersi come il Termine inclusivo della proroga medesima), previo pagamento della Seconda Caparra Confirmatoria (come infra definita). Tale diritto potrà essere esercitato dallo Sviluppatore mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario prima della scadenza del Termine con le modalità di cui all'Articolo 9.1.

2.3 Per il solo caso in cui lo Sviluppatore sia adempiente agli obblighi previsti dal presente Contratto Preliminare e sussistano tutte le condizioni per la stipula del Contratto Definitivo, se il Proprietario, nonostante sia stato invitato alla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 2.5, sia inadempiente all'obbligo di stipulare il Contratto Definitivo, il Proprietario attribuisce, sin d'ora, irrevocabilmente allo Sviluppatore, che accetta per sé e per i suoi aventi causa, quale rimedio in forma specifica alternativo rispetto all'azione costitutiva ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del Codice Civile, un diritto d'opzione avente ad oggetto l'acquisto dei Terreni secondo i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare (di seguito, l'"Opzione").

2.4 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta dello Sviluppatore al Proprietario, entro il Termine, come eventualmente prorogato ai sensi del precedente Articolo 2.2, previo soddisfacimento ovvero rinuncia delle Condizioni Sospensive (come infra definite).

2.5 Nonostante qualsiasi diversa previsione contenuta nel presente Contratto Preliminare, le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che la stipula del Contratto Definitivo è subordinata alla stipula del contratto definitivo relativamente al Preliminare DDS in quanto, nonostante la loro pluralità, gli stessi devono essere considerati come parte di un

unico e inscindibile negozio e potranno rispettivamente realizzarsi ed essere eseguiti unicamente qualora si realizzino e siano eseguiti in un unico contesto (anche indipendentemente dalla loro sequenza temporale), dovendosi considerare il perfezionamento e l'esecuzione di ciascuno dei suddetti contratti definitivi come evento condizionante il perfezionamento e l'esecuzione dell'altro contratto definitivo; pertanto (i) nessun acquisto (e pertanto nessun trasferimento) e/o costituzione di diritto di superficie potrà considerarsi perfezionato ed eseguito a meno che e fino a quando anche l'altro acquisto e/o costituzione di diritto di superficie sia stato perfezionato ed eseguito; (ii) in caso di mancato perfezionamento ed esecuzione di uno dei due contratti definitivi per qualsivoglia ragione, nemmeno l'altro contratto definitivo potrà essere perfezionato ed eseguito o comunque ritenersi essersi perfezionato ed eseguito anche qualora abbia già avuto luogo e tutto quanto fosse stato già compiuto, adempiuto o eseguito intenderà come mai compiuto, adempiuto o eseguito e, comunque, privo di ogni effetto.

3. CONDIZIONI SOSPENSIVE, OBBLIGHI, DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

3.1 Il Proprietario autorizza, sin dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente ai Terreni, previa comunicazione da parte dello Sviluppatore che dovrà avvenire con le modalità di cui all'Articolo 9.1, con uomini e mezzi, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, e per tutte le ragionevoli operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto dell'Impianto Fotovoltaico funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione, ivi compreso ad eseguire eventuali indagini geotecniche ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei Terreni. Tutte le predette operazioni dovranno essere condotte senza danno per i Terreni, dovendo in caso contrario lo Sviluppatore risarcire gli eventuali danni nei confronti del Proprietario.

3.2 Il Proprietario si obbliga, mediante la stipula del Contratto Definitivo, a vendere i Terreni entro il Termine (anche per come eventualmente prorogato dallo Sviluppatore ai sensi del precedente Articolo 2.2), allo Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile.

3.3 Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario, la sottoscrizione del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:

(i) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore (o di persona fisica o giuridica da nominare), del Contratto di Connessione;

(ii) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore (o di persona fisica o giuridica da nominare), delle Autorizzazioni;

(iii) il decorso dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento degli stessi vi siano state opposizioni, o esperite azioni giudiziali e/o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica e/o qualsivoglia altra tipologia di contestazione da parte di soggetti terzi interessati e/o di amministrazioni e/o autorità;

(iv) la risoluzione, senza oneri e costi per lo Sviluppatore, dei Contratti di Locazione Agraria (come di seguito definiti);

(v) l'esclusione dei Terreni dal perimetro delle aree beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia-Romagna o da Bandi Europei, nonché da piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale di cui all'art. 3.6. (iii) del presente Contratto Preliminare, eccezion fatta per il terreno censito al foglio 6 particella 10 per un'estensione di 2.500 (duemilacinquecento) metri quadrati (cumulativamente, le "Condizioni Sospensive").

In ogni caso, la sottoscrizione del Contratto Definitivo avverrà antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito davanti al Notaio scelto dallo Sviluppatore nella Provincia di Torino, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

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

3.4 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse dello Sviluppatore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine. Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto Preliminare, in tutto o in parte, entro il Termine, il presente Contratto Preliminare perderà di efficacia e le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In tal caso, la Caparra Confirmatoria (come di seguito definita) potrà essere definitivamente trattenuta dal Proprietario, con espressa esclusione e rinuncia a qualsiasi ulteriore richiesta, diritto o azione, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali maggiori danni.

3.5 Le Parti danno atto che alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare sono vigenti contratti di affitto

affidenti, in tutto o in parte, i Terreni, e in particolare:

(i) contratto di locazione stipulato il 25 gennaio 2019 con Azienda Agricola Repetti Giacomo e Franco registrato a Piacenza in data 15 febbraio 2019 al 1633 Serie 3T scadente il 10 novembre 2024;

(ii) contratto di locazione stipulato il 22 aprile 2015 con Azienda Agricola Crotti Marco, registrato a Piacenza in data 5 maggio 2015 al n. 004135 Serie 3T e scadente il 10 novembre 2024;

(iii) contratto di locazione stipulato il giorno 11 novembre 2020 con Azienda Agricola Carini F.lli, registrato a Piacenza in data 23 novembre 2020 al N. 009519 Serie 3T e scadente il 10 novembre 2024 (i "Contratti di Locazione Agraria"). Il Proprietario si impegna e obbliga affinché i Contratti di Locazione Agraria vengano rinnovati in maniera che abbiano una durata comunque non eccedente il Termine oppure cessino i propri effetti al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, in ogni caso, senza alcun onere o costo per lo Sviluppatore, salvo il caso di perdita del raccolto agrario al momento della consegna dei Terreni che obbligherà lo Sviluppatore a indennizzare il conduttore agricolo della perdita in funzione della coltura effettivamente in corso e del danno subito, come previsto al successivo Articolo 4.5.

Gli atti di modifica o di rinnovo dei Contratti di Locazione Agraria operati ai sensi del periodo precedente saranno comunicati allo Sviluppatore entro la data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che i Terreni alla data del presente Contratto Preliminare e alla data di stipula del Contratto Definitivo e alla data di stipula del Contratto Definitivo (ovvero dell'eventuale esercizio dell'Opzione) sono e saranno:

(i) liberi da qualunque genere di gravame, incluse ipoteche, trascrizioni e/o iscrizioni di pregiudizio, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, procedure esecutive, pignoramenti, usi civici e vincoli di altra natura, non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, libera da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelaioni, comprese le prelaioni 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, ad eccezione dei Contratti di Locazione Agraria e delle servitù di metanodotto ed elettrodotto risultanti dai RR.II., nonché, per quanto a propria conoscenza, da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42;

(ii) non soggetti al rischio di azioni di riduzione e restituzione;

(iii) per quanto a conoscenza del Proprietario, non ricompresi

nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiari di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi Europei, nonché non ricompresi in piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale che comportino l'obbligo di restituire somme già ricevute o pagare penali per inadempimento alla Regione Emilia Romagna, ad AGEA o altri organismi o enti pubblici o privati in caso di sospensione o interruzione anticipata della prosecuzione per periodo previsto dal piano o dal programma sospeso od interrotto, fatta eccezione per la particella di cui al foglio 6, particella 10, che è ricompresa in un PSR agrario, nonché liberi da impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico;

(iv) non interessati da coltivazioni per la produzione di prodotti a Denominazione di Origine o di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (P.A.T.) o destinati alla produzione di prodotti D.O.C.G., D.O.C, D.O.P., I.G.P. (come individuati nei decreti ministeriali di approvazione dei disciplinari relativi ad ogni singolo prodotto) e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate come di tipologia "biologica" attestata da un organismo certificatore secondo la normativa vigente e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 22 Aprile 2024, n. 693 recante "Criteri per l'individuazione delle aree interessate da coltivazioni certificate e procedure di controllo ai fini dell'installazione di impianti fotovoltaici in area agricola";

(v) completamente liberi da persone e cose e non attraversati, per quanto a sua conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, fatta eccezione per le servitù di metanodotto e di elettrodotto sopra indicate;

(vi) liberi da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminati ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione nonché, che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che pertanto i Terreni sono in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile;

(vii) liberi da vincoli riguardanti le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 353 ss. mm. ii.;

(viii) dal punto di vista urbanistico, qualificati come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Comune di Cortemaggiore, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, a tal fine, dichiarando che, con riferimento ai Terreni, dalla data di rilascio di detti certificati ad oggi, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

3.7 Il Proprietario si impegna e obbliga affinché, prima della data di stipulazione del Contratto Definitivo, tutti i Terreni non siano ricompresi nel perimetro delle aree beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi Europei, nonché da piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale di cui all'art. 3.6.(iii) del presente Contratto Preliminare, in ogni caso, senza alcun onere o costo per lo Sviluppatore. L'evidenza documentale dell'adempimento a tale obbligazione a carico del Proprietario sarà comunicata allo Sviluppatore entro la data di stipula del Contratto Definitivo. Il PSR gravante sul terreno censito al foglio 6 particella 10 sarà portato a termine sino alla sua scadenza, fissata nel 2026 (duemilaventisei).

3.8 Il Proprietario dichiara garantisce, altresì, di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità dei Terreni in forza dei titoli di provenienza meglio indicati nel certificato notarile ventennale che viene unito al presente Contratto quale allegato "C".

3.9 Il Proprietario, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, si obbliga a: (i) non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento all'attività di realizzazione, gestione, esercizio, sfruttamento e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore; (ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo (ivi inclusi i relativi diritti di servitù); (iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico, fatta salva l'esistenza dei Contratti di Locazione Agraria; (iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sui Terreni e sui fondi di sua proprietà confinanti con i Terreni, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.

3.10 Il Proprietario si obbliga a demolire gli eventuali fabbricati ed a sradicare l'eventuale vegetazione arborea, in conformità alla Legge, insistenti sui Terreni, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte dello Sviluppatore della data di stipula del Contratto Definitivo restando inteso che, qualora a valle della comunicazione la stipula non avvenisse ed i lavori di demolizione e sradicamento fossero stati eseguiti dal

Proprietario, quest'ultimo avrà diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse mediante fatture emesse da terzi.

3.11 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare con lo Sviluppatore, se necessario, per la richiesta e l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (incluse le Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione), mediante la sottoscrizione di domande, deleghe e qualsivoglia documentazione necessaria allo Sviluppatore per l'esercizio dell'attività relativa all'Impianto Fotovoltaico. Eventuali costi affrontati dal Proprietario verranno interamente rimborsati dallo Sviluppatore.

3.12 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreni nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

3.13 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti ai Terreni, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dalla compravendita oggetto del Contratto Definitivo non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità dei Terreni né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi, salvo quanto infra.

3.14 Fatta eccezione per l'integrale demolizione dei fabbricati ivi presenti e sradicamento della vegetazione arborea, è fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sui Terreni per la durata del Contratto Preliminare.

3.15 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente Contratto Preliminare a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione sui Terreni previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971 A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

Il Proprietario si obbliga, altresì, a dare comunicazione allo Sviluppatore sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

Tale comunicazione dovrà:

(i) fare riferimento al presente Contratto Preliminare, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il Prezzo (come infra definito);

(ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

(iii) includere l'offerta di acquisto dei Terreni, allegando copia del presente Contratto Preliminare, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del medesimo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

Il Proprietario sarà autorizzato ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica della comunicazione di cui al presente Articolo 3.15.

Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente Contratto Preliminare resterà valido, efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente Contratto Preliminare sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca i Terreni a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del Prezzo.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dallo Sviluppatore saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario, successivamente alla conclusione del contratto di compravendita con il coltivatore, detratte le eventuali somme necessarie per il ripristino dei luoghi allo status quo ante, senza interessi.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, lo Sviluppatore avrà facoltà di recedere o meno dal presente Contratto Preliminare a mente dell'Articolo 5. Nel caso in cui decida di non recedere, il Termine sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dallo Sviluppatore

per lo sviluppo del progetto dell'Impianto Fotovoltaico, lo Sviluppatore si riserva il diritto di recedere dal presente Contratto Preliminare a norma dell'Articolo 5, dandone comunicazione scritta al Proprietario con le modalità di cui all'Articolo 9.1.

3.16 Il Proprietario ha fornito allo Sviluppatore, che ne dà atto, il certificato carichi pendenti relativo alla persona fisica che ha la rappresentanza legale dell'ente Proprietario (il "Certificato Carichi Pendenti"), impegnandosi a fornirlo anche alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

4. CAPARRA CONFIRMATORIA E PREZZO

4.1 Le parti, edotte della normativa di cui alla Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata ed integrata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, attestano di aver ricevuto le relative informazioni in tempo utile.

4.2 I Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO, nelle predette rispettive qualità, consapevoli delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ex artt. 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, nonché delle sanzioni previste dalla legge, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 N. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, indicano il corrispettivo in Euro [REDACTED]

- (il "Prezzo") -, così calcolato:

- Euro [REDACTED] le Parti riconoscono e si danno atto che, prima della sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la società Futuro Solare 1 S.r.l. (CF e P.IVA 03013660349), in nome e per conto dello Sviluppatore e in forza di separato accordo con il medesimo, ha fornito al Proprietario un lotto di pannelli fotovoltaici per l'installazione su tetti di potenza complessiva pari a 90 (novanta) KW e per un valore complessivo pari a Euro [REDACTED] e che detto importo viene imputato a titolo di caparra confirmatoria da imputare al Prezzo ai fini del presente Contratto Preliminare (di seguito, la "Caparra Confirmatoria Preliminare");

- Euro [REDACTED] - totali metri quadrati 116.790 (centosedicimilasettecentonovanta) ad Euro [REDACTED] al metro quadrato corrispondenti agli immobili censiti al foglio 4 particella 23 ed al foglio 6 particella 16;

- Euro [REDACTED] - totali metri quadrati 181.185 (centoottantunomilacentottantacinque) ad Euro [REDACTED] al metro quadrato, corrispondenti agli immobili censiti al foglio 4 particelle 1, 239 et 241, al foglio 6 particella 10 ed al foglio 7 particella 6,

e sempre consapevoli ed edotti delle responsabilità e delle sanzioni predette dichiarano che di detta somma:

- Euro [REDACTED]

zero), a titolo di caparra confirmatoria, sono versati a mezzo bonifico bancario eseguito con addebito del conto corrente in essere a nome della Spettabile "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", presso la [REDACTED]

[REDACTED] con accredito del detto importo sul conto corrente intestato alla Spettabile "OPERA PIA ALBERONI" in essere presso la Filiale di Piacenza, Via [REDACTED]

[REDACTED]

congiuntamente alla Caparra Confirmatoria Preliminare, la "Prima Caparra Confirmatoria").

A seguito dell'esercizio del diritto di proroga del Termine, come previsto dal precedente Articolo 2.2, da parte dello Sviluppatore e della ricezione della comunicazione in proposito da parte del Proprietario, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario, alle coordinate bancarie da quest'ultimo comunicate per iscritto, una ulteriore somma che sarà imputata a caparra confirmatoria al momento del versamento, di [REDACTED] Euro [REDACTED]

[REDACTED] al metro quadrato per ognuno dei metri quadrati oggetto del presente Contratto Preliminare ai medesimi titoli di cui al periodo precedente (di seguito, la "Seconda Caparra Confirmatoria" e, congiuntamente alla Caparra Confirmatoria Preliminare ed alla Prima Caparra Confirmatoria, la "Caparra Confirmatoria").

Si conviene, anche in deroga all'art. 1385 del Codice Civile, che detto importo sarà trattenuto dal Proprietario a titolo di corrispettivo per il diritto di recesso di cui all'Articolo 5 che segue e/o di indennità per il vincolo assunto dal Proprietario, qualora la Società successivamente receda dal presente Contratto Preliminare o non si verifichino le Condizioni Sospensive di cui all'Articolo 3.3, numeri (i), (ii) e (iii), ad eccezione, quindi, dei numeri (iv) e (v). Le Parti convengono che una quota parte della Caparra Confirmatoria, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo della stessa, viene corrisposto a titolo di corrispettivo per la concessione dell'Opzione ai sensi del presente Contratto Preliminare. Le Parti convengono inoltre che, in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo, la Caparra Confirmatoria, nella parte a quel momento versata, verrà trattenuta dal Proprietario.

Resta inteso che il Prezzo da corrispondersi al Contratto Definitivo avverrà sulla base dell'individuazione dei Terreni da parte dello Sviluppatore da effettuarsi in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

4.3 Il Prezzo, detratto della Caparra Confirmatoria, verrà corrisposto in un'unica soluzione alla data della sottoscrizione

del Contratto Definitivo mediante bonifico su conto corrente vincolato intestato al Notaio rogante che verrà svincolato in favore del Proprietario al momento della trascrizione del Contratto Definitivo. Il Proprietario al momento dell'avvenuto pagamento rilascerà quietanza dell'avvenuto pagamento.

4.4 Le Parti prendono atto che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di eventuale esercizio dell'Opzione, la Caparra Confirmatoria corrisposta ai sensi del presente Contratto Preliminare, verrà integralmente imputata e detratta dal Prezzo.

4.5 In caso di sottoscrizione del Contratto Definitivo durante l'annata agraria, lo Sviluppatore, in aggiunta al Prezzo, dovrà corrispondere un importo in denaro a titolo di indennizzo per il mancato godimento dei frutti dei Terreni per un importo da calcolarsi a cura dello Sviluppatore sulla base del prezzo di mercato della zona geografica in cui sono collocati i Terreni nel periodo decorrente tra la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e quella del termine della relativa annata agraria con un limite massimo di Euro [REDACTED] (limite massimo di indennizzo da parte della Società).

4.6 Le Parti espressamente ed ulteriormente convengono che:

- in caso di sottoscrizione del contratto definitivo, la Spettabile "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", in aggiunta al prezzo, debba corrispondere alla Spettabile "OPERA PIA ALBERONI" un importo in denaro pari ad [REDACTED]

- in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive e di mancata sottoscrizione del contratto definitivo, la Spettabile "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L." debba corrispondere alla Spettabile "OPERA PIA ALBERONI" un importo in denaro pari ad [REDACTED] zero zero),

per maggiori oneri fiscali e plusvalenza relativamente alla vendita dell'immobile censito al foglio 4 particella 239.

5. RECESSO E RISOLUZIONE

5.1 Lo Sviluppatore potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, salvo l'obbligo di indennizzo per gli eventuali danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sui Terreni previste al precedente Articolo 3.1 e fermo restando che il Proprietario potrà trattenere a titolo definitivo e a titolo di caparra penitenziale quanto corrisposto sino a tale punto a titolo di Caparra Confirmatoria.

5.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 5, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario con le modalità di cui all'Articolo 9.1

una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

5.3. In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano allo Sviluppatore quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto Preliminare per inadempimento ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, con obbligo del Proprietario di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito, detratto l'eventuale importo di cui all'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sui Terreni previste dall'Articolo 3.1 che precede.

Fermo restando quanto previsto dall'Articolo **2.5** che precede, le Parti convengono e si danno atto che, in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o del contratto definitivo oggetto del Preliminare DDS, la presente previsione troverà applicazione anche nel caso in cui un inadempimento per causa imputabile al Proprietario dovesse verificarsi anche solo con riferimento al Preliminare DDS.

In caso di mancata verifica della Condizioni Sospensive di cui all'Articolo 3.3 (iv) e (v) che precede, il Proprietario sarà tenuto a restituire soltanto gli importi sino a quel momento ricevuti dallo Sviluppatore.

5.4 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, lo Sviluppatore avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente Articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta. In caso di risoluzione del Contratto Preliminare ai sensi del presente Articolo 5.4, il Proprietario dovrà restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione di un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

5.5 Lo Sviluppatore e il Proprietario sono obbligati, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c., agli obblighi di cui al documento di compliance, e/o al codice etico (reperibile al link: <https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/sostenibilit%C3%A0/governance-della-sostenibilit%C3%A0/codice-etico/Codice%20Etico%202020.pdf?view=yes/>) e/o al modello organizzativo 231 dello Sviluppatore e del gruppo dello Sviluppatore (reperibile al link: <https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/governance/controllo-interno,-gestione-dei-rischi,-compliance/modello-231-e-responsabilit%C3%A0->

amministrativa-d%27impresa/IREN%20SPA_MOG
%20231%20PG.pdf?view=yes/) (che il Proprietario dichiara di
aver visionato e di averne compreso i contenuti).

6. CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso affinché lo Sviluppatore possa cedere a terzi, in qualsiasi forma, in tutto o in parte, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale. La cessione potrà avvenire solo a favore di Società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, dalla società IREN S.p.A.. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'Articolo 9.1 entro 30 (trenta) giorni dal relativo perfezionamento della cessione.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto Preliminare, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza del Prezzo dovuto al Proprietario.

7. RISERVATEZZA

7.1 Il Proprietario e lo Sviluppatore, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto Preliminare e ogni eventuale discussione connessa allo stesso, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dell'altra delle Parti; (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti; (iii) in cui il contenuto sia divenuto di dominio pubblico senza inadempimento della Parte al presente Articolo 7.1; e (iv) in cui sia necessario al fine di tutelare i propri diritti.

8. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEI TERRENI E OPZIONE

8.1 Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore:

(i) assumerà la titolarità dei Terreni, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dal Proprietario;

(ii) sarà immesso nel possesso definitivo della porzione dei Terreni oggetto del Contratto Definitivo.

8.2 Le Parti prevedono che qualora il Proprietario, debitamente invitato nelle forme e nei tempi previsti dal presente Contratto

Preliminare, si renda inadempiente all'obbligo di stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore, purché sia integralmente adempiente al Contratto Preliminare, ha il diritto di esercitare, entro il Termine, l'Opzione mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale di esercizio del diritto di opzione autenticato nelle firme da un Notaio di sua scelta (di seguito, l'"Atto di Accettazione"), in virtù del quale lo Sviluppatore acquisterà i Terreni secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto Preliminare.

8.3 Alla sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) lo Sviluppatore depositerà presso il Notaio il Prezzo, detratti gli importi già corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del Notaio rogante;

(ii) il Notaio notificherà al Proprietario l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale Giudiziario;

(iii) nel notificare al Proprietario l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente il Proprietario a riscuotere il Prezzo versato dallo Sviluppatore mediante la ricezione dei bonifici bancari di cui al punto (ii); all'atto di ricezione dei bonifici bancari il Proprietario sottoscriverà un atto di quietanza liberatoria in relazione all'incasso del Prezzo.

8.4 Con la notifica al Proprietario dell'Atto di Accettazione si produrranno tutti gli effetti che ai sensi del presente Contratto Preliminare si sarebbero prodotti al momento della stipula del Contratto Definitivo e, in particolare, lo Sviluppatore:

(i) acquisterà il diritto di proprietà avente ad oggetto i Terreni con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad esso afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso il medesimo dal Proprietario e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti al Proprietario;

(ii) si intenderanno costituiti i necessari Diritti di Servitù;

(iii) prenderà possesso dei Terreni anche al fine di avviare ovvero proseguire le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.5 Il Proprietario rilascerà piena quietanza liberatoria del Prezzo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio in caso di esercizio dell'Opzione ovvero una volta ricevuto il bonifico nel caso di stipula del Contratto Definitivo.

8.6 Per il caso in cui lo Sviluppatore decida di esercitare l'Opzione secondo le modalità di cui al presente Contratto Preliminare, il Proprietario rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo. Nel caso in cui il Contratto Definitivo non dovesse concludersi per qualsiasi motivo, qualunque opera effettuata dallo Sviluppatore sui Terreni rimarrà nella disponibilità del Proprietario, senza che lo stesso abbia a sborsare alcunché, con la facoltà di quest'ultimo di richiedere la rimessione in pristino stato a spese e cure dello

Sviluppatore. Per quanto poi attiene alle spese effettuate (tecniche, materiali, spese per ottenere le autorizzazioni e quant'altro), lo Sviluppatore non potrà richiedere alcunché al Proprietario.

9. COMUNICAZIONI

9.1 Tutti le comunicazioni previste dal Contratto Preliminare dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute (e quindi alla data indicata nell'avviso di ricevimento), e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o p.e.c., agli indirizzi di seguito indicati:

per il Proprietario:

"OPERA PIA ALBERONI"

29121 - Piacenza (PC), Via X giugno n. 3

E-mail: uffici@operapiaalberoni.it

PEC:

amministrazione@pec.collegioalberoni.it

Alla cortese attenzione del Presidente di Opera Pia Alberoni

per lo Sviluppatore:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."

Torino (TO), Corso Svizzera n. 95

P.E.C.: irengreengeneration@pec.gruppoiren.it

E-mail: roberto.gianoglio@gruppoiren.it,

gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it

Alla cortese attenzione di Roberto Gianoglio e Gianpaolo Persoglio.

9.2 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

10. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto Preliminare si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

10.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto Preliminare in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

10.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 30 (trenta) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Piacenza, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

11. FORMAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

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

12. SPESE E IMPOSTE. MISCELLANEA.

12.1 Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto

Preliminare e dal trasferimento della porzione dei Terreni oggetto del Contratto Definitivo allo Sviluppatore, ivi compresi i costi di frazionamento, i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dello Sviluppatore.

12.2 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto i Terreni.

12.3 Il presente Contratto Preliminare non potrà essere modificato se non per atto scritto.

12.4 Le clausole del presente Contratto Preliminare si intenderanno come riprodotte, ove applicabili, nel Contratto Definitivo qualora non espressamente derogate.

Allegati:

A - Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ente "OPERA PIA ALBERONI";

B - Estratti di Mappa;

C - Certificato Notarile - Provenienza.

Letto, approvato e sottoscritto.

Tortona, addì 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro)

In originale firmato:

Giorgio Braghieri

Roberto Gianoglio

N. 24.715 di Repertorio N. 16.726 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritta dottoressa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Tortona, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona,

previa dichiarazione degli infra generalizzati Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO di essere stati previamente informati ai sensi delle Normative Europee e Nazionali in materia di Protezione dei Dati Personali e di confermare il proprio consenso al trattamento dei dati personali,

certifico che i Signori:

BRAGHIERI GIORGIO, nato [REDACTED], domiciliato per la carica in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3;

GIANOGLIO ROBERTO, nato ad [REDACTED], domiciliato per la carica in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce all'atto che precede, a margine degli altri dieci fogli di cui si compone, nonché sull'allegato "**B**".

Dell'atto che precede è stata data lettura ai Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO, mentre degli allegati "**A**", "**B** et "**C**" ed in particolare delle parti scritte

nell'allegato "B", è stata omessa la lettura a richiesta dei medesimi.

Si fa constare che:

* il Signor BRAGHIERI GIORGIO ha firmato l'atto che precede nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della Spettabile:

"OPERA PIA ALBERONI", Ente di nazionalità italiana, con sede in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, a quanto sopra autorizzato in forza del decreto di nomina del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2021, dello statuto dell'Ente e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2024 il cui verbale, in copia conforme eseguita da me Notaio in data odierna, **Repertorio N. 24.712** è allegato all'atto che precede sotto la lettera "A";

* il Signor GIANOGLIO ROBERTO ha firmato l'atto che precede nella sua qualità di procuratore della Spettabile:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912, a quanto sopra munito dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 8 settembre 2023 (Autentica Repertorio N. 56.773), registrata a Torino - D.P. I in data 13 settembre 2023 al N. 40197 Serie 1T, che in copia digitale, si trova allegata all'atto autenticato da me Notaio in data 22 dicembre 2023 (Autentica Repertorio N. 23.234, conservata a Raccolta con il N. 15615), registrato ad Alessandria il 27 dicembre 2023 al N. 14994.

Per le dichiarazioni di parte rese in atto, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 N. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, i Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO, nelle loro citate qualità, sono stati da me Notaio previamente ammoniti sulle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ex artt. 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, nonché delle sanzioni previste dalla legge.

Tortona, Via Arcadio Busseti civico numero due, angolo Piazza Gavino Lugano, li 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro) essendo le ore 11.30 (undici e minuti trenta) circa.

In originale firmato:
Maria Paola Cola (Sigillo del Notaio)

OPERA PIA ALBERONI

Verbale N. 4

Questo giorno 28 giugno dell'anno 2024 (duemilaventiquattro), convocato dal Sig. Presidente con lettera d'invito prot. n. 87 in data 20 giugno 2024 regolarmente recapitate, insieme con l'ordine del giorno della seduta, del quale è stata data comunicazione al Sig. Conservatore del Collegio Alberoni ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 dello Statuto Organico dell'Opera Pia Alberoni;

Si è oggi riunito alle ore 9.30 il Consiglio di Amministrazione, presenti i Consiglieri:

DOTT. GIORGIO BRAGHERI

PRESIDENTE

P. GIANCARLO PASSERINI, C.M

CONSIGLIERE

AVV. ALESSANDRO GUIDOTTI

CONSIGLIERE

P. ROBERTO LOVERA, C.M.

CONSIGLIERE

Assente giustificato Dott. Fabrizio Tei

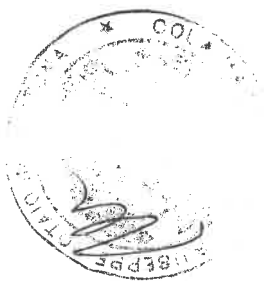
Con l'assistenza del Segretario Dott. ANGELO ANFINI

Essendo legale il numero degli intervenuti per la validità delle deliberazioni, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Il Consiglio, approvato il processo verbale della precedente tornata, è addivenuto ai seguenti atti nello svolgimento dell'ordine del giorno.-

OMISSIS





Delibera 44

Oggetto: Poderi in Cortemaggiore: Stipula di preliminari di vendita o cessione in DDS per parchi fotovoltaici;

RICHIAMATA la del. 24/23 nella quale si è preso atto dell'accordo sottoscritto il 20.01.2023 di cessione di terreni in diritto di superficie o in compravendita per la realizzazione di parchi fotovoltaici a terra in Comune di Cortemaggiore con la soc. Futuro Solare 1, per una estensione complessiva di Ha 55,5 circa per la durata di 36 anni rinnovabile per ulteriori 9, con la corresponsione di un corrispettivo valore variabile da € [redacted] in caso di cessione di diritto di superficie o di un valore variabile [redacted] ha, in caso di compravendita, il tutto relativo ai terreni sottoriportati:

Lotti	Podere	Scadenza contr. agrario	Fg	Mappale	Superficie inclusa in ciascun Lotto
1	Podere Barattiera Podere Madonna	10/11/24 10/11/24	4	1 - 7 parte - 13 - 19	166.929 m ²
2	Colombarole	10/11/24	17	3 parte - 4 parte - 18	4.167 + 125.000 m ²
3	Colombarole (tra autostrada e via Morlenzetto)	10/11/24	6	16	82.070 m ²
4	Morlenzetto	10/11/23	17	9 parte	57.000 m ²
5	Morlenzetto (tra autostrada e via Morlenzetto)	10/11/23	31	6 - 7 - 9 - 10	119.870 m ²

RICHIAMATA la del. 7/24 nella quale si è preso atto della scadenza dell'accordo al 20.07.2023 e della volontà delle parti di rinnovare l'accordo, adeguando i reciproci impegni alle norme che sono state frattanto introdotte dalla legislazione in materia di energie rinnovabili, fermo il prezzo concordato nell'accordo 20.01.2023, delegando il Presidente e il Dir. Amm.vo a trattare le altre condizioni contrattuali con la soc. Futuro Solare 1;

PRESO ATTO della comunicazione della soc. Futuro Solare 1 di nomina della società IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L. con sede in CORSO SVIZZERA 95 -



10143 - TORINO (TO) e P.IVA 10576731003, società facente parte del gruppo IREN (da ora in avanti denominata IGGT) quale soggetto stipulante il preliminare di cessione con Opera Pia Alberoni, come peraltro per le vie brevi ha sempre dichiarato fin dal 2023; VALUTATO di seguito l'elenco dei sottoriportati terreni oggetto di interesse da parte della soc. IGGT, dopo una approfondita analisi con la controparte sulla base della normativa che consente la realizzazione di parchi fotovoltaici cosiddetti "intensivi" nelle aree posti in prossimità a linee ferroviarie o tratti autostradali, ritenendo tali terreni antropizzati e quindi più idonei di altri terreni agrari allo sfruttamento per l'ottenimento di energia rinnovabile solare:

Podere	Foglio	Particella	Affittuario	Superficie Terreno mq	Porzione Intero	Area Futuro Solare 1 mq
Barattiera	4	7	F.lli Carini	28.970	Porzione	23.935
Barattiera	4	1	F.lli Carini	95.390	Intero	95.390
Barattiera	4	4		36.180	In corso di fraz.	36.180
Madonna	4	23	Crotti	34.720	Intero	34.720
Morlenzo	6	16	Repetti	82.070	Intero	82.070
Morlenzo	6	10	Crotti	109.240	Porzione	2.500
Colombarole	7	6	Repetti	23.180	Intero	23.180
Colombarole	17	3	Repetti	83.386	Porzione	35.400
Colombarole	17	4	Repetti	335.810	Porzione	89.000
						422.375

DATO ATTO che tra i terreni individuati quali idonei tra Opera Pia Alberoni e IGGT rientra un terreno censito al Fg. 4 part. 4 parte di mq 36.180 attualmente di proprietà dei sigg.ri Carini Sergio e Romano;

RICHIAMATA la delibera 32/24 del presente consiglio con la quale si è stabilito l'acquisto del terreno di mq 36.180 censito al C.T. di Cortemaggiore al Fg. 4 mapp. 4 parte (pari a 47,5 pert. piac circa), in corso di frazionamento, di proprietà dei sigg.ri Carini, preliminarmente al preliminare con la soc. IGGT;

VALUTATO sulla base dello stato dei luoghi, di determinare fin d'ora quali possano essere i terreni oggetto di compravendita ed i terreni per i quali si preferisce cedere il diritto di superficie, alle condizioni economiche di seguito esposte quanto al prezzo €/mq di compravendita, €/mq di diritto di superficie ed €/mq di caparra da corrispondere da IGGT alla stipula del preliminare:



Podere	Fg	Part.	Area Futuro Solare	DDS €/mq	VEN DITA €/mq	DDS totale	Vendita totale	Caparra €/mq	Totale caparra
Barattiera	4	7	23.935		13,5			0,3	
Barattiera	4	1	95.390		13,5			0,3	
Barattiera	4	4	36.180		13,5			0,3	
Madonna	4	23	34.720		8			0,3	
Morlenzo	6	16	82.070		8			0,3	
Morlenzo	6	10	2.500		13,5			0,3	
Colombarole	7	6	23.180		13,5			0,3	
Colombarole	17	3	35.400	9,5		336.300	-	0,3	
Colombarole	17	4	89.000	9,5		845.500	-	0,3	
Totale			422.375			1.181.800			
Totale									

DATO ATTO che IGGT ha inoltre assunto i seguenti impegni nei confronti di Opera Pia Alberoni, il tutto come verrà dettagliatamente pattuito in sede di stipula notarile dei preliminari, quanto al:

- 1) Rimborso delle spese per il frazionamento catastale dei terreni oggetto di preliminare, laddove il progetto di parco fotovoltaico prevede l'inserimento di una sola porzione dell'immobile;
- 2) Rimborso di parte degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del terreno censito al Fg. 4 part. 4 di Opera Pia dai sigg.ri Carini, in considerazione della decadenza dei benefici di acquisto di imposta di registro e dell'eventuale plusvalenza per cessione anticipata prima dei 5 anni dall'acquisto, con importi in corso di quantificazione;

RICORDATO in quanto alle affittanze agrarie che l'Ente ha proceduto ad incontrare gli affittuari coinvolti nel progetto sugg.ri Repetti, Sigg.ri Carini e sigg. Crotti, tutti con affittanza agraria in scadenza al 10.11.2024, pattuendo con gli stessi i seguenti accordi di massima:

Az.Agr. F.lli Repetti – affittuari podere Colombarole:

- 1) Contratto annuale dal 11.11.2024 al 10.11.2025 dei terreni oggetto di preliminare al canone annuale in scadenza, con facoltà da parte della proprietà di risoluzione anticipata in caso di ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione del parco fotovoltaico e



stipula dell'atto di cessione di diritto reale con la soc. IGGT ed eventuale riconoscimento da parte di IGGT dei frutti pendenti all'affittuario, in caso di rilascio con coltivazione in corso;

2) Contratto pluriennale per i restanti terreni già condotti in affitto agraria per 5/6 anni, con canone da determinarsi in continuità con gli anni precedenti;

3) Disponibilità dell'Ente ad individuare nell'arco di 3/5 anni terreni in Comune di Cortemaggiore in affitto agraria, di nuova acquisizione o già in proprietà all'ente, con particolare riferimento al podere Padellino la cui scadenza agraria è il 31.12.2028, fatti salvi i diritti dei prelaionari conduttori;

Az. Agr. Crotti – Affittuario podere Morlenzo:

1) Contratto annuale dal 11.11.2024 al 10.11.2025 dei terreni oggetto di preliminare al canone annuale in scadenza, con facoltà da parte della proprietà di risoluzione anticipata in caso di ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione del parco fotovoltaico e stipula dell'atto di cessione di diritto reale con la soc. IGGT ed eventuale riconoscimento da parte di IGGT dei frutti pendenti all'affittuario, in caso di rilascio con coltivazione in corso;

2) Contratto pluriennale per i restanti terreni già condotti in affitto agraria per 5/6 anni, con canone da determinarsi in continuità con gli anni precedenti;

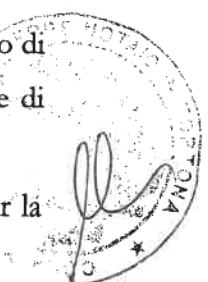
3) Disponibilità dell'Ente al riconoscimento delle migliorie effettuate sui terreni oggetto di stralcio, con oneri in corso di quantificazione da determinarsi su perizia concordata da tecnici specializzati;

Az. Agr. F.lli carini – affittuario podere Barattiera:

1) Contratto annuale dal 11.11.2024 al 10.11.2025 dei terreni oggetto di preliminare al canone annuo di [REDACTED], con facoltà da parte della proprietà di risoluzione anticipata in caso di ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione del parco fotovoltaico e stipula dell'atto di cessione di diritto reale con la soc. IGGT ed eventuale riconoscimento da parte di IGGT dei frutti pendenti all'affittuario, in caso di rilascio con coltivazione in corso;

2) Contratto quadriennale dal 11.11.2024 al 10.11.2028 al canone annuo di € 65,00/pert. piac del perticato residuo del podere Barattiera non oggetto di inserimento nel progetto di un fotovoltaico e impegno dei sigg.ri Carini a lasciare libero detto terreno al termine di tale periodo, senza rinnovo dell'affittanza;

3) Stralcio di [REDACTED] orso concordato per i sigg.ri Carini quale miglioria per la manutenzione del tetto da loro eseguita nel 2023;





VISTO il testo dei preliminari di compravendita e di cessione del diritto di superficie sottoriportati concordati tra le parti:

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TERRENI PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO CON PATTO DI OPZIONE

Il presente contratto preliminare viene sottoscritto in data [●] tra:

IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L. con sede legale in Torino, corso Svizzera 95, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 10576731003, società appartenente al gruppo IVA Iren (Partita IVA di Gruppo n. 02863660359), nella persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, dott. Paolo Mezzera [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui sopra, a questo atto autorizzato in forza del vigente statuto sociale (di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente");

e

OPERA PIA ALBERONI, con sede legale in Piacenza (PC), via X Giugno n. 3, Fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, nella persona del Presidente e Legale Rappresentante, dott. Giorgio Braghieri, nato a [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, a questo atto autorizzato in forza di _____ (di seguito, il "Proprietario" o il "Promittente Concedente" e, unitamente allo Sviluppato, le "Parti")

PREMESSE

a) Il Proprietario ha la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dei terreni siti nel Comune di Cortemaggiore (PC), ricadenti, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona [●], con destinazione seminativo o prato, e di estensione complessiva pari a circa _____ ettari, la cui planimetria si allega sotto la lettera A, così suddivisi e identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune:

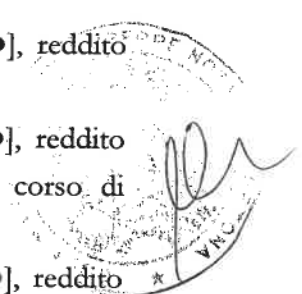
- al foglio 4, particella 1, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];

- al foglio 4, particella 4, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];

- al foglio 4, particella 7, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●], limitatamente ad una parte dello stesso di mq , in corso di frazionamento;

- al foglio 4, particella 23, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];

- al foglio 4, particella 1, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];



- al foglio 6, particella 10, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●], limitatamente ad una parte dello stesso di mq, in corso di frazionamento;
 - al foglio 6, particella 17, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];
 - al foglio 7, particella 6, [●] ha, classe [●], reddito dominicale Euro [●], [●], reddito agrario Euro [●],[●];
- (i terreni di cui sopra sono di seguito denominati i “**Terreni**”).

Resta in ogni caso inteso che, ai fini del presente Contratto Preliminare (come di seguito definito) l'individuazione dei Terreni avverrà in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come *infra* definito) a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito); pertanto, la definizione di “*Terreni*” ai sensi del presente Contratto Preliminare deve intendersi riferito ai terreni descritti sopra, come meglio individuati in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

b) Lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare nel settore della produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica.

c) Nell'ambito delle predette attività, lo Sviluppatore ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sui Terreni, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il “**Preventivo di Connessione**”) e di tutte le autorizzazioni (tra cui, a titolo esemplificativo, 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., la Procedura Abilitativa Semplificata – PAS, la Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata – DILA, la Comunicazione Inizio Lavori – CIL, a seconda del caso), necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico sui Terreni, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico (di seguito, le “**Autorizzazioni**”).

d) L'impianto fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, *inverters* e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di

costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'“**Impianto Fotovoltaico**”).

e) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il “**Contratto Preliminare**”) lo Sviluppatore intende stipulare con il Proprietario (previo ottenimento del Preventivo di Connessione e delle Autorizzazioni nonché decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giustiziali, senza che alcuna di esse sia stata esperita), entro 24 (ventiquattro) mesi, salvo proroga, dalla ripetizione in forma notarile del presente Contratto Preliminare, un contratto definitivo, in forma notarile, (il “**Contratto Definitivo**”) avente ad oggetto: (i) la compravendita della specifica porzione dei Terreni sulla quale verrà installato l'Impianto Fotovoltaico, nonché (ii) l'eventuale costituzione a favore dei Terreni dei diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto Fotovoltaico, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (i “**Diritti di Servitù**”), su ulteriori terreni di proprietà del Proprietario.

f) Il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico, si obbliga, con la stipula del presente Contratto Preliminare, a stipulare il Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore accetta tale obbligo e, secondo le modalità ed alle condizioni appresso stabilite, stipulerà per sé o per persona da nominare, purché la persona da nominare sia società appartenente al gruppo IREN e da questa partecipata mediante detenzione di una frazione del capitale sociale pari ad almeno il 50% (cinquanta per cento), il Contratto Definitivo.

g) Le Parti si danno reciprocamente atto che le stesse sono parti di un preliminare unilaterale di costituzione di diritto di superficie con patto di opzione su alcuni ulteriori terreni siti nel medesimo Comune di Cortemaggiore (PC), parimenti di proprietà del Proprietario (il “**Preliminare DDS**”) sui quali insisterà una parte di Impianto Fotovoltaico; di conseguenza, le Parti convengono che, senza pregiudizio per quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, l'acquisto dei Terreni, ossia la stipulazione del Contratto Definitivo così come la stipula del contratto definitivo del Preliminare DDS, nonostante la loro pluralità, devono essere considerati come parte di un unico e inscindibile negozio e potranno, pertanto, rispettivamente realizzarsi ed essere eseguiti unicamente qualora entrambi i contratti definitivi, ossia il Contratto Definitivo e il contratto definitivo del Preliminare DDS, si realizzino e siano eseguiti in un unico contesto (anche indipendentemente dalla loro sequenza temporale).

Tanto premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti avente ad oggetto i “Terreni”, lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati sottoscritti dalle Parti formano parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare.

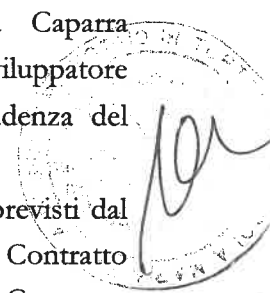
2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale con patto di opzione, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno, a suo insindacabile giudizio e a propria esclusiva discrezione, alla stipula del Contratto Definitivo. La stipula del Contratto Definitivo avverrà nel termine previsto di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla ripetizione in forma notarile del presente Contratto Preliminare (di seguito, il “Termine”) alla stipula del quale lo Sviluppatore acquisterà i Terreni per sé e/o per persona o ente da nominare ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata mediante detenzione di una frazione del capitale sociale pari ad almeno il 50 % (cinquanta per cento).

Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario rimane obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo sino alla decorrenza del Termine (così come eventualmente prorogato ai sensi del presente Contratto Preliminare), con le modalità e alle condizioni di seguito specificati. Le Parti convengono che la definitiva individuazione dei Terreni dovrà essere effettuata in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico sulla base delle indicazioni da fornirsi da parte dello Sviluppatore nei confronti del Proprietario.

2.2 Resta sin d'ora inteso tra le Parti che lo Sviluppatore avrà il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi (in caso di proroga, il concetto di “Termine” di cui al presente Contratto Preliminare, deve intendersi come il Termine inclusivo della proroga medesima), previo pagamento della Seconda Caparra Confirmatoria (come infra definita). Tale diritto potrà essere esercitato dallo Sviluppatore mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario prima della scadenza del Termine con le modalità di cui all'Articolo 9.1.

2.3 Per il solo caso in cui lo Sviluppatore sia adempiente agli obblighi previsti dal presente Contratto Preliminare e sussistano tutte le condizioni per la stipula del Contratto Definitivo, se il Proprietario, nonostante sia stato invitato alla stipula del Contratto Definitivo ai sensi del successivo Articolo 2.5, sia inadempiente all'obbligo di stipulare il Contratto Definitivo, il Proprietario attribuisce, sin d'ora, irrevocabilmente allo Sviluppatore, che accetta per sé e per i suoi aventi causa, quale rimedio in forma specifica



alternativo rispetto all'azione costitutiva ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del Codice Civile, un diritto d'opzione avente ad oggetto l'acquisto dei Terreni secondo i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare (di seguito, l'“**Opzione**”).

2.4 Il Proprietario, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, si obbliga a ripetere il presente Contratto Preliminare in forma di scrittura privata autenticata presso un Notaio indicato dallo Sviluppatore entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta dello Sviluppatore da inviarsi con le modalità di cui al successivo Articolo 9.1.

2.5 Il Contratto Definitivo dovrà essere stipulato, dietro semplice richiesta scritta dello Sviluppatore al Proprietario, entro il Termine, come eventualmente prorogato ai sensi del precedente Articolo 2.2, previo soddisfacimento ovvero rinuncia delle Condizioni Sospensive (come infra definite).

2.6 Nonostante qualsiasi diversa previsione contenuta nel presente Contratto Preliminare, le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che la stipula del Contratto Definitivo è subordinata alla stipula del contratto definitivo del Preliminare DDS in quanto, nonostante la loro pluralità, gli stessi devono essere considerati come parte di un unico e inscindibile negozio e potranno rispettivamente realizzarsi ed essere eseguiti unicamente qualora si realizzino e siano eseguiti in un unico contesto (anche indipendentemente dalla loro sequenza temporale), dovendosi considerare il perfezionamento e l'esecuzione di ciascuno dei suddetti contratti definitivi come evento condizionante il perfezionamento e l'esecuzione dell'altro contratto definitivo; pertanto (i) nessun acquisto (e pertanto nessun trasferimento) e/o costituzione di diritto di superficie potrà considerarsi perfezionato ed eseguito a meno che e fino a quando anche l'altro acquisto e/o costituzione di diritto di superficie sia stato perfezionato ed eseguito; (ii) in caso di mancato perfezionamento ed esecuzione di uno dei due contratti definitivi per qualsivoglia ragione, nemmeno l'altro contratto definitivo potrà essere perfezionato ed eseguito o comunque ritenersi essersi perfezionato ed eseguito anche qualora abbia già avuto luogo e tutto quanto fosse stato già compiuto, adempiuto o eseguito intenderà come mai compiuto, adempiuto o eseguito e, comunque, privo di ogni effetto.

3. CONDIZIONI SOSPENSIVE, OBBLIGHI, DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

3.1 Il Proprietario autorizza, sin dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente ai Terreni, previa comunicazione da parte dello Sviluppatore che dovrà avvenire con le modalità di cui all'Articolo 9.1, con uomini e mezzi, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, e per tutte le ragionevoli operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto dell'Impianto Fotovoltaico funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione, ivi compreso ad eseguire eventuali indagini geotecniche ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei Terreni. Tutte le predette operazioni

dovranno essere condotte senza danno per i Terreni, dovendo in caso contrario lo Sviluppatore risarcire gli eventuali danni nei confronti del Proprietario.

3.2 Il Proprietario si obbliga, mediante la stipula del Contratto Definitivo, a vendere i Terreni entro il Termine (anche per come eventualmente prorogato dallo Sviluppatore ai sensi del precedente Articolo 2.2), allo Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile.

3.3 Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario, la sottoscrizione del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:

- (i) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore (o di persona fisica o giuridica da nominare), del Contratto di Connessione;
- (ii) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore (o di persona fisica o giuridica da nominare), delle Autorizzazioni;
- (iii) il decorso dei termini per l'impugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento degli stessi vi siano state opposizioni, o esperite azioni giudiziali e/o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica e/o qualsivoglia altra tipologia di contestazione da parte di soggetti terzi interessati e/o di amministrazioni e/o autorità;
- (iv) la risoluzione, senza oneri e costi per lo Sviluppatore, dei Contratti di Locazione Agraria (come di seguito definiti);
- (v) l'esclusione dei Terreni dal perimetro delle aree beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi Europei, nonché da piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale di cui all'art. 3.6.(iii) del presente Contratto Preliminare, eccezion fatta per il terreno censito catastalmente al fg. ____ part. ____ per un'estensione di circa ____mq (cumulativamente, le "**Condizioni Sospensive**").

In ogni caso, la sottoscrizione del Contratto Definitivo avverrà antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore nella Provincia di Torino, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

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

3.4 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'esclusivo interesse dello Sviluppatore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultima rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine. Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto Preliminare, in tutto o in parte, entro il Termine, il presente Contratto Preliminare perderà di efficacia e le Parti si

obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In tal caso, la Caparra Confirmatoria (come di seguito definita) potrà essere definitivamente trattenuta dal Proprietario, con espressa esclusione e rinuncia a qualsiasi ulteriore richiesta, diritto o azione, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali maggiori danni.

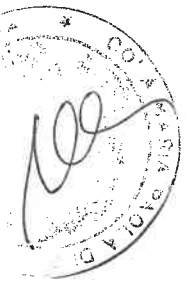
3.5 Le Parti danno atto che alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare sono vigenti contratti di affitto afferenti, in tutto o in parte, i Terreni, e in particolare: (i) contratto di locazione stipulato il 25.01.2019 con Azienda Agricola Repetti Giacomo e Franco registrato in data 15.02.2019 al 1633 serie 3-T all'Agenzia delle Entrate scadente il 10.11.2024; (ii) contratto di locazione stipulato il 22.04.2015 con Azienda Agricola Crotti Marco, registrato in data _____ e scadente il 10.11.2024; e (iii) contratto di locazione stipulato il 11.11.2020 con Azienda Agricola Carini F.lli, registrato in data _____ e scadente il 10.11.2024 (i **“Contratti di Locazione Agraria”**). Il Proprietario si impegna e obbliga affinché i Contratti di Locazione Agraria vengano rinnovati in maniera che abbiano una durata comunque non eccedente il Termine oppure cessino i propri effetti al momento della stipulazione del Contratto Definitivo, in ogni caso, senza alcun onere o costo per lo Sviluppatore, salvo il caso di perdita del raccolto agrario al momento della consegna dei Terreni che obbligherà lo Sviluppatore a indennizzare il conduttore agricolo della perdita in funzione della coltura effettivamente in corso e del danno subito, come previsto al successivo Articolo 4.5.

Gli atti di modifica o di rinnovo dei Contratti di Locazione Agraria operati ai sensi del periodo precedente saranno comunicati allo Sviluppatore entro la data di stipula del Contratto Definitivo.

3.6 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che i Terreni alla data del presente Contratto Preliminare e alla data di stipula del Contratto Definitivo e alla data di stipula del Contratto Definitivo (ovvero dell'eventuale esercizio dell'Opzione) sono e saranno:

(i) liberi da qualunque genere di gravame, incluse ipoteche, trascrizioni e/o iscrizioni di pregiudizio, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, procedure esecutive, pignoramenti, usi civici e vincoli di altra natura, non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, libera da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuire il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelaioni, comprese le prelaioni 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, ad eccezione dei Contratti di Locazione Agraria e delle servitù di metanodotto ed elettrodotto risultanti dai RR.II., nonché, per quanto a propria conoscenza, da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42;

(ii) non soggetti al rischio di azioni di riduzione e restituzione;



(iii) per quanto a conoscenza del Proprietario, non ricompresi nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiari di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi Europei, nonché non ricompresi in piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale che comportino l'obbligo di restituire somme già ricevute o pagare penali per inadempimento alla Regione Emilia Romagna, ad AGEA o altri organismi o enti pubblici o privati in caso di sospensione o interruzione anticipata della prosecuzione per periodo previsto dal piano o dal programma sospeso od interrotto, fatta eccezione per la particella di cui al foglio 6, particella 10, che è ricompresa in un PSR agrario, nonché liberi da impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico;

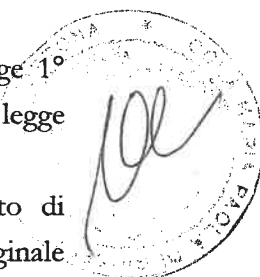
(iv) non interessati da coltivazioni per la produzione di prodotti a Denominazione di Origine o di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (P.A.T.) o destinati alla produzione di prodotti D.O.C.G., D.O.C., D.O.P., I.G.P. (come individuati nei decreti ministeriali di approvazione dei disciplinari relativi ad ogni singolo prodotto) e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate come di tipologia "biologica" attestata da un organismo certificatore secondo la normativa vigente e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 22 Aprile 2024, n. 693 recante *"Criteri per l'individuazione delle aree interessate da coltivazioni certificate e procedure di controllo ai fini dell'installazione di impianti fotovoltaici in area agricola"*;

(v) completamente liberi da persone e cose e non attraversati, per quanto a sua conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, fatta eccezione per le servitù di metanodotto e di elettrodotto sopra indicate;

(vi) liberi da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminati ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione nonché, che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che pertanto i Terreni sono in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile;

(vii) liberi da vincoli riguardanti le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1° marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 353 ss. mm. ii.;

(viii) dal punto di vista urbanistico, qualificati come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cortemaggiore, che si allega in originale al presente Contratto Preliminare sotto la lettera B, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, a tal fine, dichiarando che, con riferimento ai Terreni, dalla data di rilascio di detti certificati ad oggi, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.



3.7 Il Proprietario si impegna e obbliga affinché, prima della data di stipulazione del Contratto Definitivo, tutti i Terreni non siano ricompresi nel perimetro delle aree beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sotto misure del PSR della Regione Emilia Romagna o da Bandi Europei, nonché da piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale di cui all'art. 3.6.(iii) del presente Contratto Preliminare, in ogni caso, senza alcun onere o costo per lo Sviluppatore. L'evidenza documentale dell'adempimento a tale obbligazione a carico del Proprietario sarà comunicata allo Sviluppatore entro la data di stipula del Contratto Definitivo. Il PSR gravante sul terreno censito al fg__ part. ____ sarà portato a termine sino alla sua scadenza, fissata nel 2026.

3.8 Il Proprietario dichiara garantisce altresì di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità dei Terreni e dichiara di averla ricevuta giusto atto allegato sotto la lettera C al presente Contratto Preliminare.

3.9 Il Proprietario, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, si obbliga a: (i) non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento all'attività di realizzazione, gestione, esercizio, sfruttamento e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore; (ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo (ivi inclusi i relativi diritti di servitù); (iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico, fatta salva l'esistenza dei Contratti di Locazione Agraria; (iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sui Terreni e sui fondi di sua proprietà confinanti con i Terreni, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.

3.10 Il Proprietario si obbliga a demolire gli eventuali fabbricati in conformità alla Legge, insistenti sui Terreni, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte dello Sviluppatore della data di stipula del Contratto Definitivo restando inteso che, qualora a valle della comunicazione la stipula non avvenisse ed i lavori di demolizione fossero stati eseguiti dal Proprietario, quest'ultimo avrà diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse mediante fatture emesse da terzi.

3.11 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare con lo Sviluppatore, se necessario, per la richiesta e l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (incluse le Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione), mediante la sottoscrizione di domande, deleghe e qualsivoglia documentazione necessaria allo Sviluppatore per l'esercizio dell'attività relativa all'Impianto Fotovoltaico. Eventuali costi affrontati dal Proprietario verranno interamente rimborsati dallo Sviluppatore.



3.12 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreni nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione *mortis causa* o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

3.13 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti ai Terreni, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dalla compravendita oggetto del Contratto Definitivo non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità dei Terreni né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

3.14 Fatta eccezione per l'integrale demolizione dei fabbricati ivi presenti e sradicamento della vegetazione arborea, è fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sui Terreni per la durata del Contratto Preliminare.

3.15 Il Proprietario si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente Contratto Preliminare a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione sui Terreni previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971 A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

Il Proprietario si obbliga altresì a dare comunicazione allo Sviluppatore sia della sopra citata notifica sia dell'eventuale volontà di uno degli aventi diritto a esercitare il diritto di prelazione.

Tale comunicazione dovrà:

- (i) fare riferimento al presente Contratto Preliminare, alle Parti contraenti ed indicare specificatamente il Prezzo (come infra definito);
- (ii) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- (iii) includere l'offerta di acquisto dei Terreni, allegando copia del presente Contratto Preliminare, da spedirsi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del medesimo, come previsto dall'articolo 8, comma 4, della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971.

Il Proprietario sarà autorizzato ad accettare le dichiarazioni di rinuncia del diritto di prelazione in oggetto, eventualmente formalizzate da ciascuno dei coltivatori diretti aventi diritto, successivamente all'avvenuta notifica della comunicazione di al presente Articolo 3.15.

Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di un coltivatore diretto avente titolo, così come previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971, il presente Contratto Preliminare resterà valido,

efficace ed in vigore a tutti gli effetti e le Parti adotteranno le misure necessarie per ottemperare alle disposizioni previste dalla predetta Legge n. 590/1965 e dalla Legge n. 817/1971. Il presente Contratto Preliminare sarà in ogni caso risolto alla sottoscrizione, tra il Proprietario e il coltivatore che abbia esercitato il predetto diritto di prelazione, del contratto di compravendita che trasferisca i Terreni a detto coltivatore sulla base di termini e condizioni analoghi a quelli qui contemplati ed a condizione che il coltivatore avente diritto abbia versato l'intero importo del Prezzo.

Le Parti precisano e convengono che, in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di coltivatori confinanti aventi diritto, le somme fino a tale data versate dallo Sviluppatore saranno a questa ultima comunque restituite a titolo definitivo dal Proprietario, successivamente alla conclusione del contratto di compravendita con il coltivatore, detratte le eventuali somme necessarie per il ripristino dei luoghi allo status quo ante, senza interessi.

Le Parti precisano e convengono che, nel caso in cui il coltivatore diretto decida per qualsiasi ragione di non sottoscrivere il contratto definitivo nonostante l'esercizio del diritto di prelazione, lo Sviluppatore avrà facoltà di recedere o meno dal presente Contratto Preliminare a mente dell'Articolo 5. Nel caso in cui decida di non recedere, il Termine sarà prolungato per un numero di mesi pari a quelli durante i quali il procedimento è rimasto sospeso.

Se durante il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e una volta che questo ultimo ha esercitato tale diritto, dovessero venire a mancare le condizioni tecniche ed economiche ritenute necessarie dallo Sviluppatore per lo sviluppo del progetto dell'Impianto Fotovoltaico, lo Sviluppatore si riserva il diritto di recedere dal presente Contratto Preliminare a norma dell'Articolo 5, dandone comunicazione scritta al Proprietario con le modalità di cui all'Articolo 9.1.

3.16 Il Proprietario ha fornito allo Sviluppatore, che ne dà atto, il certificato carichi pendenti relativo alla persona fisica che ha la rappresentanza legale dell'ente Proprietario (il "**Certificato Carichi Pendenti**"), impegnandosi a fornirlo anche alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

4. **CAPARRA CONFIRMATORIA E PREZZO**

4.1 Le Parti riconoscono e si danno atto che, prima della sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la società Futura Solare 1 S.r.l. (CF e P.IVA n. 03013660349), in nome e per conto dello Sviluppatore e in forza di separato accordo con il medesimo, ha fornito al Proprietario un lotto di pannelli fotovoltaici per l'installazione su tetti di potenza complessiva pari a 90 KW e per un valore complessivo pari a Euro [REDACTED] e che detto importo è da imputarsi e riconoscersi a titolo di caparra confirmatoria da imputare al Prezzo ai fini del presente Contratto Preliminare (di seguito, la "**Caparra Confirmatoria Preliminare**").

Alla ripetizione in forma notarile del presente Contratto Preliminare lo Sviluppatore corrisponde mediante bonifico bancario al Proprietario, alle seguenti coordinate

bancarie _____, la somma di Euro _____, a titolo di caparra confirmatoria da imputare al Prezzo (di seguito, congiuntamente alla Caparra Confirmatoria Preliminare, la **"Prima Caparra Confirmatoria"**).

A seguito dell'esercizio del diritto di proroga del Termine, come previsto dal precedente Articolo 2.2, da parte dello Sviluppatore e della ricezione della comunicazione in proposito da parte del Proprietario, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario, alle coordinate bancarie da quest'ultimo comunicate per iscritto, una ulteriore somma pari a Euro _____ per ognuno dei mq oggetto del presente Contratto Preliminare ai medesimi titoli di cui al periodo precedente (di seguito, la **"Seconda Caparra Confirmatoria"** e, congiuntamente alla Caparra Confirmatoria Preliminare ed alla Prima Caparra Confirmatoria, la **"Caparra Confirmatoria"**).

Si conviene, anche in deroga all'art. 1385 del Codice Civile, che detto importo sarà trattenuto dal Proprietario a titolo di corrispettivo per il diritto di recesso di cui all'Articolo 5 che segue e/o di indennità per il vincolo assunto dal Proprietario, qualora la Società successivamente receda dal presente Contratto Preliminare o non si verifichino le Condizioni Sospensive di cui all'Articolo 3.3, numeri (i), (ii) e (iii), ad eccezione, quindi, dei numeri (iv) e (v). Le Parti convengono che una quota parte della Caparra Confirmatoria, pari al 5 (cinque) % dell'importo della stessa, viene corrisposto a titolo di corrispettivo per la concessione dell'Opzione ai sensi del presente Contratto Preliminare. Le Parti convengono inoltre che, in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo, la Caparra Confirmatoria, nella parte a quel momento versata, verrà trattenuta dal Proprietario.

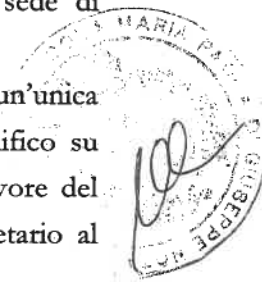
4.2 Il prezzo di acquisto dei Terreni è convenuto liberamente tra le Parti a misura tra le Parti in Euro _____ (il **"Prezzo"**), così calcolato:

- _____ , corrispondenti alle particelle 23 del foglio 4 e 16 del foglio 6;
- € _____ corrispondenti alle particelle particelle 1, 239, 241 del foglio 4, 10 del foglio 6 e 6 del foglio 7

Resta inteso che il Prezzo da corrispondersi al Contratto Definitivo avverrà sulla base dell'individuazione dei Terreni da parte dello Sviluppatore da effettuarsi in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

4.3 Il Prezzo, detratto della Caparra Confirmatoria, verrà corrisposto in un'unica soluzione alla data della sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante bonifico su conto corrente vincolato intestato al notaio rogante che verrà svincolato in favore del Proprietario al momento della trascrizione del Contratto Definitivo. Il Proprietario al momento dell'avvenuto pagamento rilascerà quietanza dell'avvenuto pagamento.

4.4 Le Parti prendono atto che in caso di stipula del Contratto Definitivo o di eventuale esercizio dell'Opzione, la Caparra Confirmatoria corrisposta ai sensi del presente Contratto Preliminare, verrà integralmente imputata e detratta dal Prezzo.



4.5 In caso di sottoscrizione del Contratto Definitivo durante l'annata agraria, lo Sviluppatore, in aggiunta al Prezzo, dovrà corrispondere un importo in denaro a titolo di indennizzo per il mancato godimento dei frutti dei Terreni per un importo da calcolarsi a cura dello Sviluppatore sulla base del prezzo di mercato della zona geografica in cui sono collocati i Terreni nel periodo decorrente tra la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e quella del termine della relativa annata agraria con un limite massimo di [REDACTED] effettivamente coltivato (limite massimo di indennizzo da parte della Società).

5. RECESSO E RISOLUZIONE

5.1 Lo Sviluppatore potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, salvo l'obbligo di indennizzo per gli eventuali danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sui Terreni previste al precedente Articolo 3.1 e fermo restando che il Proprietario potrà trattenere a titolo definitivo e a titolo di caparra penitenziale quanto corrisposto sino a tale punto a titolo di Caparra Confirmatoria.

5.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 5, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario con le modalità di cui all'Articolo 9.1 una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

5.3. In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano allo Sviluppatore quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto Preliminare per inadempimento ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, con obbligo del Proprietario di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di recesso un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito, detratto l'eventuale importo di cui all'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sui Terreni previste dall'Articolo 3.1 che precede.

Fermo restando quanto previsto dall'Articolo 2.5 che precede, le Parti convengono e si danno atto che, in caso di mancata stipula del Contratto Definitivo o del contratto definitivo oggetto del Preliminare DDS, la presente previsione troverà applicazione anche nel caso in cui un inadempimento per causa imputabile al Proprietario dovesse verificarsi anche solo con riferimento al Preliminare DDS.

In caso di mancata verifica della Condizioni Sospensive di cui all'Articolo 3.3 (iv) e (v) che precede, il Proprietario sarà tenuto a restituire soltanto gli importi sino a quel momento ricevuti dallo Sviluppatore. 5.4 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, lo Sviluppatore avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente



Articolo 3 risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta. In caso di risoluzione del Contratto Preliminare ai sensi del presente Articolo 5.4, il Proprietario dovrà restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione di un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

5.5 Lo Sviluppatore e il Proprietario sono obbligati, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c., agli obblighi di cui al documento di compliance, e/o al codice etico (reperibile al link: <https://www.gruppoidren.it/content/dam/iren/documents/it/sostenibilit%C3%A0/governance-della-sostenibilit%C3%A0/codice-etico/Codice%20Etico%202020.pdf?view=yes/>) e/o al modello organizzativo 231 dello Sviluppatore e del gruppo dello Sviluppatore (reperibile al link: https://www.gruppoidren.it/content/dam/iren/documents/it/governance/controllo-interno,-gestione-dei-rischi,-compliance/modello-231-e-responsabilit%C3%A0-amministrativa-d%27impresa/IREN%20SPA_MOG%20231%20PG.pdf?view=yes/) (che il Proprietario dichiara di aver visionato e di averne compreso i contenuti).

6. CESSIONE DEL CONTRATTO

6.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso affinché lo Sviluppatore possa cedere a terzi, in qualsiasi forma, in tutto o in parte, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale. La cessione potrà avvenire solo a favore di Società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, alla società IREN S.p.A purché con una quota di partecipazione pari ad almeno il 50%. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'Articolo 9.1 entro 30 (trenta) giorni dal relativo perfezionamento della cessione.

6.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto Preliminare, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza del Prezzo dovuto al Proprietario.

7. RISERVATEZZA

7.1 Il Proprietario e lo Sviluppatore, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto Preliminare e ogni eventuale discussione connessa allo stesso, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dell'altra delle Parti; (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti; (iii) in cui il contenuto sia



divenuto di dominio pubblico senza inadempimento della Parte al presente Articolo 7.1; e
(iv) in cui sia necessario al fine di tutelare i propri diritti.

8. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEI TERRENI E OPZIONE

8.1 Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore:

(i) assumerà la titolarità dei Terreni, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dal Proprietario;

(ii) sarà immesso nel possesso definitivo della porzione dei Terreni oggetto del Contratto Definitivo.

8.2 Le Parti prevedono che qualora il Proprietario, debitamente invitato nelle forme e nei tempi previsti dal presente Contratto Preliminare, si renda inadempiente all'obbligo di stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore, purché sia integralmente adempiente al Contratto Preliminare, ha il diritto di esercitare, entro il Termine, l'Opzione mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale di esercizio del diritto di opzione autenticato nelle firme da un notaio di sua scelta (di seguito, l'“**Atto di Accettazione**”), in virtù del quale lo Sviluppatore acquisterà i Terreni secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto Preliminare.

8.3 Alla sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) lo Sviluppatore depositerà presso il notaio il Prezzo, detratti gli importi già corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del notaio rogante;

(ii) il notaio notificherà al Proprietario l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a mezzo del competente Ufficiale Giudiziario;

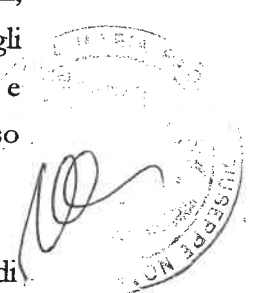
(iii) nel notificare al Proprietario l'Atto di Accettazione, il notaio inviterà formalmente il Proprietario a riscuotere il Prezzo versato dallo Sviluppatore mediante la ricezione dei bonifici bancari di cui al punto (ii); all'atto di ricezione dei bonifici bancari il Proprietario sottoscriverà un atto di quietanza liberatoria in relazione all'incasso del Prezzo.

8.4 Con la notifica al Proprietario dell'Atto di Accettazione si produrranno tutti gli effetti che ai sensi del presente Contratto Preliminare si sarebbero prodotti al momento della stipula del Contratto Definitivo e, in particolare, lo Sviluppatore:

(i) acquisterà il diritto di proprietà avente ad oggetto i Terreni con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad esso afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso il medesimo dal Proprietario e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti al Proprietario;

(ii) si intenderanno costituiti i necessari Diritti di Servitù;

(iii) prenderà possesso dei Terreni anche al fine di avviare ovvero proseguire le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.



8.5 Il Proprietario rilascerà piena quietanza liberatoria del Prezzo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio in caso di esercizio dell'Opzione ovvero una volta ricevuto il bonifico nel caso di stipula del Contratto Definitivo.

8.6 Per il caso in cui lo Sviluppatore decida di esercitare l'Opzione secondo le modalità di cui al presente Contratto Preliminare, il Proprietario rinuncia sin d'ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo. Nel caso in cui il Contratto Definitivo non dovesse concludersi per qualsiasi motivo, qualunque opera effettuata dallo Sviluppatore sui Terreni rimarrà nella disponibilità del Proprietario, senza che lo stesso abbia a sborsare alcunché, con la facoltà di quest'ultimo di richiedere la rimessione in pristino stato a spese e cure dello Sviluppatore. Per quanto poi attiene alle spese effettuate (tecniche, materiali, spese per ottenere le autorizzazioni e quant'altro), lo Sviluppatore non potrà richiedere alcunché al Proprietario.

9. COMUNICAZIONI

9.1 Tutti le comunicazioni previste dal Contratto Preliminare dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute (e quindi alla data indicata nell'avviso di ricevimento), e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

Per lo Sviluppatore:

IREN G.G.T. S.r.l

Corso Svizzera 95

10143 Torino

E-mail: roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it

Alla cortese attenzione di Roberto Gianoglio e Gianpaolo Persoglio

Per il Proprietario:

OPERA PIA ALBERONI

Via X giugno, 3

29121 Piacenza

E-mail: uffici@operapiaalberoni.it PEC: amministrazione@pec.collegioalberoni.it

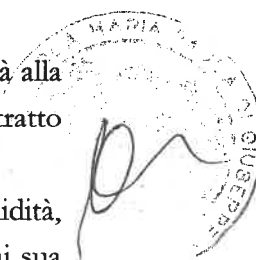
Alla cortese attenzione del Presidente di Opera Pia Alberoni

9.2 Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

10. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto Preliminare si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

10.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto Preliminare in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.



10.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 30 (trenta) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Piacenza, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente

11. FORMAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

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

12. SPESE E IMPOSTE. MISCELLANEA.

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

12.2 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto i Terreni.

12.3 Il presente Contratto Preliminare non potrà essere modificato se non per atto scritto.

12.4 Le clausole del presente Contratto Preliminare si intenderanno come riprodotte, ove applicabili, nel Contratto Definitivo qualora non espressamente derogate. X

ORISSIS





Maria Paola Cola
NOTAIO

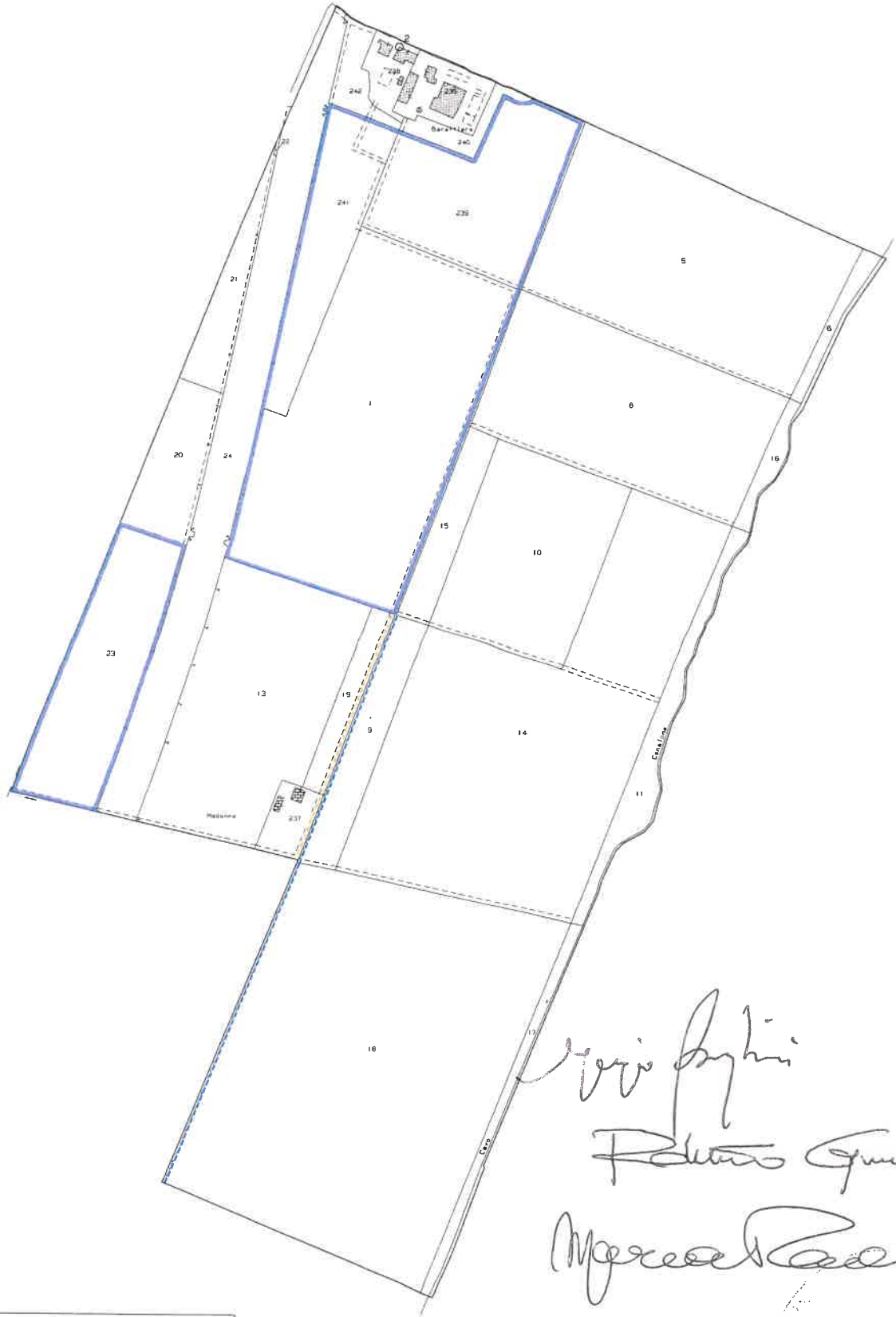
15057 TORTONA
VIA ARCADIO BUSSETI, 2
ANGOLO PIAZZA GAVINO
LUGANO
TEL. 0131 861616
FAX 0143 1861066
MAIL:
info@notaiocola.it

N. 24.712 di Repertorio

Certifico io sottoscritta Dottoressa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Tortona, iscritta presso il collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, che la copia fotostatica che precede è conforme all'originale documento.

Tortona, Via Arcadio Busseti numero civico due, angolo Piazza Gavino Lugano, lì trentuno ottobre duemilaventiquattro.

ALLEGATO "B" ALL'ATTO N. 24715/16726 DI REPERTORIO

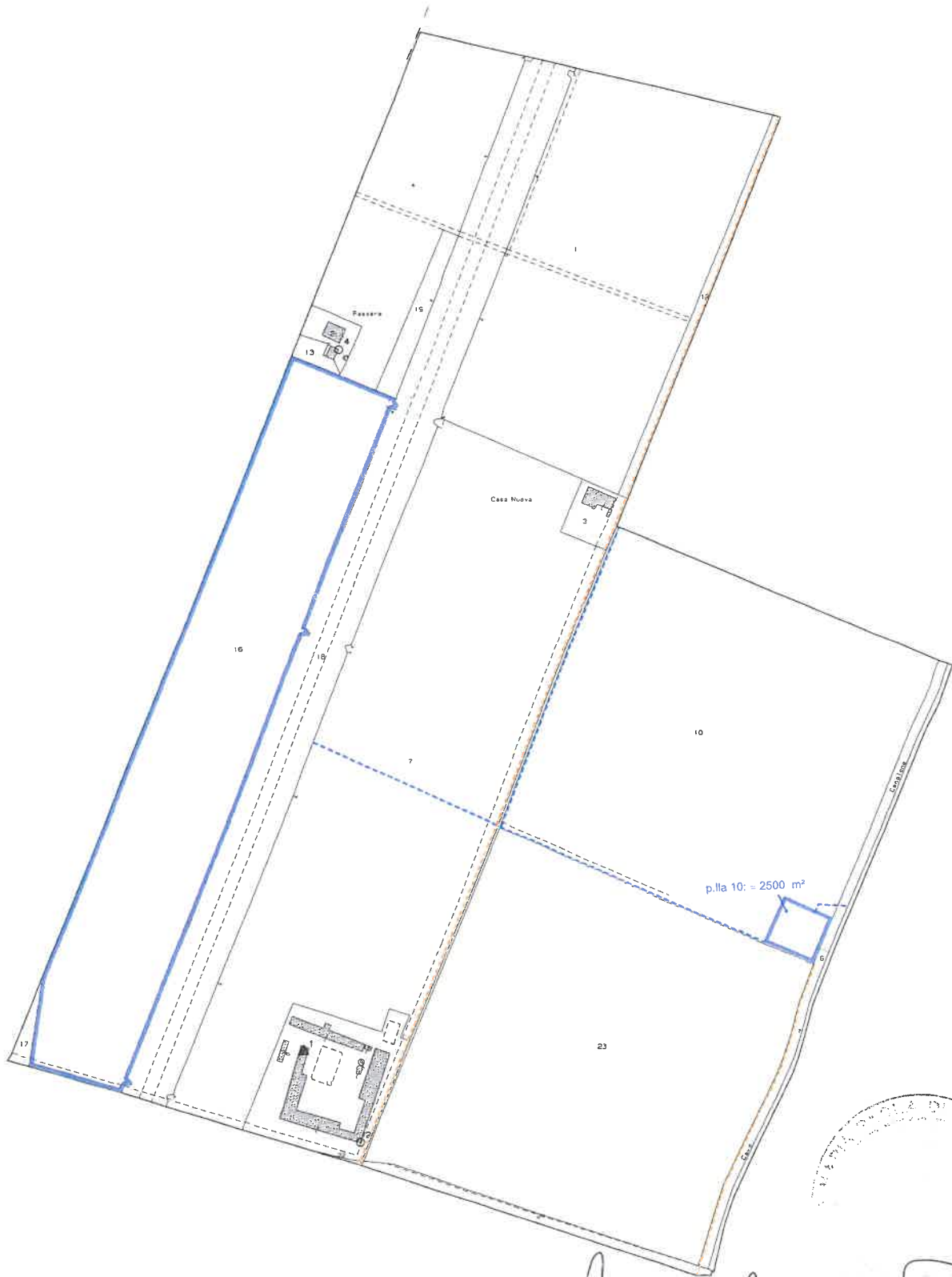


- Servitù di passaggio
- Servitù di elettrodotto interrato

E=-1300

N=2400

Direzione Provinciale di Piacenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore NOCI PIERLUIGI



- Servitù di passaggio
- Servitù di elettrodotto interrato
- Servitù di scarico

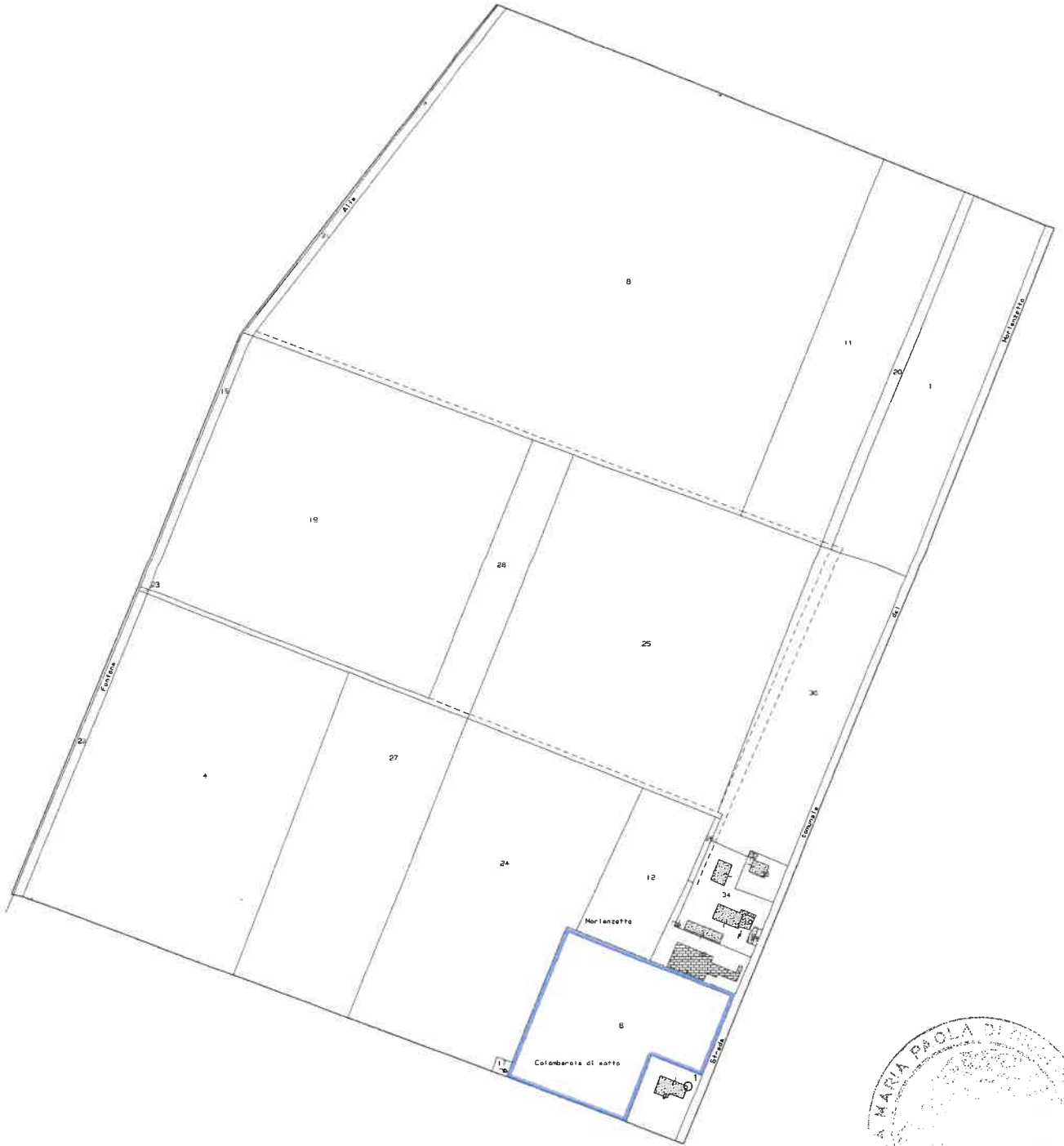
Handwritten signatures and stamps:
 - A large, stylized signature in black ink.
 - A circular official stamp of the Direzione Provinciale di Piacenza.
 - A rectangular official stamp with the text "RECEVUTO" and "23-AGO-2022".

Val. (0,90 euro)

E=-1700

N=2900

Direzione Provinciale di Piacenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore NOCI PIERLUIGI



Giuseppe
Paolo Giuseppe Moratti

Vis. (e) 90 euro)



Maria Paola Cola
NOTAIO

CERTIFICATO NOTARILE

La sottoscritta dottoressa Maria Paola Cola Notaio, iscritto al Collegio dei Distretti riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, esaminati i titoli di provenienza e consultati i Registri della competente Agenzia del Territorio, **aggiornato al giorno 29 ottobre 2024 (ventinove ottobre duemilaventiquattro)**, relativamente a tutti i soggetti succedutisi nell'ultimo ventennio nella titolarità dei diritti, ed esperito ogni altro opportuno accertamento, con riferimento alla richiesta della Spettabile

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912,

certifica quanto segue:

I M M O B I L I **siti in Comune di** **Cortemaggiore (PC)**

A) appezzamento di terreno della superficie catastale di complessivi ettari 15 (quindici), are 55 (cinquantacinque), centiare 05 (cinque), in unico corpo a confini: strada, particelle 19, 13, 24, 242 et 240, particelle tutte del foglio 4 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 4 - particella 1 - prato irrig cl. 1 - ettari 09 are 53 centiare 90 - R.D. [REDACTED] R.A. Euro [REDACTED]

foglio 4 - particella 239 - semin arbor cl. 3 - ettari 03 are 61 centiare 80 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

foglio 4 - particella 241 - seminativo cl. 3 - ettari 02 are 39 centiare

15057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

ALLEGATO "C" ALLENTO N. 2475/16726 DI REPERTORIO

re 35 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

B) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 3 (tre), are 47 (quarantasette), centiare 20 (venti),
a confini: particelle 20 et 24, particelle tutte del foglio 4 di Catasto Terreni e limiti di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 4 - particella 23 - seminativo cl. 3 - ettari 03 are 47 centiare 20 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

C) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 10 (dieci), are 92 (novantadue), centiare 40 (quaranta),
a confini: Cavo Canalone, particelle 23, 7 et 3, particelle tutte del foglio 6 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 6 - particella 10 - seminativo cl. 3 - ettari 10 are 92 centiare 40 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

D) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 8 (otto), are 20 (venti), centiare 70 (settanta),
a confini: particelle 13, 4, 15, 18 et 17, particelle tutte del foglio 6 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 6 - particella 16 - seminativo cl. 3 - ettari 08 are 20 centiare 70 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

E) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 2 (due), are 31 (trentuno), centiare 80 (ottanta),
a confini: particelle 17, 24, 12 et 32, strada comunale del Morlenzetto, particella 1, particelle tutte del foglio 7 di Catasto Terreni e limite di foglio.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di

5057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

Cortemaggiore, come:

foglio 7 - particella 6 - prato cl. u - ettari 02 are 31 centiare 80 -
R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED]

Si fa constare che:

- giusta frazionamento del 21 ottobre 2024 Pratica n. PC0072200
(n. 72200.1/2024), l'immobile censito al:

-- foglio 4 particella 4 è stato soppresso originando le attuali parti-
celle 239 et 240 del medesimo foglio 4;

-- foglio 4 particella 7 è stato soppresso originando le attuali parti-
celle 241 et 242 del medesimo foglio 4.

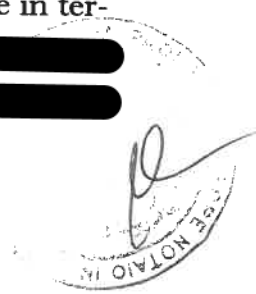
Salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati di catasto.

In base ai predetti documenti, indagini e registri, assumendone la
piena responsabilità,

dichiara che:

- i sopra descritti beni immobili sono di piena, esclusiva e legittima
proprietà della Spettabile

"OPERA PIA ALBERONTI", ente di nazionalità italiana, con sede in
Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato rico-
nosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio
1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Re-
gione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale
di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, in forza di
giusti e legittimi titoli ultra ventennali ed anteriori all'impianto mec-
canografico, ad eccezione dell'immobile censito al foglio 4 particella
239 che è pervenuto al predetto Ente, in forza di atto a rogito Nota-
io Massimo Toscani di Piacenza, in data 24 ottobre 2024, Reperto-
rio N. 186.177, in corso di registrazione e trascrizione perché in ter-
mini, per acquisto dai Signori CARINI SERGIO, nato [REDACTED]
[REDACTED] e CARINI ROMANO, nato [REDACTED]
[REDACTED]



15057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

Anteriormente, detto immobile (in allora censito al foglio 4 particella 4) è pervenuto come segue:

- detto immobile era di piena ed esclusiva proprietà delle Signore RAGLI CATERINA, nata [REDACTED], PAGANUZZI ALBINA, nata [REDACTED], PAGANUZZI ELISABETTA, nata [REDACTED], in forza di giusti e legittimi titoli ultra ventennali e, precisamente in dipendenza della successione legittima del proprio rispettivo coniuge e padre Signor PAGANUZZI ANTONIO, n. [REDACTED]

[REDACTED] (Dichiarazione di Successione presentata a Piacenza in data 6 ottobre 1977 N. 1184 Vol. 298 e trascritta a Piacenza in data 28 giugno 1979 R.P. N. 4540, nonché successiva Dichiarazione di Successione rettificativa presentata a Piacenza in data 21 dicembre 1990 N. 998 Vol. 310 e trascritta a Piacenza in data 31 maggio 1991 R.P. N. 4643);

- la predetta Signora RAGLI CATERINA [REDACTED], lasciando a succederle per legge le figlie Signore PAGANUZZI ALBINA e PAGANUZZI ELISABETTA, sopra generalizzate (Dichiarazione di Successione registrata a Piacenza in data 18 gennaio 1992 N. 311 Vol. 1207 e trascritta a Piacenza in data 10 ottobre 1992 R.P. N. 7932, relativa ad altri immobili);

- le Signore PAGANUZZI ALBINA e PAGANUZZI ELISABETTA hanno venduto detto immobile ai Signori CARINI GIORGIO, [REDACTED], [REDACTED] CARINI SERGIO e CARINI ROMANO, sopra generalizzati, in forza di atto a rogito Notaio Carlo Brunetti di Piacenza in data 6 aprile 2005, Repertorio N. 24.275, registrato a Piacenza in data 20 aprile 2005 al N. 2508 Serie 1T e trascritto a Piacenza in data 21 aprile 2005 R.P. N. 4137;

- il predetto Signor CARINI GIORGIO [REDACTED], lasciando a succedergli per legge il coniuge Signora FAVERZANI PATRIZIA, n. [REDACTED] ed i figli Signori CARINI MARCELLO, [REDACTED]

[REDACTED] CARINI CRISTIAN, nato [REDACTED] (Dichiarazione di Successione presentata a Piacenza in data 10 luglio 2015 N. 1656 Vol. 9990/15 e trascritta a Piacenza in data 17

15057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

novembre 2015 R.P. N. 10415);

facendosi constare che la trascrizione, in forma tacita, dell'eredità è stata eseguita a Piacenza in data 10 novembre 2015 R.P. N. 10224;

- i predetti Signori FAVERZANI PATRIZIA, CARINI MARCELLO e CARINI CRISTIAN hanno venduto la quota ai medesimi spettante sul detto immobile ai Signori CARINI SERGIO e CARINI ROMANO, in forza di atto a rogito Notaio Giuseppe Rocca di Fiorenzuola D'Arda, in data 24 dicembre 2019, Repertorio N. 72.413, registrato a Piacenza in data 7 gennaio 2020 al N. 135 Serie 1T e trascritto a Piacenza in data 7 gennaio 2020 R.P. N. 140;

- risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 c.c. nel ventennio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- servitù di metanodotto (gravante sugli immobili censiti al foglio 4 particella 1 ed al foglio 6 particella 10), trascritta a Piacenza in data 13 febbraio 2007 R.P. N. 1629 a favore della Spettabile "SNAM S.P.A.", con sede in Milano (MI), codice fiscale 00771870151 e contro l'Ente "OPERA PIA ALBERONI", derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Anna Maria Zappia di Piacenza in data 21 novembre 1975 (Autentica Repertorio N. 20.662) e dal Notaio Giovanni Andreottola in data 10 febbraio 1976 (Autentica Repertorio N. 231.493), registrata a Milano in data 18 febbraio 1976 al N. 6895;

- servitù di elettrodotto (gravante sull'immobile censito al foglio 6 particella 10), trascritta a Piacenza in data 8 febbraio 2001 R.P. N. 1451 a favore della Spettabile "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 05779711000 e contro l'Ente "OPERA PIA ALBERONI", derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Anna Guglielmi di Crevalcore, in data 15 novembre 2000 (Autentica Repertorio N. 92.079), regolarmente registrata;

- servitù di metanodotto (gravante sull'immobile in allora censito al foglio 4 particella 4), trascritta a Piacenza in data 13 febbraio 2007

R.P. N. 1629 a favore della Spettabile "SNAM RETE GAS S.P.A.", con sede in San Donato Milanese (MI), codice fiscale 13271390158 e contro i predetti Signori CARINI GIORGIO, CARINI SERGIO e CARINI ROMANO, costituita in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mauro Barisone di Imola, in data 30 gennaio 2007 (Autentica Repertorio N. 35.408), registrata ad Imola in data 7 febbraio 2007 al N. 332 Serie 1T;

- servitù di costruire in confine (a carico dell'immobile censito al foglio 7 particella 6 ed a favore degli immobili censiti al foglio 7 particelle 12, 24 et 32), trascritta a Piacenza in data 26 luglio 2010 R.P. N. 7131 a favore del Signor BOSELLI ROMANO, nato [REDACTED] e contro l'Ente "OPERA PIA ALBERONI", derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Maria Benedetta Pancera di Carpaneto Piacentino in data 21 luglio 2010 (Autentica Repertorio N. 2.282), registrata a Fiorenzuola D'Arda in data 26 luglio 2010 al N. 1728.

Tortona, 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro)

dottorssa Maria Paola Cola Notaio

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Maria Paola Cola'. To the right of the signature is a circular notary stamp. The stamp contains the text 'NOTAIO MARIA PAOLA COLA' around the top inner edge and 'TORTONA (PV)' around the bottom inner edge. The center of the stamp is partially obscured by the signature.

Adempimenti e formalità dell'atto

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA il giorno 7 novembre 2024 al n. 12461 serie 1T, esatti Euro 1.939,00



Maria Paola Cola
NOTAIO

15057 TORTONA
VIA ARCADIO BUSSETI, 2
ANGOLO PIAZZA GAVINO
LUGANO
TEL. 0131 861616
FAX 0143 1861066
MAIL.
info@notaiocola.it

N. 24.716 di Repertorio N. 16.727 di Raccolta

**CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE
PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E
DEI DIRITTI DI SERVITÙ CON PATTO D'OPZIONE**

Con la presente scrittura privata (il "**Contratto**") le sottoscritte parti:

BRAGHIERI GIORGIO, nato a Cortemaggiore (PC) il 29 settembre 1947, domiciliato per la carica in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, il quale dichiara di intervenire al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della Spettabile:

"OPERA PIA ALBERONI", ente di nazionalità italiana, con sede in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, a quanto infra autorizzato in forza del decreto di nomina del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2021, dello statuto dell'ente e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data

il cui verbale, in copia conforme eseguita dal Notaio autenticante in data odierna, Repertorio N. 24.713 si allega al presente atto sotto la lettera "A",

(di seguito, il "**Proprietario**" o il "**Promittente Concedente**");

GIANOGGIO ROBERTO, [REDACTED] e [REDACTED] domiciliato per la carica in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale procuratore della Spettabile:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912, a quanto infra munito dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 8 settembre 2023 (Autentica Repertorio N. 56.773), registrata a Torino - D.P. I in data 13 settembre 2023 al N. 40197 Serie 1T che, in copia digitale, si trova allegata all'atto del Notaio Autenticante in data 22 dicembre 2023 (Autentica Repertorio N. 23.234, conservata a Raccolta con il N. 15615), registrato ad Alessandria il 27 dicembre 2023 al N. 14994, (di seguito, lo "**Sviluppatore**" o il "**Promissario Acquirente**" e, unitamente al Proprietario, le "**Parti**",

PREMESSE:

a) il Proprietario ha la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dei terreni siti nel Comune di Cortemaggiore (PC), ricadenti, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico

Generale in zona con destinazione agricola e di estensione complessiva attualmente pari a circa metri quadrati 124.400 (centoventiquattromilaquattrocento), dalla maggior estensione di metri quadrati 481.860 (quattrocentottantunomilaottocentosessanta),

il cui estratto di mappa si allega al presente atto sotto la lettera "**B**" (di seguito il "Terreno"), e precisamente:

appezzamento di terreno della superficie catastale di complessivi ettari 48 (quarantotto), are 18 (diciotto), centiare 60 (sessanta),

a confini: particella 9, Cavo Fontana Alta, limite di foglio, strada, particella 18, nuovamente strada, particelle tutte del foglio 17 di Catasto Terreni.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 17 - particella 3 - prato cl. u - ettari 14 are 60 centiare 50 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED] - **da frazionare per la porzione di circa metri quadrati 35.400 (trentacinquemilaquattrocento)**

foglio 17 - particella 4 - prato cl. u - ettari 33 are 58 centiare 10 - R.D. Euro [REDACTED] - R.A. Euro [REDACTED] - **da frazionare per la porzione di circa metri quadrati 89.000 (ottantanovemila).**

Resta in ogni caso inteso che l'individuazione del Terreno avverrà in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come infra definito) a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; pertanto, la definizione di "Terreno" ai sensi del presente Contratto Preliminare deve intendersi come il terreno qui descritto come meglio individuato in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo;

b) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare nel settore della produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica;

c) nell'ambito delle predette attività, lo Sviluppatore ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "Preventivo di Connessione") e delle autorizzazioni necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno (tra cui, a titolo esemplificativo, l'Autorizzazione Unica - A.U., il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale - P.A.U.R., la Procedura Abilitativa Semplificata - P.A.S., la Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata - D.I.L.A., la Comunicazione Inizio Lavori - C.I.L., a seconda del caso, unitamente al provvedimento di Screening e/o al

provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale – V.I.A., ove necessari), nel rispetto della normativa applicabile in materia e, in particolare, del D. Lgs. 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico (di seguito, le "Autorizzazioni");

d) l'Impianto Fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, cavidotti e cavi di collegamento; cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l'"Impianto Fotovoltaico");

e) lo Sviluppatore, al fine di realizzare l'Impianto Fotovoltaico, intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare"), stipulare con il Proprietario (previo avveramento delle Condizioni Sospensive, come di seguito definite), entro il Termine (come di seguito definito), un contratto definitivo, in forma notarile (il "Contratto Definitivo"), avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie, sopra e sotto il suolo ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile, sulla specifica porzione di Terreno dove verrà installato l'Impianto Fotovoltaico (il "Diritto di Superficie"), nonché (ii) la costituzione sul Terreno, ovvero su altri terreni nella titolarità del Proprietario, di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria), l'esercizio e la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla Rete Elettrica Nazionale, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete (i "Diritti di Servitù"), il tutto come meglio precisato quanto a tali diritti nella planimetria allegata al presente Contratto Preliminare sub lettera A che le Parti dichiarano di conoscere e di accettare e con l'onere di manutenzione e miglioramento della rete viaria di accesso all'erigendo parco fotovoltaico;

f) il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie informazioni circa le modalità di installazione, costruzione, esercizio, gestione, mantenimento e manutenzione

(ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico, si è dichiarato disponibile, con la stipula del Contratto Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, nei confronti dello Sviluppatore, il quale, per sé o per persona da nominare, purché la persona da nominare sia società appartenente al gruppo IREN e da questa partecipata o controllata, a sua volta si obbliga a stipulare, secondo le modalità, termini e condizioni di seguito stabilite.

Tanto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Con il presente Contratto Preliminare, il Proprietario si obbliga unilateralmente a costituire, mediante la stipula del Contratto Definitivo, nei termini, con le modalità, alle condizioni e per la durata di seguito specificati, (a) il Diritto di Superficie e (b) tutti i necessari Diritti di Servitù, **sui terreni siti nel Comune di Cortemaggiore (PC), censiti al Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 17 - particelle 3 et 4, da frazionare, come indicati nelle premesse**, in favore dello Sviluppatore che accetta tale obbligo per sé, o per persona giuridica che si riserva da nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata o controllata, al momento della stipula del Contratto Definitivo.

Le Parti convengono che la definitiva individuazione del Terreno dovrà essere effettuata in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico risultante dall'atto autorizzativo.

2.2 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno, a suo insindacabile giudizio e a propria esclusiva discrezione, alla stipula del Contratto Definitivo, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata o controllata, nei termini, con le modalità, alle condizioni e per la durata di seguito specificati (in caso di nomina ex art. 1401 del Codice Civile, la nozione di "Sviluppatore" di cui al presente Contratto Preliminare deve intendersi riferita anche alla persona fisica o giuridica oggetto di nomina e quindi Parte del

Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo).

2.3 Per il solo caso in cui lo Sviluppatore sia adempiente agli obblighi previsti dal presente Contratto Preliminare e sussistano tutte le condizioni per la stipula del Contratto Definitivo e nello stesso tempo il Proprietario sia inadempiente all'obbligo di contrarre derivante a suo carico dal presente Contratto Preliminare, le Parti convengono di attribuire irrevocabilmente allo Sviluppatore, che accetta per sé e per i suoi aventi causa, quale rimedio in forma specifica ulteriore rispetto all'azione costitutiva ex art. 2932 c.c., un diritto d'opzione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile avente ad oggetto l'acquisto del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti di Servitù, secondo i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare (di seguito, l'"Opzione").

3. STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

3.1 Il Proprietario si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo dietro semplice richiesta scritta dello Sviluppatore, che potrà intervenire, in qualsiasi momento, entro il termine previsto pari a 24 (ventiquattro) mesi, decorrenti dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il "Termine"), con le modalità e nei termini di seguito previsti, previo soddisfacimento ovvero rinuncia alle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) di cui al successivo Articolo 4.

3.2. Per effetto del Contratto Preliminare, il Proprietario rimane, pertanto, obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo sino alla decorrenza del Termine.

3.3. Il Proprietario riconosce allo Sviluppatore il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi (in caso di proroga, la nozione di "Termine" di cui al presente Contratto Preliminare deve intendersi come il Termine inclusivo della proroga medesima), previo pagamento dell'importo previsto al successivo articolo 6.3. Tale diritto potrà essere esercitato dallo Sviluppatore mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario prima della scadenza del Termine, con le modalità di cui all'Articolo 14 del presente Contratto Preliminare.

4. CONDIZIONI SOSPENSIVE E OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario la sottoscrizione del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:

- (i) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore, del Contratto di Connessione;
- (ii) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore, delle Autorizzazioni;
- (iii) decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle

Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento degli stessi vi siano state opposizioni o esperite azioni giudiziali e/o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica o da parte di soggetti terzi e/o di amministrazioni e/o autorità;
(iv) risoluzione, senza oneri e costi per lo Sviluppatore, del Contratto di Locazione Agraria (come di seguito definito) (cumulativamente, le "Condizioni Sospensive").

In ogni caso, la sottoscrizione del Contratto Definitivo dovrà avvenire antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito davanti al Notaio scelto dal medesimo Sviluppatore nella Provincia di Torino con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge per la piena efficacia della costituzione del Diritto di Superficie e di tutti i necessari Diritti di Servitù.

4.2 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'interesse esclusivo dello Sviluppatore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultimo rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine, purché la rinuncia non comporti illegittimità o irregolarità amministrativa dell'Impianto Fotovoltaico. Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto Preliminare, in tutto o in parte, entro il Termine, il presente Contratto Preliminare perderà di efficacia e le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In tal caso, la Caparra Confirmatoria (come di seguito definita) potrà essere definitivamente trattenuta dal Proprietario, con espressa esclusione e rinuncia a qualsiasi ulteriore richiesta, diritto o azione, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali maggiori danni.

4.3 Le Parti danno atto che alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare è vigente contratto di affitto afferente, in tutto o in parte, il Terreno, e in particolare: contratto di locazione stipulato in data 25 gennaio 2019 con la Spettabile "REPETTI GIACOMO, FRANCO E C. società semplice", con sede in Località Chiavenna di Cortemaggiore, codice fiscale 00280720335, registrato a Piacenza in data 15 febbraio 2019 al 1633 Serie 3T - scadente il 10 novembre 2024 (il "Contratto di Locazione Agraria"). Il Proprietario si impegna affinché il Contratto di Locazione Agraria venga rinnovato in maniera che abbia una durata comunque non eccedente il Termine oppure cessi i propri effetti al momento della stipulazione del Contratto Definitivo senza alcun onere o costo

per lo Sviluppatore, salvo il caso di perdita del raccolto agrario al momento della consegna dei Terreni che obbligherà lo Sviluppatore a indennizzare il conduttore agricolo della perdita in funzione della coltura effettivamente in corso e del danno subito, come previsto al successivo punto 6.6.

Gli atti di modifica o di rinnovo del Contratto di Locazione Agraria operati ai sensi del periodo precedente saranno comunicati allo Sviluppatore.

4.4 Il Proprietario ha fornito allo Sviluppatore, che ne dà atto, il certificato carichi pendenti relativo alla persona fisica che ha la rappresentanza legale dell'ente Proprietario (il "Certificato Carichi Pendenti").

5. DICHIARAZIONI, GARANZIE E IMPEGNI ACCESSORI DEL PROPRIETARIO

5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce, sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Terreno su cui sarà costituito il Diritto di Superficie, e i necessari Diritti di Servitù, è, ad eccezione del Contratto di Locazione Agraria, e sarà alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo ovvero dell'eventuale esercizio dell'Opzione:

(i) libero da qualunque genere di gravame, incluse ipoteche, trascrizioni e/o iscrizioni di pregiudizio, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, procedure esecutive, pignoramenti, usi civici e vincoli di altra natura, da debiti privilegiati o meno e liti, da servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, 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, ad eccezione del Contratto di Locazione Agraria e delle servitù di metanodotto ed elettrodotto risultanti dai RR.II., nonché, per quanto a propria conoscenza, da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 che possano impedire, ostacolare o ritardare l'ottenimento delle Autorizzazioni nonché la realizzazione, la gestione, l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

(ii) non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(iii) per quanto a conoscenza del Proprietario, non ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiario di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del P.S.R. della Regione Emilia-Romagna o da Bandi Europei;

(iv) completamente libero da persone e cose e non è e sarà attraversato, per quanto a sua conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo fatta eccezione per le servitù di metanodotto e elettrodotto sopra indicate; e

(v) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il Terreno è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile;

(vi) non interessato da coltivazioni per la produzione di prodotti a Denominazione di Origine o di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (P.A.T.) o destinati alla produzione di prodotti D.O.C.G., D.O.C, D.O.P., I.G.P. (come individuati nei decreti ministeriali di approvazione dei disciplinari relativi ad ogni singolo prodotto) e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate come di tipologia "biologica" attestata da un organismo certificatore secondo la normativa vigente e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 22 Aprile 2024, n. 693 recante "Criteri per l'individuazione delle aree interessate da coltivazioni certificate e procedure di controllo ai fini dell'installazione di impianti fotovoltaici in area agricola"; non dovranno essere attivati piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale che comportino l'obbligo di restituire somme già ricevute o pagare penali per inadempimento alla Regione Competente, ad AGEA o altri organismi o enti pubblici o privati in caso di sospensione o interruzione anticipata della prosecuzione per periodo previsto dal piano o dal programma sospeso od interrotto, nonché installati impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico;

(vii) libero da vincoli e/o limitazioni riconducibili alle aree percorse dal fuoco di cui alla legge 1° marzo 1975, n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993, n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993, n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

(viii) dal punto di vista urbanistico, qualificato come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cortemaggiore che si allega in originale al presente Contratto Preliminare, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, a tal fine, dichiarando che, con riferimento al Terreno, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

5.2 Il Proprietario dichiara e garantisce, altresì, di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto Preliminare, in forza dei titoli di provenienza meglio indicati nel certificato notarile ventennale che viene unito al presente Contratto quale allegato "C".

5.3 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 il Diritto di Superficie e i necessari Diritti di Servitù (così come l'Opzione) vengono concessi allo Sviluppatore a seguito di una libera negoziazione e dietro pagamento del Corrispettivo ritenuti congrui dal Proprietario, fermo restando che l'Impianto Fotovoltaico dovrà essere munito e dovrà sempre mantenere tutte le caratteristiche necessarie alla sicurezza e al possesso delle prescritte Autorizzazioni.

5.4 Il Proprietario, con il presente Contratto Preliminare, si obbliga a: (i) non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento e/o possa causare ritardi e/o maggiori oneri nell'ottenimento del Preventivo di Connessione e/o delle Autorizzazioni, nonché nelle attività di costruzione, esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, gestione, esercizio, sfruttamento e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e/o possa comportare ostacoli al normale esercizio e utilizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, ovvero ancora possa diminuire, rendere maggiormente difficile o impedire l'esercizio dei diritti oggetto del presente Contratto Preliminare ; (ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo (ivi inclusi i Diritti di Servitù); (iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico, fatta salva l'esistenza del Contratto di Locazione Agraria; (iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno e sui fondi di sua proprietà confinanti con il Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.

5.5 Il Proprietario si obbliga, se necessario, sin d'ora a collaborare con lo Sviluppatore per la richiesta e l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (incluse le Autorizzazioni e il Preventivo di Connessione), mediante la sottoscrizione di domande, deleghe e qualsivoglia documentazione necessaria allo Sviluppatore per l'esercizio dell'attività come previsto nel presente contratto e per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico ed i relativi costi saranno comunque a carico dello Sviluppatore. Qualsiasi costo abbia dovuto affrontare il Proprietario verrà rimborsato dallo Sviluppatore.

5.6 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono

ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

5.7 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al Terreno, obbligandosi 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. Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dal presente Contratto Preliminare e dal successivo Contratto Definitivo non derivano né deriveranno decadenze da benefici fiscali o finanziamenti di alcun tipo e natura (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare la disponibilità del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.8 È fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del presente Contratto Preliminare.

6. CAPARRA CONFIRMATORIA E CORRISPETTIVO

6.1 Le parti, edotte della normativa di cui alla Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata ed integrata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, attestano di aver ricevuto le relative informazioni in tempo utile.

I Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGGIO ROBERTO, nelle predette rispettive qualità, consapevoli delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ex artt. 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, nonché delle sanzioni previste dalla legge, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 N. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, indicano il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti di Servitù in Euro

(il "**Corrispettivo**") così calcolato: totali metri quadrati 124.400 (centoventiquattromilaquattrocento) ad Euro

per metro quadrato, importo che lo Sviluppatore si impegna a pagare,

e sempre consapevoli ed edotti delle responsabilità e delle sanzioni predette dichiarano che di detta somma:

pari ad Euro al metro quadrato, a titolo di caparra confirmatoria, sono versati a mezzo bonifico bancario eseguito con addebito del conto corrente in essere a nome della Spettabile "IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", presso la , con accredito del detto importo sul conto corrente intestato alla

Spettabile "OPERA PIA ALBERONI" in essere presso la Filiale di [REDACTED]

Si conviene, anche in deroga all'art. 1385 c.c., che detto importo sarà trattenuto dal Proprietario a titolo di corrispettivo per il diritto di recesso di cui al successivo articolo 10 e/o di indennità per il vincolo assunto dal Proprietario, qualora la Società successivamente receda dal presente Contratto Preliminare o non si verifichino le Condizioni Sospensive di cui all'articolo 4.1, numeri (i), (ii) e (iii) ad eccezione, quindi, del (iv). Le Parti convengono che una quota parte della Caparra Confirmatoria viene corrisposta a titolo di corrispettivo per la concessione dell'Opzione ai sensi del presente Contratto Preliminare come rimedio contrattuale in favore dello Sviluppatore

In caso di proroga del Termine, come prevista al precedente articolo 3.3, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario, alle coordinate bancarie da quest'ultimo comunicate per iscritto, una ulteriore somma pari ad Euro [REDACTED] /mq. per ognuno dei metri quadrati oggetto del presente Contratto Preliminare) ai medesimi titoli di cui al periodo precedente.

Resta inteso che la determinazione puntuale del Corrispettivo da pagarsi al Contratto Definitivo avverrà sulla base dell'individuazione del Terreno da effettuarsi in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo come previsto dalla clausola 2.1.

6.2 Il Corrispettivo, detratto della Caparra Confirmatoria, dovrà essere pagato in una unica soluzione in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo attualizzata per il totale dei 36 (trentasei) anni per un importo pari ad Euro [REDACTED]

6.3 In caso di sottoscrizione del Contratto Definitivo durante l'annata agraria lo Sviluppatore, in aggiunta al Corrispettivo, dovrà corrispondere un importo in denaro a titolo di indennizzo per il mancato godimento dei frutti del Terreno per un importo da calcolarsi a cura dello Sviluppatore sulla base del prezzo di mercato della zona geografica in cui è collocato il Terreno nel periodo decorrente tra la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e quella del termine della relativa annata agraria con un limite massimo di Euro [REDACTED]

[REDACTED] per ettaro effettivamente coltivato (limite massimo di indennizzo da parte della Società).

7. IMMISSIONE NEL POSSESSO E ACCESSO AL TERRENO

7.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, il Proprietario autorizza lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al Terreno, con uomini o mezzi, per l'esecuzione di misurazioni,

rilievi, sondaggi, indagini preliminari e per tutte le ragionevoli operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto dell'Impianto Fotovoltaico funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione, ivi compreso ad eseguire eventuali indagini geotecniche ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno. Tutte le predette operazioni dovranno essere condotte senza danno per il Terreno e per le colture, dovendo in caso contrario lo Sviluppatore risarcire gli eventuali danni nei confronti degli affittuari e del Proprietario.

7.2 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno allo Sviluppatore alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo; pertanto, lo Sviluppatore sarà immesso nel possesso del Terreno contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

8. IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

8.1 Il Contratto Definitivo dovrà, inter alia, riflettere quanto segue:

(i) lo Sviluppatore diventerà unico ed esclusivo titolare della proprietà superficiaria dell'Impianto Fotovoltaico realizzato. Il Proprietario intende fin d'ora, in espressa deroga all'art. 953 c.c., rinunciare all'acquisto della proprietà dell'Impianto Fotovoltaico restando pertanto a carico dello Sviluppatore il rischio di perimento;

(ii) lo Sviluppatore e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche o altri gravami sul Diritto di Superficie;

iii) i diritti di Servitù di passaggio, costituiti mediante il Contratto Definitivo come stabilito dall'art. 2 lettera b) del presente contratto, comporteranno l'onere per lo Sviluppatore e per i suoi aventi causa di provvedere alla costante manutenzione e al miglioramento della rete viaria di accesso all'Impianto Fotovoltaico.

9. DURATA E DISMISSIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

9.1 Il Diritto di Superficie sarà valido ed efficace sin dalla data di sottoscrizione e avrà una durata pari a 36 (trentasei) anni decorrenti dalla data del Contratto Definitivo. Detto termine potrà essere prorogato per ulteriori dieci anni con atto scritto avente forma notarile, nel quale verrà riconosciuto l'adeguamento del Corrispettivo a decorrere dal primo anno di estensione, nella misura corrispondente alla percentuale di variazione dei Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali in attuazione dell'articolo 25 della L.R. Emilia-Romagna 19 dicembre 2002, n. 37 o successive modifiche tra la data di stipula del contratto definitivo e quella di decorrenza del rinnovo, tenendo conto della categoria censuaria catastale attuale dei suddetti terreni.

9.2 Resta sin d'ora inteso che i Diritti di Servitù di cui al presente contratto dovranno avere durata (i) pari al Diritto di Superficie o, (ii) perpetua e costituiti a titolo inamovibile, se

legittimamente richiesto dal competente gestore di rete. Il Corrispettivo previsto dal precedente Articolo 6 del presente Contratto deve intendersi altresì inclusivo della costituzione dei Diritti di Servitù, avendo le Parti tenuto conto dei medesimi nella determinazione del Corrispettivo medesimo.

9.3 Le Parti concordano che l'Impianto Fotovoltaico nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico, sarà di proprietà dello Sviluppatore tanto inizialmente quanto alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

9.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto Fotovoltaico resterà di esclusiva proprietà dello Sviluppatore. Alla scadenza del Contratto Definitivo, ove eventualmente come sopra prorogato, ovvero in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del rapporto, lo Sviluppatore avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto e impianto presente sullo stesso. Resta inteso che qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto Fotovoltaico e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completato in un periodo inferiore al termine dei 12 (dodici) mesi sopra indicato, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate, salva l'esecuzione integrale delle opere di bonifica da parte dello Sviluppatore o dei suoi aventi causa.

9.5 In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin d'ora a consentire allo Sviluppatore e/o ai soggetti dallo stesso delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo. Lo Sviluppatore si impegna, contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, a consegnare al Proprietario la polizza fideiussoria richiesta dalle Autorizzazioni a favore dell'autorità competente in conformità ai requisiti previsti dalle Autorizzazioni, o, qualora nel corso del tempo essa non fosse più richiesta, a consegnare in ogni caso al Proprietario idonea polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta prestata a garanzia della dismissione dell'Impianto Fotovoltaico, e del

ripristino dell'area allo stato ante operam e di ogni obbligo di legge. Detta garanzia dovrà essere sempre mantenuta in vigore per tutta la durata del Diritto di Superficie, anche qualora dovesse cessarne l'obbligatorietà, e di essa verrà consegnata copia al Proprietario, così come di tutti i suoi rinnovi. La mancanza o il venir meno della garanzia senza che essa sia rinnovata entro il termine di n. 6 (sei) mesi dall'invito formale del Proprietario obbligherà lo Sviluppatore o i suoi aventi causa al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari a

data di cessazione della garanzia fideiussoria alla data della sua ricostituzione fino a un ammontare massimo

10. RECESSO E RISOLUZIONE

10.1 Lo Sviluppatore potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, salvo l'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sul terreno previste all'articolo 7, fermo restando che il Proprietario potrà trattenere a titolo definitivo e a titolo di caparra penitenziale quanto corrisposto sino a tale punto a titolo di Caparra Confirmatoria.

10.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 10, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario (mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o P.E.C.) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

10.3 Le Parti convengono sin d'ora che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto di recesso a favore dello Sviluppatore che potrà essere esercitato con preavviso di almeno 8 (otto) mesi, mediante invio al Proprietario di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o P.E.C., in cui lo Sviluppatore dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con la precisazione che in caso di esercizio del diritto di recesso da parte dello Sviluppatore il Proprietario avrà diritto unicamente a trattenere a titolo definitivo quanto già dallo stesso incassato a titolo di Corrispettivo, oltre all'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sul terreno previste all'articolo 7 e fatti salvi gli obblighi di riduzione in pristino previsti all'articolo 9 qualora l'Impianto Fotovoltaico fosse anche solo parzialmente già stato realizzato.

10.4 In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano allo Sviluppatore quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, ovvero in caso di mancata verifica della Condizione Sospensiva di cui all'articolo 4.1 (iv) che precede, lo Sviluppatore avrà la facoltà di risolvere

il presente Contratto Preliminare per inadempimento ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, con obbligo del Proprietario di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione de qua un importo a titolo di penale pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

10.5 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, lo Sviluppatore avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente Articolo 5 del presente Contratto Preliminare risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta.

Lo Sviluppatore e il Proprietario sono obbligati, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c., al rispetto degli obblighi di cui al documento di compliance, e/o al codice etico (reperibile al link:

<https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/sostenibilit%C3%A0/governance-della-sostenibilit%C3%A0/codice-etico/Codice%20Etico%202020.pdf?view=yes/>) e/o al modello organizzativo 231 dello Sviluppatore

e del gruppo dello Sviluppatore (reperibile al link: https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/governance/controllo-interno,-gestione-dei-rischi,compliance/modello-231-e-responsabilit%C3%A0-amministrativa-d%27impresa/IREN%20SPA_MOG%20231%20PG.pdf?view=yes/)

che il Proprietario dichiara di aver visionato e di averne compreso i contenuti; in caso di risoluzione del Contratto Preliminare il Proprietario dovrà restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

11. CESSIONE

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso affinché lo Sviluppatore possa cedere a terzi, in qualsiasi forma, in tutto o in parte, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale. La cessione potrà avvenire solo a favore di Società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.p.A.. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi

con le modalità di cui all'Articolo 14 del presente Contratto Preliminare, entro 30 (trenta) giorni dal relativo perfezionamento della cessione.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto Preliminare, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

12. RISERVATEZZA

12.1 Il Proprietario e lo Sviluppatore, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente Contratto Preliminare e ogni eventuale discussione e/o scambi di corrispondenza connessi allo stesso, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione dell'altra parte; (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti. iii) il contenuto sia divenuto di dominio pubblico senza inadempimento della Parte alla presente clausola; iv) sia necessario al fine di tutelare propri diritti.

13. DIRITTO D'OPZIONE

13.1 Le Parti prevedono che qualora il Proprietario, debitamente invitato nelle forme e tempi previsti dal presente Contratto Preliminare, si renda inadempiente all'obbligo di stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore, purché sia integralmente adempiente al contratto, ha il diritto di esercitare, entro il Termine, l'Opzione mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale di esercizio del diritto di opzione autenticato nelle firme dinanzi a un Notaio di sua scelta (di seguito, l'"Atto di Accettazione"). In virtù dell'Atto di Accettazione, lo Sviluppatore acquisterà il Diritto di Superficie e i necessari Diritti di Servitù sul Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto Preliminare.

13.2 Alla sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) lo Sviluppatore depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, detratti gli importi già corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente del notaio rogante;

(ii) il Notaio notificherà al Proprietario l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

(iii) nel notificare al Proprietario l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente il Proprietario a riscuotere il Corrispettivo e versato dallo Sviluppatore mediante la ricezione dei bonifici bancari di cui al punto (ii); all'atto di ricezione dei bonifici bancari il Proprietario si impegna a sottoscrivere un atto di quietanza liberatoria in relazione all'incasso del Corrispettivo.

13.3 Con la notifica dell'atto di Accettazione si produrranno tutti gli effetti che ai sensi del presente Contratto si sarebbero prodotti al momento della stipula del Contratto Definitivo, e, in particolare, la Società:

(i) acquisterà il Diritto di Superficie sul Terreno;

(ii) si intenderanno costituite i necessari Diritti di Servitù e;
(iii) prenderà possesso del Terreno per ogni fine delle attività connesse alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

14. COMUNICAZIONI

Fatto salvo quanto diversamente disposto dal presente Contratto Preliminare, tutte le comunicazioni previste dal presente Accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute (e quindi alla data indicata nell'avviso di ricevimento), e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o P.E.C. agli indirizzi e di seguito indicati:

Per il Proprietario:

"OPERA PIA ALBERONI"

29121 - Piacenza (PC), Via X giugno n. 3

E-mail: uffici@operapiaalberoni.it

PEC:

amministrazione@pec.collegioalberoni.it

Alla cortese attenzione del Presidente di Opera Pia Alberoni

Per lo Sviluppatore:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L."

Torino (TO), Corso Svizzera n. 95

P.E.C.: irengreengeneration@pec.gruppoiren.it

E-mail: roberto.gianoglio@gruppoiren.it,

gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it

Alla cortese attenzione di Roberto Gianoglio e Gianpaolo Persoglio.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

15. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

15.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato nel presente Contratto Preliminare si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

15.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto Preliminare in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le Parti.

15.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 30 (trenta) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Piacenza intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

16. EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

Le Parti si danno atto espressamente che il Corrispettivo di cui al presente Contratto Preliminare è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

17. FORMAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

17.1 Il presente Contratto Preliminare è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui all'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

18. SPESE, IMPOSTE E MISCELLANEA

18.1 Le spese di registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare (ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge), dell'Atto di Accettazione e del Contratto Definitivo, dei frazionamenti catastali saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore; inoltre, saranno a carico dello Sviluppatore le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

18.2 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale accordo avente ad oggetto i Terreni.

18.3. Il presente Contratto Preliminare non potrà essere modificato se non per atto scritto.

18.4 Le clausole del presente Contratto Preliminare si intenderanno come riprodotte, ove applicabili, nel Contratto Definitivo qualora non espressamente derogate.

Allegati:

"A" - Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Ente "OPERA PIA ALBERONI";

"B" - Estratto di Mappa;

"C" - Certificato Notarile - Provenienza.

Letto, approvato e sottoscritto.

Tortona, addì 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro)

In originale firmato:

Giorgio Braghieri

Roberto Gianoglio

N. 24.716 di Repertorio N. 16.727 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritta dottoressa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Tortona, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, previa dichiarazione degli infra generalizzati Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO di essere stati previamente informati ai sensi delle Normative Europee e Nazionali in materia di Protezione dei Dati Personali e di confermare il proprio consenso al trattamento dei dati personali,

certifico che i Signori:

BRAGHIERI GIORGIO, [redacted]
[redacted], domiciliato per la carica in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3;

GIANOGLIO ROBERTO, nato [redacted]
[redacted] domiciliato per la carica in Torino (TO), Corso Svizzera

n. 95,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza la loro firma in calce all'atto che precede, a margine degli altri otto fogli di cui si compone, nonché sull'allegato **"B"**.

Dell'atto che precede è stata data lettura ai Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO, mentre degli allegati **"A"**, **"B et "C"** ed in particolare delle parti scritte nell'allegato **"B"**, è stata omessa la lettura a richiesta dei medesimi.

Si fa constare che:

* il Signor BRAGHIERI GIORGIO ha firmato l'atto che precede nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della Spettabile:

"OPERA PIA ALBERONI", Ente di nazionalità italiana, con sede in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, a quanto sopra autorizzato in forza del decreto di nomina del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2021, dello statuto dell'Ente e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 giugno 2024 il cui verbale, in copia conforme eseguita da me Notaio in data odierna, Repertorio N. 24.713 è allegato all'atto che precede sotto la lettera **"A"**;

* il Signor GIANOGLIO ROBERTO ha firmato l'atto che precede nella sua qualità di procuratore della Spettabile:

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912, a quanto sopra munito dei necessari poteri in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 8 settembre 2023 (Autentica Repertorio N. 56.773), registrata a Torino - D.P. I in data 13 settembre 2023 al N. 40197 Serie 1T, che in copia digitale, si trova allegata all'atto autenticato da me Notaio in data 22 dicembre 2023 (Autentica Repertorio N. 23.234, conservata a Raccolta con il N. 15615), registrato ad Alessandria il 27 dicembre 2023 al N. 14994.

Per le dichiarazioni di parte rese in atto, ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 N. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, i Signori BRAGHIERI GIORGIO e GIANOGLIO ROBERTO, nelle loro citate qualità, sono stati da me Notaio previamente ammoniti sulle

responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ex artt. 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, nonché delle sanzioni previste dalla legge.

Tortona, Via Arcadio Busseti civico numero due, angolo Piazza Gavino Lugano, li 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro) essendo le ore 12.15 (dodici e minuti quindici) circa.

In originale firmato:

Maria Paola Cola (Sigillo del Notaio)

ALLEGATO "A" ALL'ATTO N. ~~20216/15727~~ DI REPERTORIO
OPERA PIA ALBERONI

Verbale N. 4

Questo giorno 28 giugno dell'anno 2024 (duemilaventiquattro), convocato dal Sig. Presidente con lettera d'invito prot. n. 87 in data 20 giugno 2024 regolarmente recapitate, insieme con l'ordine del giorno della seduta, del quale è stata data comunicazione al Sig. Conservatore del Collegio Alberoni ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 dello Statuto Organico dell'Opera Pia Alberoni;

Si è oggi riunito alle ore 9.30 il Consiglio di Amministrazione, presenti i Consiglieri:

DOTT. GIORGIO BRAGHIERI	PRESIDENTE
P. GIANCARLO PASSERINI, C.M	CONSIGLIERE
AVV. ALESSANDRO GUIDOTTI	CONSIGLIERE
P. ROBERTO LOVERA, C.M.	CONSIGLIERE

Assente giustificato Dott. Fabrizio Tei

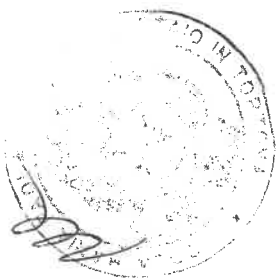
Con l'assistenza del Segretario Dott. ANGELO ANFINI

Essendo legale il numero degli intervenuti per la validità delle deliberazioni, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Il Consiglio, approvato il processo verbale della precedente tornata, è addivenuto ai seguenti atti nello svolgimento dell'ordine del giorno.-

OMISSIS





Delibera 44

Oggetto: Poderi in Cortemaggiore: Stipula di preliminari di vendita o cessione in DDS per parchi fotovoltaici;

RICHIAMATA la del. 24/23 nella quale si è preso atto dell'accordo sottoscritto il 20.01.2023 di cessione di terreni in diritto di superficie o in compravendita per la realizzazione di parchi fotovoltaici a terra in Comune di Cortemaggiore con la soc. Futuro Solare 1, per una estensione complessiva di Ha 55,5 circa per la durata di 36 anni rinnovabile per ulteriori 9, con la corresponsione di un corrispettivo valore variabile da [REDACTED] ha in caso di cessione di diritto di superficie o di un valore variabile da [REDACTED] in caso di compravendita, il tutto relativo ai terreni sottoriportati:

Lotti	Podere	Scadenza contr. agrario	Fg	Mappale	Superficie inclusa in ciascun Lotto
1	Podere Barattiera Podere Madonna	10/11/24 10/11/24	4	1 - 7 parte - 13 - 19	166.929 m ²
2	Colombarole	10/11/24	17	3 parte - 4 parte - 18	4.167 + 125.000 m ²
3	Colombarole (tra autostrada e via Morlenzetto)	10/11/24	6	16	82.070 m ²
4	Morlenzetto	10/11/23	17	9 parte	57.000 m ²
5	Morlenzetto (tra autostrada e via Morlenzetto)	10/11/23	31	6 - 7 - 9 - 10	119.870 m ²

RICHIAMATA la del. 7/24 nella quale si è preso atto della scadenza dell'accordo al 20.07.2023 e della volontà delle parti di rinnovare l'accordo, adeguando i reciproci impegni alle norme che sono state frattanto introdotte dalla legislazione in materia di energie rinnovabili, fermo il prezzo concordato nell'accordo 20.01.2023, delegando il Presidente e il Dir. Amm.vo a trattare le altre condizioni contrattuali con la soc. Futuro Solare 1;

PRESO ATTO della comunicazione della soc. Futuro Solare 1 di nomina della società IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L. con sede in CORSO SVIZZERA 95 -





OMISSIS

**CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE PER LA COSTITUZIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITÙ CON PATTO
D'OPZIONE**

Il presente Contratto Preliminare viene sottoscritto in data [●] tra:

- IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L. con sede legale in Torino, corso Svizzera 95, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 10576731003, nella persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, dott. Paolo Mezzera, [REDACTED] (di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente");

e

- OPERA PIA ALBERONI", con sede in Piacenza (PC), via X Giugno n. 3, Fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia-Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, nella persona del Presidente e Legale Rappresentante dot. Giorgio Braghieri, nato [REDACTED] domiciliato per la carica





presso la sede dell'ente, (di seguito, il "Proprietario" o il "Promittente Concedente" e, unitamente allo Sviluppatore, le Parti)

PREMESSE

a) Il Proprietario ha la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dei terreni siti nel Comune di Cortemaggiore, (PC), ricadenti, secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale in Zona [●], con destinazione agricola, e di estensione complessiva pari a circa mq 124.400, la cui planimetria si allega sotto la lettera A (di seguito il "Terreno"), così suddiviso:

- al foglio 17, particella 3, mq 146.050, classe U, reddito dominicale Eur [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED] limitatamente ad una parte dello stesso di mq 35.400 (trentacinquemilaquattrocento), in corso di frazionamento;

- al foglio 17, particella 4, mq 335.810, classe U, reddito dominicale Eur [REDACTED] reddito agrario Euro [REDACTED] limitatamente ad una parte dello stesso di mq 89.000 (ottantanovemila), in corso di frazionamento.

Resta in ogni caso inteso che l'individuazione del Terreno avverrà in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo (come *infra* definito) a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; pertanto, la definizione di "Terreno" ai sensi del presente Contratto Preliminare deve intendersi come il terreno qui descritto come meglio individuato in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo.

b) Lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare nel settore della produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica.

c) Nell'ambito delle predette attività, lo Sviluppatore ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "**Preventivo di Connessione**") e delle autorizzazioni necessarie ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno (tra cui, a titolo esemplificativo, l'autorizzazione unica – AU, il provvedimento autorizzatorio unico regionale – PAUR, la Procedura Abilitativa Semplificata – PAS, la Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata – DILA, la Comunicazione Inizio Lavori – CIL, a seconda del caso, unitamente al provvedimento di Screening e/o al provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale – VIA, ove necessari), nel rispetto della normativa applicabile in materia e, in particolare, del D. Lgs. 387/2003 e delle linee guida

attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico (di seguito, le "**Autorizzazioni**").

d) L'Impianto Fotovoltaico comprende: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, *inverters* e manufatti per il relativo alloggio, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, cavidotti e cavi di collegamento; cabine di trasformazione e di consegna dell'energia elettrica; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità (piazzali, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); ovvero qualsiasi ulteriore componente che dovesse rendersi necessario per la costruzione, realizzazione, esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente, l' "**Impianto Fotovoltaico**").

e) Lo Sviluppatore, al fine di realizzare l'Impianto Fotovoltaico, intende, con la stipula del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**"), stipulare con il Proprietario (previo avveramento delle Condizioni Sospensive, come di seguito definite), entro il Termine (come di seguito definito), un contratto definitivo, in forma notarile (il "**Contratto Definitivo**"), avente ad oggetto: (i) la costituzione del diritto di superficie, sopra e sotto il suolo ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile, sulla specifica porzione di Terreno dove verrà installato l'Impianto Fotovoltaico (il "**Diritto di Superficie**"), nonché (ii) la costituzione sul Terreno, ovvero su altri terreni nella titolarità del Proprietario, di diritti di servitù di elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria), l'esercizio e la connessione dell'Impianto Fotovoltaico alla Rete Elettrica Nazionale, anche secondo quanto richiesto dal competente gestore di rete-(i "**Diritti di Servitù**"), il tutto come meglio precisato quanto a tali diritti nella planimetria allegata al presente Contratto Preliminare sub lettera A che le Parti dichiarano di conoscere e di accettare e con l'onere di manutenzione e miglioramento della rete viaria di accesso all'erigendo parco fotovoltaico.

f) Il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le informazioni circa le modalità di installazione, costruzione, esercizio, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Fotovoltaico, si è dichiarato disponibile, con la stipula del Contratto Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il

Contratto Definitivo, nei confronti dello Sviluppatore, il quale, per sé o per persona da nominare, purché la persona da nominare sia società appartenente al gruppo IREN e da questa partecipata mediante detenzione di una frazione del capitale sociale pari ad almeno il 50 %, a sua volta si obbliga a stipulare, secondo le modalità, termini e condizioni di seguito stabilite.

Tanto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

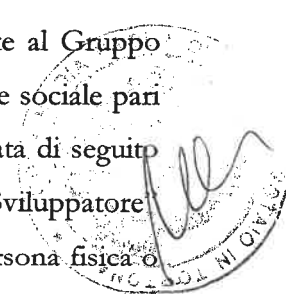
1. PREMESSE E ALLEGATI

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Con il presente Contratto Preliminare, il Proprietario si obbliga unilateralmente a costituire, mediante la stipula del Contratto Definitivo, nei termini, con le modalità, alle condizioni e per la durata di seguito specificati, (a) il Diritto di Superficie e (b) tutti i necessari Diritti di Servitù, in favore dello Sviluppatore che accetta tale obbligo per sé, o per giuridica che si riserva da nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata mediante detenzione di una frazione del capitale sociale pari ad almeno il 50 %, al momento della autentica in forma notarile del presente Contratto Preliminare o della stipula del Contratto Definitivo. Le Parti convengono che la definitiva individuazione del Terreno dovrà essere effettuata in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo a seguito dell'individuazione dell'area utile per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico risultante dall'atto autorizzativo.

2.2 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno, a suo insindacabile giudizio e a propria esclusiva discrezione, alla stipula del Contratto Definitivo, per sé o per persona fisica o giuridica da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile, purché la persona da nominare sia appartenente al Gruppo Iren e da questa partecipata mediante detenzione di una frazione del capitale sociale pari ad almeno il 50%, nei termini, con le modalità, alle condizioni e per la durata di seguito specificati (in caso di nomina ex art. 1401 del Codice Civile, la nozione di "Sviluppatore di cui al presente Contratto Preliminare deve intendersi riferita anche alla persona fisica o

A circular notary stamp is located in the bottom right corner of the page. It contains a signature in dark ink. The text around the perimeter of the stamp is partially legible and appears to be "NOTAIO IN TOSCANA".

giuridica oggetto di nomina e quindi Parte del Contratto Preliminare e/o del Contratto Definitivo).

2.3 Per il solo caso in cui lo Sviluppatore sia adempiente agli obblighi previsti dal presente Contratto Preliminare e sussistano tutte le condizioni per la stipula del Contratto Definitivo e nello stesso tempo il Proprietario sia inadempiente all'obbligo di contrarre derivante a suo carico dal presente Contratto Preliminare, le Parti convengono di attribuire irrevocabilmente allo Sviluppatore, che accetta per sé e per i suoi aventi causa, quale rimedio in forma specifica ulteriore rispetto all'azione costitutiva ex art. 2932 c.c., un diritto d'opzione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del Codice Civile avente ad oggetto l'acquisto del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti di Servitù, secondo i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare (di seguito, l'“**Opzione**”).

3. STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

3.1 Il Proprietario si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo dietro semplice richiesta scritta dello Sviluppatore, che potrà intervenire, in qualsiasi momento, entro il termine previsto pari a 24 (ventiquattro) mesi, decorrenti dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, il “**Termine**”), con le modalità e nei termini di seguito previsti, previo soddisfacimento ovvero rinuncia alle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) di cui al successivo Articolo 4.

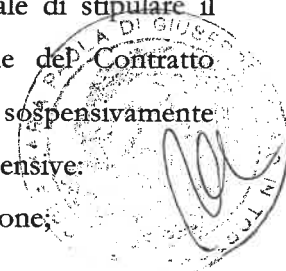
3.2. Per effetto del Contratto Preliminare, il Proprietario rimane, pertanto, obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo sino alla decorrenza del Termine.

3.3. Il Proprietario riconosce allo Sviluppatore il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi (in caso di proroga, la nozione di “Termine” di cui al presente Contratto Preliminare deve intendersi come il Termine inclusivo della proroga medesima), previo pagamento dell'importo previsto al successivo articolo 6.3. Tale diritto potrà essere esercitato dallo Sviluppatore mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario prima della scadenza del Termine, con le modalità di cui all'Articolo 14 del presente Contratto Preliminare.

4. CONDIZIONI SOSPENSIVE E OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

4.1 Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario la sottoscrizione del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:

- (i) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore, del Contratto di Connessione;
- (ii) l'ottenimento, da parte dello Sviluppatore, delle Autorizzazioni;



(iii) decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento degli stessi vi siano state opposizioni o esperite azioni giudiziali e/o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica o da parte di soggetti terzi e/o di amministrazioni e/o autorità;

(iv) risoluzione, senza oneri e costi per lo Sviluppatore, del Contratto di Locazione Agraria (come di seguito definito) (cumulativamente, le “**Condizioni Sospensive**”).

In ogni caso, la sottoscrizione del Contratto Definitivo dovrà avvenire antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito-davanti al Notaio scelto dal medesimo Sviluppatore nella Provincia di Torino con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge per la piena efficacia della costituzione del Diritto di Superficie e di tutti i necessari Diritti di Servitù.

4.2 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'interesse esclusivo dello Sviluppatore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultimo rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine, purché la rinuncia non comporti illegittimità o irregolarità amministrativa dell'Impianto Fotovoltaico. Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto Preliminare, in tutto o in parte, entro il Termine, il presente Contratto Preliminare perderà di efficacia e le Parti si obbligano, in tal caso, a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che le Condizioni Sospensive, in tutto o in parte, non si sono avverate, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti. In tal caso, la Caparra Confirmatoria (come di seguito definita) potrà essere definitivamente trattenuta dal Proprietario, con espressa esclusione e rinuncia a qualsiasi ulteriore richiesta, diritto o azione, a qualunque titolo avanzata, compresa quella di eventuali maggiori danni.

4.3 Le Parti danno atto che alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare è vigente contratto di affitto afferente, in tutto o in parte, il Terreno, e in particolare: contratto di locazione stipulato il 25.01.2019 con Azienda Agricola Repetti Giacomo e Franco registrato in data 15.02.2019 al 1633 serie 3-T all'Agenzia delle Entrate scadente il 10.11.2024 (il “**Contratto di Locazione Agraria**”). Il Proprietario si impegna affinché il Contratto di Locazione Agraria venga rinnovato in maniera che abbia una durata comunque non eccedente il Termine oppure cessi i propri effetti al momento della stipulazione del Contratto Definitivo senza alcun onere o costo per lo Sviluppatore, salvo il caso di perdita del raccolto agrario al momento della consegna dei Terreni che

obbligherà lo Sviluppatore a indennizzare il conduttore agricolo della perdita in funzione della coltura effettivamente in corso e del danno subito, come previsto al successivo punto 6.6.

Gli atti di modifica o di rinnovo del Contratto di Locazione Agraria operati ai sensi del periodo precedente saranno comunicati allo Sviluppatore.

4.4 Il Proprietario ha fornito allo Sviluppatore, che ne dà atto, il certificato carichi pendenti relativo alla persona fisica che ha la rappresentanza legale dell'ente Proprietario (il "**Certificato Carichi Pendenti**")

5. **DICHIARAZIONI, GARANZIE E IMPEGNI ACCESSORI DEL PROPRIETARIO**

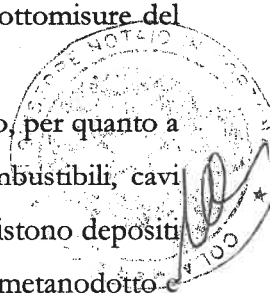
5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Terreno su cui sarà costituito il Diritto di Superficie, e i necessari Diritti di Servitù, è, ad eccezione del Contratto di Locazione Agraria, e sarà alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo ovvero dell'eventuale esercizio dell'Opzione:

(i) libero da qualunque genere di gravame, incluse ipoteche, trascrizioni e/o iscrizioni di pregiudizio, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, procedure esecutive, pignoramenti, usi civici e vincoli di altra natura, da debiti privilegiati o meno e liti, da servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, 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, ad eccezione del Contratto di Locazione Agraria e delle servitù di metanodotto ed elettrodotto risultanti dai RR.II., nonché, per quanto a propria conoscenza, da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 che possano impedire, ostacolare o ritardare l'ottenimento delle Autorizzazioni nonché la realizzazione, la gestione, l'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

(ii) non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(iii) per quanto a conoscenza del Proprietario, non ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiario di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR della Regione Emilia-Romagna o da Bandi Europei;

(iv) completamente libero da persone e cose e non è e sarà attraversato, per quanto a sua conoscenza, da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo fatta eccezione per le servitù di metanodotto e elettrodotto sopra indicate; e



(v) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto a sua conoscenza, contaminato (o potenzialmente tale) ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., né che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione e che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che, pertanto, il Terreno è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile;

(vi) non interessato da coltivazioni per la produzione di prodotti a Denominazione di Origine o di Prodotti Agroalimentari Tradizionali (P.A.T.) o destinati alla produzione di prodotti D.O.C.G., D.O.C, D.O.P., I.G.P. (come individuati nei decreti ministeriali di approvazione dei disciplinari relativi ad ogni singolo prodotto) e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate come di tipologia *“biologica”* attestata da un organismo certificatore secondo la normativa vigente e/o coltivazioni che possano essere considerate certificate ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 22 Aprile 2024, n. 693 recante *“Criteri per l'individuazione delle aree interessate da coltivazioni certificate e procedure di controllo ai fini dell'installazione di impianti fotovoltaici in area agricola”*; non dovranno essere attivati piani di coltivazione o programmi di sviluppo agrario o rurale che comportino l'obbligo di restituire somme già ricevute o pagare penali per inadempimento alla Regione Competente, ad AGEA o altri organismi o enti pubblici o privati in caso di sospensione o interruzione anticipata della prosecuzione per periodo previsto dal piano o dal programma sospeso od interrotto, nonché installati impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico;

(vii) libero da vincoli e/o limitazioni riconducibili alle aree percorse dal fuoco di cui alla legge 1° marzo 1975, n. 47, come modificata dal D.L. 30 agosto 1993, n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993, n. 428, ed ora di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 353 e successive modifiche ed integrazioni;

(viii) dal punto di vista urbanistico, qualificato come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cortemaggiore che si allega in originale al presente Contratto Preliminare, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, a tal fine, dichiarando che, con riferimento al Terreno, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

5.2 Il Proprietario dichiara e garantisce altresì di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto Preliminare.

5.3 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 il Diritto di Superficie e i necessari Diritti di Servitù (così come l'Opzione) vengono concessi allo Sviluppatore a seguito di una libera negoziazione e dietro pagamento del Corrispettivo ritenuti congrui dal Proprietario, fermo restando che l'Impianto Fotovoltaico dovrà essere munito e dovrà sempre mantenere tutte le caratteristiche necessarie alla sicurezza e al possesso delle prescritte Autorizzazioni.

5.4 Il Proprietario, con il presente Contratto Preliminare, si obbliga a: (i) non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento e/o possa causare ritardi e/o maggiori oneri nell'ottenimento del Preventivo di Connessione e/o delle Autorizzazioni, nonché nelle attività di costruzione, esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, gestione, esercizio, sfruttamento e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e/o possa comportare ostacoli al normale esercizio e utilizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, ovvero ancora possa diminuire, rendere maggiormente difficile o impedire l'esercizio dei diritti oggetto del presente Contratto Preliminare ; (ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare o del futuro Contratto Definitivo (ivi inclusi i Diritti di Servitù); (iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico, fatta salva l'esistenza del Contratto di Locazione Agraria; (iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno e sui fondi di sua proprietà confinanti con il Terreno, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dallo Sviluppatore.

5.5 Il Proprietario si obbliga, se necessario, sin d'ora a collaborare con lo Sviluppatore per la richiesta e l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e concessioni (incluse le Autorizzazioni e il Preventivo di Connessione), mediante la sottoscrizione di domande, deleghe e qualsivoglia documentazione necessaria allo Sviluppatore per l'esercizio dell'attività come previsto nel presente contratto e per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico ed i relativi costi saranno comunque a carico dello Sviluppatore. Qualsiasi costo abbia dovuto affrontare il Proprietario verrà rimborsato dallo Sviluppatore.

5.6 Il Proprietario dichiara e garantisce che tra i trasferimenti del Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione *mortis causa* o di

donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbliga in ogni caso a fornire allo Sviluppatore tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

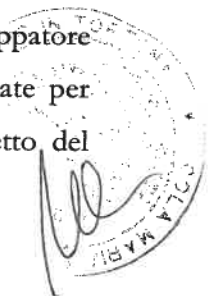
5.7 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi afferenti al Terreno, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. Il Proprietario dichiara e garantisce altresì che dal presente Contratto Preliminare e dal successivo Contratto Definitivo non derivano né deriveranno decadenze da benefici fiscali o finanziamenti di alcun tipo e natura (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare la disponibilità del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.

5.8 È fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del presente Contratto Preliminare.

6. CAPARRA CONFIRMATORIA E CORRISPETTIVO

6.1 Alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare lo Sviluppatore corrisponde mediante assegno circolare oppure bonifico bancario al Proprietario, alle seguenti coordinate bancarie _____, la somma di _____ per ognuno dei mq oggetto del presente Contratto Preliminare, a titolo di caparra confirmatoria da imputare al Corrispettivo (di seguito, la "**Caparra Confirmatoria**"). Si conviene, anche in deroga all'art. 1385 c.c., che detto importo sarà trattenuto dal Proprietario a titolo di corrispettivo per il diritto di recesso di cui al successivo art. 10 e/o di indennità per il vincolo assunto dal Proprietario, qualora la Società successivamente receda dal presente Contratto Preliminare o non si verifichino le Condizioni Sospensive di cui all'articolo 4.1, numeri (i), (ii) e (iii) ad eccezione, quindi, del (iv). Le Parti convengono che una quota parte della Caparra Confirmatoria viene corrisposto a titolo di corrispettivo per la concessione dell'Opzione ai sensi del presente Contratto Preliminare come rimedio contrattuale in favore dello Sviluppatore

In caso di proroga del Termine, come prevista al precedente articolo 3.3, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario, alle coordinate bancarie da quest'ultimo comunicate per iscritto, una ulteriore somma pari _____ oggetto del presente Contratto Preliminare) ai medesimi titoli di cui al periodo precedente.



6.2 Il Corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti di Servitù viene pattuito in Euro [REDACTED] (il "Corrispettivo") così calcolato:

- totali mq 124.400 a [REDACTED] l.

Resta inteso che la determinazione puntuale del Corrispettivo da pagarsi al Contratto Definitivo avverrà sulla base dell'individuazione del Terreno da effettuarsi in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo come previsto dalla clausola 2.1.

6.5 Il Corrispettivo, detratto della Caparra Confirmatoria, dovrà essere pagato in una unica soluzione in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo attualizzata per il totale dei 36 anni per un importo pari ad [REDACTED]

6.6 In caso di sottoscrizione del Contratto Definitivo durante l'annata agraria lo Sviluppatore, in aggiunta al Corrispettivo, dovrà corrispondere un importo in denaro a titolo di indennizzo per il mancato godimento dei frutti del Terreno per un importo da calcolarsi a cura dello Sviluppatore sulla base del prezzo di mercato della zona geografica in cui è collocato il Terreno nel periodo decorrente tra la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e quella del termine della relativa annata agraria con un limite massimo di Euro [REDACTED] effettivamente coltivato (limite massimo di indennizzo da parte della Società).

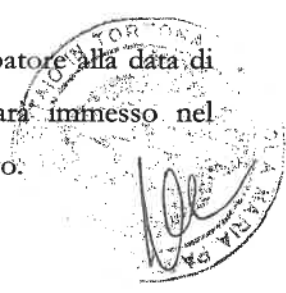
7. IMMISSIONE NEL POSSESSO E ACCESSO AL TERRENO

7.1 Sin dalla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare, il Proprietario autorizza lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al Terreno, con uomini o mezzi, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e per tutte le ragionevoli operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto dell'Impianto Fotovoltaico funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione, ivi compreso ad eseguire eventuali indagini geotecniche ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale del Terreno. Tutte le predette operazioni dovranno essere condotte senza danno per il Terreno e per le colture, dovendo in caso contrario lo Sviluppatore risarcire gli eventuali danni nei confronti degli affittuari e del Proprietario.

7.2 Il Proprietario si impegna a consegnare il Terreno allo Sviluppatore alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo; pertanto, lo Sviluppatore sarà immesso nel possesso del Terreno contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo.

8. IMPEGNI DELLO SVILUPPATORE

8.1 Il Contratto Definitivo dovrà, *inter alia*, riflettere quanto segue:



(i) lo Sviluppatore diventerà unico ed esclusivo titolare della proprietà superficiale dell'Impianto Fotovoltaico realizzato. Il Proprietario intende fin d'ora, in espressa deroga all'art. 953 c.c., rinunciare all'acquisto della proprietà dell'Impianto Fotovoltaico restando pertanto a carico dello Sviluppatore il rischio di perimento;

(ii) lo Sviluppatore e i suoi aventi causa potranno costituire ipoteche o altri gravami sul Diritto di Superficie;

iii) i diritti di Servitù di passaggio, costituiti mediante il Contratto Definitivo come stabilito dall'art. 2 lettera b) del presente contratto, comporteranno l'onere per lo Sviluppatore e per i suoi aventi causa di provvedere alla costante manutenzione e al miglioramento della rete viaria di accesso all'Impianto Fotovoltaico.

9. DURATA E DISMISSIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

9.1 Il Diritto di Superficie sarà valido ed efficace sin dalla data di sottoscrizione e avrà una durata pari a 36 (trentasei) anni decorrenti dalla data del Contratto Definitivo. Detto termine potrà essere prorogato per ulteriori dieci anni con atto scritto avente forma notarile, nel quale verrà riconosciuto l'adeguamento del Corrispettivo a decorrere dal primo anno di estensione, nella misura corrispondente alla percentuale di variazione dei Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali in attuazione dell'articolo 25 della L.R. Emilia-Romagna 19 dicembre 2002, n. 37 o successive modifiche tra la data di stipula del contratto definitivo e quella di decorrenza del rinnovo, tenendo conto della categoria censuaria catastale attuale dei suddetti terreni.

9.2 Resta sin d'ora inteso che i Diritti di Servitù di cui al presente contratto dovranno avere durata (i) pari al Diritto di Superficie o, (ii) perpetua e costituiti a titolo inamovibile, se legittimamente richiesto dal competente gestore di rete. Il Corrispettivo previsto dal precedente Articolo 6 del presente Contratto deve intendersi altresì inclusivo della costituzione dei Diritti di Servitù, avendo le Parti tenuto conto dei medesimi nella determinazione del Corrispettivo medesimo.

9.3 Le Parti concordano che l'Impianto Fotovoltaico nonché qualunque opera, elemento o struttura costruita o installata per lo sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico, sarà di proprietà dello Sviluppatore tanto inizialmente quanto alla data di scadenza del Contratto Definitivo.

9.4 In deroga all'art. 953 del Codice Civile, le Parti convengono che, all'estinzione del Diritto di Superficie, per qualsiasi ragione o motivo intervenuta, l'Impianto Fotovoltaico resterà di esclusiva proprietà dello Sviluppatore. Alla scadenza del Contratto Definitivo, ovvero in caso di recesso e in ogni altro caso di scioglimento del rapporto, lo Sviluppatore avrà l'obbligo di provvedere entro il termine di 12 (dodici) mesi al ripristino

dello stato originario del Terreno così come consegnato al momento della firma del Contratto Definitivo, eliminando ogni manufatto e impianto presente sullo stesso. Resta inteso che qualora il ripristino dei luoghi avvenga nel periodo di 12 mesi successivo alla scadenza del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore sarà tenuto a corrispondere un'ulteriore annualità di corrispettivo da imputarsi quale indennità di occupazione delle aree ai fini della dismissione dell'Impianto Fotovoltaico e del ripristino delle aree. Ove la riduzione in pristino dello stato dei luoghi dovesse essere completato in un periodo inferiore al termine dei 12 mesi sopra indicato, lo Sviluppatore corrisponderà al Proprietario una somma proporzionale al numero di mesi effettivamente impiegati per il ripristino. Il Proprietario dichiara che null'altro avrà a pretendere in relazione alle attività di dismissione e ripristino appena citate, salva l'esecuzione integrale delle opere di bonifica da parte dello Sviluppatore o dei suoi aventi causa.

9.5 In deroga all'art. 936 del Codice Civile, il Proprietario si obbliga sin d'ora a consentire allo Sviluppatore e/o ai soggetti dallo stesso delegati, il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di ripristino del Terreno, ivi compresi l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla scadenza del Contratto Definitivo.

Lo Sviluppatore si impegna, contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, a consegnare al Proprietario la polizza fideiussoria richiesta dalle Autorizzazioni a favore dell'autorità competente in conformità ai requisiti previsti dalle Autorizzazioni, o, qualora nel corso del tempo essa non fosse più richiesta, a consegnare in ogni caso al Proprietario idonea polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta prestata a garanzia della dismissione dell'Impianto Fotovoltaico, e del ripristino dell'area allo stato *ante operam* e di ogni obbligo di legge. Detta garanzia dovrà essere sempre mantenuta in vigore per tutta la durata del Diritto di Superficie, anche qualora dovesse cessarne l'obbligatorietà, e di essa verrà consegnata copia al Proprietario, così come di tutti i suoi rinnovi. La mancanza o il venir meno della garanzia senza che essa sia rinnovata entro il termine di n. 6 (sei) mesi dall'invito formale del Proprietario obbligherà lo Sviluppatore o i suoi aventi causa al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari a Euro [REDACTED] dalla data di cessazione della garanzia fideiussoria alla data della sua ricostituzione fino a un ammontare massimo pari [REDACTED]

10. RECESSO E RISOLUZIONE

10.1 Lo Sviluppatore potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e

senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, salvo l'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sul terreno previste all'articolo 7, fermo restando che il Proprietario potrà trattenere a titolo definitivo e a titolo di caparra penitenziale quanto corrisposto sino a tale punto a titolo di Caparra Confirmatoria.

10.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 10, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario (mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o PEC) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

10.3 Le Parti convengono sin d'ora che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto di recesso a favore dello Sviluppatore che potrà essere esercitato con preavviso di almeno 8 (otto) mesi, mediante invio al Proprietario di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o PEC, in cui lo Sviluppatore dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con la precisazione che in caso di esercizio del diritto di recesso da parte dello Sviluppatore il Proprietario avrà diritto unicamente a trattenere a titolo definitivo quanto già dallo stesso incassato a titolo di Corrispettivo, oltre all'obbligo di indennizzo per i danni provocati dalle misurazioni e dalle indagini sul terreno previste all'articolo 7 e fatti salvi gli obblighi di riduzione in pristino previsti all'articolo 9 qualora l'Impianto Fotovoltaico fosse anche solo parzialmente già stato realizzato.

10.4 In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino, anche parzialmente, o impediscano allo Sviluppatore quanto previsto dal presente Contratto Preliminare, ovvero in caso di mancata verifica della Condizione Sospensiva di cui all'articolo 4.1 (iv) che precede, lo Sviluppatore avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto Preliminare per inadempimento ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, con obbligo del Proprietario di restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione de qua un importo a titolo di penale pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

10.5 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, lo Sviluppatore avrà il diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare nel caso in cui una qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie di cui al precedente Articolo 5 del presente Contratto Preliminare risulti non veritiera e/o non corretta e/o infondata e/o incompleta. Lo Sviluppatore e il Proprietario sono obbligati, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1454 c.c., al rispetto degli obblighi di cui al documento di compliance, e/o al

codice

etico

(reperibile

al

link:

[https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/sostenibilit%C3%A0/governance-della-sostenibilit%C3%A0/codice-](https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/sostenibilit%C3%A0/governance-della-sostenibilit%C3%A0/codice-etico/Codice%20Etico%202020.pdf?view=yes/)

[etico/Codice%20Etico%202020.pdf?view=yes/](https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/governance/controllo-interno,-gestione-dei-rischi,-compliance/modello-231-e-responsabilit%C3%A0-amministrativa-d%27impresa/IREN%20SPA_MOG%20231%20PG.pdf?view=yes/)) e/o al modello organizzativo 231 dello Sviluppatore e del gruppo dello Sviluppatore (reperibile al link: https://www.gruppoiren.it/content/dam/iren/documents/it/governance/controllo-interno,-gestione-dei-rischi,-compliance/modello-231-e-responsabilit%C3%A0-amministrativa-d%27impresa/IREN%20SPA_MOG%20231%20PG.pdf?view=yes/ che il Proprietario dichiara di aver visionato e di averne compreso i contenuti; in caso di risoluzione del Contratto Preliminare il Proprietario dovrà restituire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione di risoluzione un importo pari al doppio della Caparra Confirmatoria e fatto salvo in ogni caso il diritto dello Sviluppatore a richiedere il risarcimento del maggior danno subito.

11. CESSIONE

11.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso affinché lo Sviluppatore possa cedere a terzi, in qualsiasi forma, in tutto o in parte, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale. La cessione potrà avvenire solo a favore di Società facenti parte del gruppo IREN, intendendosi per tale ogni società controllata, controllante, soggetta al comune controllo, partecipata, direttamente e/o indirettamente, e/o collegata alla società IREN S.p.A.. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'Articolo 14 del presente Contratto Preliminare. entro 30 giorni dal relativo perfezionamento della cessione.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto Preliminare, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

12. RISERVATEZZA

12.1 Il Proprietario e lo Sviluppatore, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente Contratto Preliminare e ogni eventuale discussione e/o scambi di corrispondenza connessi allo stesso, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione dell'altra parte;

(ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti. iii) il contenuto sia divenuto di dominio pubblico senza inadempimento della Parte alla presente clausola; iv) sia necessario al fine di tutelare propri diritti.

13. DIRITTO D'OPZIONE

13.1 Le Parti prevedono che qualora il Proprietario, debitamente invitato nelle forme e tempi previsti dal presente Contratto Preliminare, si renda inadempiente all'obbligo di stipula del Contratto Definitivo, lo Sviluppatore, purché sia integralmente adempiente al contratto, ha il diritto di esercitare, entro il Termine, l'Opzione mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale di esercizio del diritto di opzione autenticato nelle firme dinanzi a un Notaio di sua scelta (di seguito, l'“**Atto di Accettazione**”). In virtù dell'Atto di Accettazione, lo Sviluppatore acquisterà il Diritto di Superficie e i necessari Diritti di Servitù sul Terreno secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto Preliminare.

13.2 Alla sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) lo Sviluppatore depositerà presso il Notaio il Corrispettivo, detratti gli importi già corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente del notaio rogante;

(ii) il Notaio notificherà al Proprietario l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

(iii) nel notificare al Proprietario l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente il Proprietario a riscuotere il Corrispettivo e versato dallo Sviluppatore mediante la ricezione dei bonifici bancari di cui al punto (ii); all'atto di ricezione dei bonifici bancari il Proprietario si impegna a sottoscrivere un atto di quietanza liberatoria in relazione all'incasso del Corrispettivo.

13.3 Con la notifica dell'atto di Accettazione si produrranno tutti gli effetti che ai sensi del presente Contratto si sarebbero prodotti al momento della stipula del Contratto Definitivo, e, in particolare, la Società:

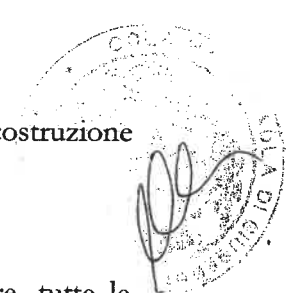
(i) acquisterà il Diritto di Superficie sul Terreno;

(ii) si intenderanno costituite i necessari Diritti di Servitù e;

(iii) prenderà possesso del Terreno per ogni fine delle attività connesse alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

14. COMUNICAZIONI

Fatto salvo quanto diversamente disposto dal presente Contratto Preliminare, tutte le comunicazioni previste dal presente Accordo dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute (e quindi alla data



indicata nell'avviso di ricevimento), e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC agli indirizzi e di seguito indicati:

Per lo Sviluppatore:

IREN G.G.T. S.r.l

Corso Svizzera 95

10143 Torino

E-mail: roberto.gianoglio@gruppoiren.it, gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it

Alla cortese attenzione di Roberto Gianoglio e Gianpaolo Persoglio

Per il Proprietario:

OPERA PIA ALBERONI

Via X giugno, 3

29121 Piacenza

E-mail: uffici@operapiaalberoni.it PEC: amministrazione@pec.collegioalberoni.it

Alla cortese attenzione del Presidente di Opera Pia Alberoni

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

15. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

15.1 Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato nel presente Contratto Preliminare si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

15.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto Preliminare in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le Parti.

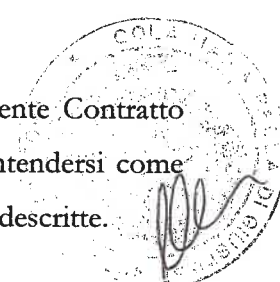
15.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 30 (trenta) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Piacenza intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

16. EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

Le Parti si danno atto espressamente che il Corrispettivo di cui al presente Contratto Preliminare è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

17. FORMAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

17.1 Il presente Contratto Preliminare è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui all'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.



18. SPESE, IMPOSTE E MISCELLANEA

18.1 Le spese di registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare (ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge), dell'Atto di Accettazione e del Contratto Definitivo saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore; inoltre, saranno a carico dello Sviluppatore le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

18.2 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale accordo avente ad oggetto i Terreni.

18.3 Il presente Contratto Preliminare non potrà essere modificato se non per atto scritto.

18.4 Le clausole del presente Contratto Preliminare si intenderanno come riprodotte, ove applicabili, nel Contratto Definitivo qualora non espressamente derogate.

RITENUTO di approvare i preliminari e di delegare il Presidente alla stipula del preliminare alle condizioni sopra riportate:

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

- 1) di approvare la stipula dei preliminari di compravendita e di cessione del diritto di superficie tra Opera Pia Alberoni e la soc. IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L. con sede legale in Torino, corso Svizzera 95, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino 10576731003, società appartenente al gruppo Iren (Partita IVA di Gruppo n. 02863660359), nella persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, dott. Paolo Mezzera, [redacted] [redacted] relativi alla cessione dei terreni siti in Cortemaggiore censiti al Fg. 4 part. 7p, 1, 4 parte (in corso di acquisizione), 23, Fg. 6 part. 16, 10 parte, Fg. 7 part. 6 per complessivi mq 297.975 al prezzo di [redacted] cessione di diritto di superficie dei terreni siti in Cortemaggiore al Fg. 17 part. 3 parte, 4 parte per complessivi mq 124.400 al prezzo di [redacted]
- 2) di incassare [redacted] ale caparra per il preliminare di compravendita e [redacted] quale caparra per il preliminare di cessione di diritto di superficie per tota [redacted]
- 3) di delegare per la stipula dei preliminari sopra riportati il Presidente Dr. Giorgio Braghieri o in caso di sua assenza o impedimento il VicePresidente dell'Ente, alla firma dell'atto notarile, incassare il prezzo mediante bonifico bancario da versare presso

l'istituto di tesoreria dell'Ente, rinunciare all'ipoteca legale, descrivere, costituire o ritenere per costituite ex lege, più compiutamente le servitù oggetto dell'atto, identificando i confini e i dati catastali, eventualmente integrando e/o rettificando quelli qui indicati, operare attestazioni ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica e ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248, rilasciare le garanzie di legge, convenire clausole di natura reale e/o obbligatoria, porre in essere tutto quanto necessario per la stipula dell'atto definitivo dando fin da ora per rato e valido il suo operato;

- 4) di provvedere alla liquidazione delle competenze dell'Avv. Renzo Rossi con studio in Piacenza, Galleria S. Maria per l'assistenza prestata.

FATTO, LETTO ED APPROVATO.

IL PRESENTE VERBALE VIENE SOTTOSCRITTO DAL PRESIDENTE E DAL DIRETTORE AMMINISTRATIVO IN QUALITA' DI SEGRETARIO.

(DOTT. GIORGIO BRAGHIERI).....

(DOTT. ANGELO ANFINI).....





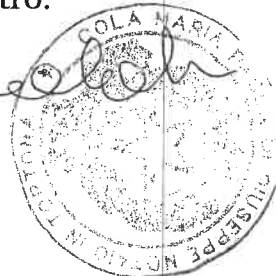
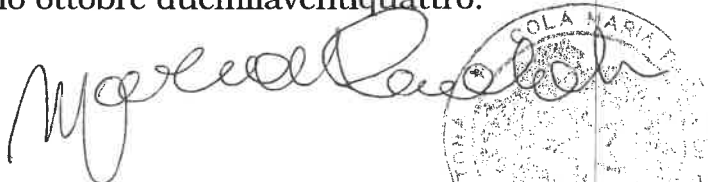
Maria Paola Cola
NOTAIO

15057 TORTONA
VIA ARCADIO BUSSETI, 2
ANGOLO PIAZZA GAVINO
LUGANO
TEL. 0131 861616
FAX 0143 1861066
MAIL.
info@notaiocola.it

N. 24.713 di Repertorio

Certifico io sottoscritta Dottoressa Maria Paola Cola, Notaio alla residenza di Tortona, iscritta presso il collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, che la copia fotostatica che precede è conforme all'originale documento.

Tortona, Via Arcadio Busseti numero civico due, angolo Piazza Gavino Lugano, li trentuno ottobre duemilaventiquattro.



23-04-2024

ALLEGATO "B" ALL'ATTO N. 21716/1627 DI REPERTORIO



Handwritten signatures and stamps:
M. P. L. G.
P. G. G.
M. P. L. G.
Stamp: COLA P. L. G.

E=-2200

N=1900



Maria Paola Cola
NOTAIO

ALLEGATO "C" ALL'ATTO N. 24/16/16237 DI REPERTORIO

CERTIFICATO NOTARILE

La sottoscritta dottoressa Maria Paola Cola Notaio, iscritto al Collegio dei Distretti riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, esaminati i titoli di provenienza e consultati i Registri della competente Agenzia del Territorio, **aggiornato al giorno 29 ottobre 2024 (ventinove ottobre duemilaventiquattro)**, relativamente a tutti i soggetti succedutisi nell'ultimo ventennio nella titolarità dei diritti, ed esperito ogni altro opportuno accertamento, con riferimento alla richiesta della Spettabile

"IREN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società unipersonale di nazionalità italiana, con sede in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00, interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino con il numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A. 10576731003, Numero REA TO-1306912,

certifica quanto segue:

I M M O B I L E **sito in Comune di** **Cortemaggiore (PC)**

appezzamento di terreno della superficie catastale di complessivi ettari 48 (quarantotto), are 18 (diciotto), centiare 60 (sessanta), in unico corpo a confini: particella 9, Cavo Fontana Alta, limite di foglio, strada, particella 18, nuovamente strada, particelle tutte del foglio 17 di Catasto Terreni.

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore, come:

foglio 17 - particella 3 - prato cl. u - ettari 14 are 60 centiare 50 - R.D. Euro [REDACTED] R.A. Euro [REDACTED] da frazionare per la porzione di circa metri quadrati [REDACTED]

foglio 17 - particella 4 - prato cl. u - ettari 33 are 58 centiare 10 -

15057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

R.D. Euro 2.119,33 - R.A. Euro 1.907,75 - da frazionare per la porzione di circa metri quadrati 89.000 (ottantanovemila).
Salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati di catasto.

In base ai predetti documenti, indagini e registri, assumendone la piena responsabilità,

dichiara che:

- il sopra descritto immobile è di piena, esclusiva e legittima proprietà della Spettabile

"OPERA PIA ALBERONI", ente di nazionalità italiana, con sede in Piacenza (PC), Via X giugno n. 3, fondazione di diritto privato riconosciuta con D.P.G.R. dell'Emilia Romagna n. 157 del 29 gennaio 1993, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Emilia-Romagna in data 8 ottobre 2023 al n. 409 (Tribunale di Piacenza n. ordine 308), codice fiscale 80001390337, in forza di giusti e legittimi titoli ultra ventennali ed anteriori all'impianto meccanografico;

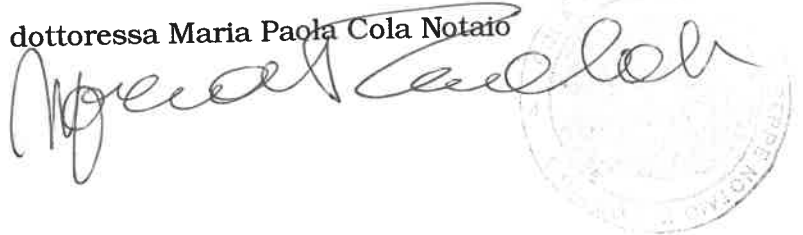
- risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 c.c. nel ventennio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nessuna.

Tortona, 31 ottobre 2024 (trentuno ottobre duemilaventiquattro)

dottoressa Maria Paola Cola Notaio



15057 TORTONA - VIA ARCADIO BUSSETI, 2 - ANGOLO PIAZZA GAVINO LUGANO
TEL. 0131 861616 FAX 0143 1861066 MAIL. info@notaiocola.it

Codice Fiscale CLOMPL64E62L304P - Partita I.V.A. 02308740063

Adempimenti e formalità dell'atto

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA il giorno 7 novembre 2024 al n. 12474 serie 1T, esatti Euro 587,00