



Alessandro Mistri
Notaio

Repertorio numero 47404

Raccolta numero 20915

CONTRATTO PRELIMINARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro in questo giorno di martedì nove del mese di
aprile.

REGISTRATO a FERRARA
il 18/04/2024

N. 2627 1T
Esatti € 535,00

9 aprile 2024

In Portomaggiore, nel mio studio sito in Corso Vittorio Emanuele II n. 16.

TRASCritto a FERRARA
il 18/04/2024

Avanti a me Dr. ALESSANDRO MISTRI Notaio in Portomaggiore ed
iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, si sono
costituiti i Signori

part.5417/gen.7108/
con € 235,00

1) CESARI RAFFAELE, nato a [REDACTED] residente a

[REDACTED]
[REDACTED]
il quale dichiara di essere [REDACTED] promittente
venditore" e, congiuntamente allo "sviluppatore" o "promissario
acquirente", le "parti");

2) GIANOGGIO ROBERTO, nato a [REDACTED]

domiciliato per la carica in Torino (TO), Corso Svizzera n. 95;

della cui personale identità io Notaio sono certo.

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale
compilazione viene personalmente diretta da me Notaio, indagata la
volontà dei comparenti,

SI PREMETTE

- che il Signor Gianoglio Roberto interviene e agisce nel presente atto non
in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di procuratore speciale

Catasto Terreni del Comune di Portomaggiore - Foglio 151 - mappali

25 di Ha 0.38.70 - RD€ [REDACTED] RA€ [REDACTED]

26 di Ha 1.66.70 - RD€ [REDACTED] - RA€ [REDACTED]

	27 di Ha 0.18.00 - RD€ [REDACTED] RA€ [REDACTED]	
	41 di Ha 1.79.80 - RD€ [REDACTED] - RA€ [REDACTED]	
	43 di Ha 0.00.80 - RD€ [REDACTED] RA€ [REDACTED]	
	47 di Ha 15.65.40 - RD€ [REDACTED] - RA€ [REDACTED]	
	e così per una superficie complessiva di Ha 19.94.70 - RD complessivo €	
	[REDACTED] - RA complessivo € [REDACTED]	
	- che lo sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica	
	da fonti rinnovabili e 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 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, ove necessari, 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");	
	- che 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 (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,	
	realizzazione, esercizio, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e	
	straordinaria) e mantenimento del progetto fotovoltaico (cumulativamente,	
	l'Impianto Fotovoltaico";	
	- che 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 il	
	decorso dei termini per eventuali azioni giudiziali e/o giurisdizionali, senza che	
	alcuna di esse sia stata esperita), entro 24 (ventiquattro) mesi, dalla	
	stipula del Contratto Preliminare, salvo proroga, non superiore a 12	
	(dodici) mesi, un contratto definitivo, in forma notarile, avente ad oggetto la	
	compravendita del terreno sul quale verrà installato l'Impianto Fotovoltaico	
	(il "Contratto Definitivo") da stipularsi non oltre il 9/3/2027;	
	- che 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 è dichiarato disponibile, con la stipula del	
	presente Contratto Preliminare, a obbligarsi a stipulare il Contratto	

Definitivo, secondo le modalità e alle condizioni appresso stabilite.

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

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

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale con patto di opzione, poichè 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 da concludersi comunque entro il 9/3/2027.

Per effetto del presente 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 sino al 9/3/2027).

2.2 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1331 del codice civile, il Proprietario attribuisce irrevocabilmente allo Sviluppatore, che accetta per sè e/o per persona o ente da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito), ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del codice civile, un diritto d'opzione avente ad oggetto l'acquisto del terreno secondo i termini e le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare (di seguito "Opzione").

3. CONDIZIONI SOSPENSIVE, OBBLIGHI, DICHIARAZIONI E

GARANZIE DEL PROPRIETARIO

3.1 Il proprietario autorizza, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, ad accedere liberamente al terreno, previa comunicazione da parte dello Sviluppatore che dovrà avvenire almeno 2 (due) giorni prima, con uomini e mezzi, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari, e quant'altro necessario per la progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'installazione e all'ottenimento delle Autorizzazioni e del Preventivo di Connessione dell'Impianto Fotovoltaico, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche ed eventuali operazioni relative al frazionamento del terreno. Eventuali danni cagionati da tale attività saranno interamente rimborsati da parte dello Sviluppatore al Proprietario.

3.2 Il proprietario si obbliga, mediante la stipula del presente Contratto Definitivo, a vendere il terreno entro e non oltre il 9/3/2027 allo Sviluppatore o a persona fisica o giuridica che si riserva di nominare quest'ultimo.

3.3 Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario e il diritto all'esercizio dell'Opzione da parte dello Sviluppatore, la sottoscrizione del Contratto Definitivo, con spese ad integrale carico dello Sviluppatore, è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il termine delle seguenti condizioni:

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

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

c) 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 giustiziali o qualsivoglia altra tipologia di contestazione da parte di soggetti terzi interessati e/o di amministrazioni e/o autorità (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, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario e comunque entro la data del 9/3/2027. Oltre la predetta data il contratto preliminare si intende risolto salvo diverso accordo tra le parti, accettato da entrambe per una eventuale proroga.

Le condizioni sospensive sono poste nell'esclusivo interesse dello Sviluppatore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultimo 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.	
	3.4 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva	
	responsabilità, che il Terreno alla data odierna e alla data di stipula del	
	Contratto Definitivo presenta le seguenti condizioni:	
	a) è in atto un procedimento di espropriazione ad oggi non ancora definito	
	riguardante una porzione di terreno su cui dovrebbero passare automezzi	
	per trasporto fanghi. Nella vendita a corpo si è tenuto conto di questo	
	eventuale esproprio, pattuendo concordemente il prezzo di vendita in €	
	<div></div> anzichè in €	
	<div></div>	
	b) libero da qualunque genere di gravame, incluse ipoteche, trascrizioni	
	e/o iscrizioni di pregiudizio, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale,	
	procedure esecutive, tranne quelle indicate nel punto a), 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	
	prelazioni, comprese le prelazioni agrarie e quelle derivanti da rapporti di	
	locazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/1978 e ai sensi dell'art. 3 -	
	1° comma lettera g), della legge n. 431/1998.	
	Lo Sviluppatore garantisce che non si addiverrà alla stipula del Contratto	
	Definitivo prima dell'1/1/2025 e comunque non oltre il 9/3/2027;	

c) non ricompresi nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiari di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR della Regione o da Bandi Europei;

d) 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 alcune piccole aree rimaste dopo la demolizione di un fabbricato. Il Proprietario mette a conoscenza nuovamente lo Sviluppatore che sussiste un progetto di realizzazione di una strada a favore del Comune di Portomaggiore per il trasporto fanghi, come sopra evidenziato. Tale progetto prevede l'esproprio di una porzione di terreno non ancora ben identificata;

e) liberi da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non sono, per quanto a sua conoscenza, contaminati ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., nè che si siano mai verificati incidenti e/o eventi di qualsivoglia natura comportanti un potenziale rischio di contaminazione nonchè, 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;

f) liberi a vincoli riguardanti le aree percorse dagli incendi di cui alla legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dal D.L. 30/8/1993 n. 332, convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 428 e ora di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni.

	3.6 Il Proprietario dichiara e garantisce altresì di avere la piena e incondizionata proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto Preliminare.	
	3.7 Il Proprietario si obbliga a verificare che non siano intervenute modifiche al piano urbanistico e a tal fine si impegna a produrre idonea certificazione urbanistica.	
	3.8 Il Proprietario, con il presente Contratto Preliminare, si obbliga a:	
	a) 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;	
	b) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del presente Contratto Preliminare e del futuro Contratto Definitivo (ivi inclusi i relativi diritti di servitù);	
	c) 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;	
	d) 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.	
	Il Proprietario si obbliga a demolire i fabbricati ed a sradicare la	

vegetazione arborea che eventualmente facciano parte della porzione

Terreno oggetto di compravendita 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

stradicamento fossero stati eseguiti dal Proprietario, quest'ultimo avrà

diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse

mediante fatture emesse da terzi.

3.9 Il Proprietario si obbliga sin d'ora a collaborare fattivamente 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,

istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio

dell'attività relativa all'Impianto Fotovoltaico.

Tutti i costi , comprese richieste di autorizzazioni, concessioni e preventivi

vari, sono interamente sostenuti dallo Sviluppatore ogni volta se ne

rendesse necessaria la spesa. Al proprietario non va imputato alcun costo

o spesa relativa a ogni attività di sviluppo del progetto per la realizzazione

dell'impianto fotovoltaico che verrà realizzato e/o iniziato solo dopo la

conclusione del Contratto Definitivo e relativo pagamento del prezzo.

3.10 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere regolarmente pagato

tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a

corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del

Contratto Definitivo, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca

successiva all'atto stesso.

3.11 Fatta eccezione per l'eventuale integrale demolizione dei fabbricati ivi presenti o comunque già demoliti e lo sradicamento della vegetazione arborea, non presente perchè interamente coltivata a erba medica o cereali, è fatto espresso divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del Contratto Preliminare.

3.12 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 sul Terreno previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.

A tal fine si obbliga ad effettuare tale notifica agli aventi diritto entro il 31/1/2025.

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.

La comunicazione di cui al precedente Articolo 3.13 dovrà:

- a) fare riferimento al presente Contratto Preliminare, alle Parti contraenti e al Prezzo di compravendita;
- b) essere inviata ad ogni coltivatore diretto avente diritto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo pec;
- c) includere l'offerta di acquisto del Terreno, allegando copia del presente Contratto Preliminare.

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 di cui

sopra.

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 e 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 il Terreno 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 di acquisto alla Parte Venditrice.

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 quest'ultimo comunque restituite a titolo definitivo dal Promittente Venditore, 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 Le 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. 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.

3.13 Il Proprietario si impegna a fornire allo Sviluppatore il certificato carichi pendenti relativo alla persona fisica alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, così come lo Sviluppatore.

4. CAPARRA CONFIRMATORIA E PREZZO

4.1 Il prezzo viene convenuto concordemente dalla Parti nella somma globale [REDACTED] di cui €

[REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi a pagamento prezzo alla notarile stipulazione, sono già stati versati dallo Sviluppatore al Promittente Venditore mediante bonifico bancario effettuato in data odierna con valuta in data 10/4/2024 e che con la firma del presente Contratto Preliminare ne rilascia quietanza, salvo il buon fine; mentre, per quanti sono € [REDACTED]

[REDACTED] a saldo dovranno essere versati alla stipula del Contratto Definitivo mediante bonifico bancario istantaneo.

Le Parti convengono espressamente che gli importi versati a titolo di Caparra Confirmatoria non verranno restituiti allo Sviluppatore, in quanto integralmente imputata al prezzo.

4.2 In caso di mancata stipula del Contratto Definitivo, il Proprietario tratterrà la Caparra Confirmatoria.

5. RECESSO E RISOLUZIONE

5.1 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Contratto Preliminare, 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 suddetto

	diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni e il Promittente	
	Venditore potrà trattenere la caparra.	
	5.2 Nel caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al	
	comportamento doloso o colposo del Proprietario, accertati giudizialmente,	
	che limitino, anche parzialmente, o impediscano allo Sviluppatore quanto	
	previsto dal presente Contratto Preliminare, lo Sviluppatore avrà la facoltà	
	di recedere per giusta causa, 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.	
	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, 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 9.1 del presente Contratto Preliminare 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 dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

7. RISERVATEZZA

7.1 Il Proprietario, 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 connessa allo stesso, fatto salvo il caso di una preventiva autorizzazione dello Sviluppatore e in cui sia necessario ottemperare a obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

8. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEL TERRENO E DIRITTO DI OPZIONE

8.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo e con il pagamento del prezzo, lo Sviluppatore:

a) acquisterà il diritto di proprietà avente ad oggetto il Terreno con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad essa afferenti, tutti gli impianti fissi e mobili, gli eventuali beni mobili lasciati presso la medesima dal Proprietario e tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come dai predetti diritti di proprietà e possesso spettanti alla Parte Venditrice;

b) prenderà possesso del Terreno anche al fine di avviare ovvero proseguire le attività di sviluppo relative alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.2 Resta inteso, ben chiaramente, che sino alla stipula del Contratto

	Definitivo con pagamento del saldo prezzo non ci sarà alcun passaggio di	
	proprietà e non si potranno eseguire lavori sul terreno relativi alla	
	costruzione di impianti fotovoltaici.	
	Le Parti prevedono che entro il Termine, salva la facoltà, ad insindacabile	
	scelta dello Sviluppatore, di richiedere la stipula del Contratto Definitivo, lo	
	Sviluppatore ha il diritto di esercitare 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 il Terreno 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 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. In caso di esercizio dell'Opzione, ai fini del trasferimento della proprietà del Terreno, farà fede la quietanza rilasciata dal Notaio di avvenuto incasso del Prezzo e ciò anche ai fini dell'esenzione dalla trascrizione dell'ipoteca legale come meglio precisato all'articolo 8.5 che segue. Resta inteso, ben chiaramente, che in caso di stipula del Contratto Definitivo il trasferimento della proprietà del Terreno avverrà solo a seguito de pagamento del Prezzo e, pertanto, lo Sviluppatore non potrà eseguire lavori sul Terreno relativi alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico.

8.5 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 sul Terreno rimarrà nella disponibilità della Parte Venditrice, senza che la stessa abbia a sborsare alcunché, con la facoltà di quest'ultima 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 presente 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 GREEN GENERATION TECH S.r.l.

Corso Svizzera 95

10143 Torino

E-mail:

roberto.gianoglio@gruppoiren.it

gianpaolo.persoglio@gruppoiren.it

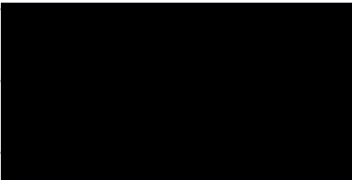
Alla cortese attenzione di Roberto Gianoglio e Gianpaolo Persoglio

PEC:

irengreengenerationtech@pec.gruppoiren.it

- per il Proprietario:

CESARI RAFFAELE



E-mail:



PEC:



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 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Torino, 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.

12. SPESE E IMPOSTE

12.1 Le spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dal trasferimento della porzione di Terreno oggetto del Contratto Definitivo allo Sviluppatore, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione e trascrizione del presente Contratto Preliminare e 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 Terreno.

Atto da me ricevuto e da me personalmente letto ai comparenti, che, interpellati, lo approvano.

Consta di sei fogli, debitamente regolarizzati nel bollo, dattiloscritti in

massima parte da persona di mia fiducia e completati di mio pugno, dei

quali occupa facciate intere venti e righe otto fin qui della ventunesima.

E così pubblicato, viene sottoscritto, a norma di legge, dai comparenti e da

me Notaio, alle ore 18,45 (diciotto e quarantacinque).

F.TO RAFFAELE CESARI

F.TO ROBERTO GIANOGGIO

F.TO ALESSANDRO MISTRI NOTAIO (L.S.)

**GANELLI
INSABELLA - VADALA** ¹
NOTAI ASSOCIATI
C.so Galileo Ferraris, 73 - 10128 TORINO
Tel. 011.5061611 - Fax 011.5061655

Alfredo "A" el Rey. 47404

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO
VIRTUALE. AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA
DELL'ENTRATE UFFICIO DI TORINO 1 n.
12/2003 del 10 Giugno 2003
Dott. A. GANELLI

20915

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

= MEZZERA Paolo, nato ad [REDACTED], do-

miciliato per la carica in Torino, corso Svizzera n. 95,

non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Lega-

le Rappresentante della società, costituita in Italia, "IREN GREEN

GENERATION TECH S.R.L.", società con unico socio, con sede in

Torino, corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro 80.200,00 (ottanta-

miladuecento virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Regi-

stro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale

10576731003 ed al Repertorio Economico Amministrativo presso la

Camera di Commercio di Torino al numero 1306912, Gruppo I.V.A.

02863660359 (in seguito denominata anche "Società revocante" o "So-

cietà",

con i poteri per quanto infra come dichiara e garantisce e come risulta

anche dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Torino;

con la presente scrittura, nel nome di chi sopra,

nomina e costituisce

quale procuratore speciale della Società mandante, a tempo indeter-

minato salvo revoca, il dott. Roberto GIANOGLIO, nato a [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per l'incarico presso la sede

della Società, codice fiscale [REDACTED], affinché il mede-

simo abbia a rappresentare la Società mandante, con un limite di spe-

sa di euro [REDACTED] nella stipula dei seguenti at-

ti:

(i) contratti, e relativi negozi preparatori e preliminari, di acquisto o vendita di beni immobili, nonché di acquisto in sede di cessioni volontarie conseguenti ad avviate procedure espropriative;

(ii) contratti di permuta di beni immobili con qualsivoglia soggetto pubblico o privato, sia in Italia che all'estero, relativi a beni immobili, nonché atti di scioglimento o recesso da detti contratti;

(iii) contratti di locazione;

(iv) contratti di comodato;

(v) contratti di costituzione, modificazione, estinzione di servitù attive e passive di qualsiasi specie;

(vi) contratti di costituzione, modificazione ed estinzione di altri diritti reali di godimento quali superficie, usufrutto, uso, abitazione ed enfiteusi nonché atti di rinuncia ai diritti medesimi;

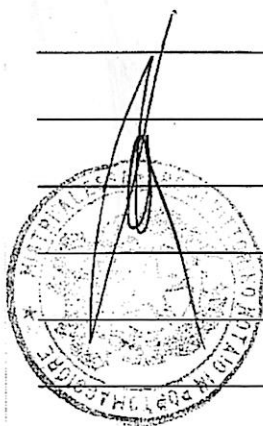
(vii) atti unilaterali d'obbligo e stipula di convenzioni urbanistiche.

Il nominato Procuratore potrà intervenire ai relativi atti (sia preliminari sia definitivi) e sottoscriverli, con facoltà di:

a) meglio individuare gli immobili nei loro dati catastali, consistenza e confini, riconoscere e sottoscrivere planimetrie;

b) convenire il prezzo ed incassarlo o versarlo rendendo, anche nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le dichiarazioni di cui alla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 in ordine alle modalità analitiche di pagamento ed alla eventuale intermediazione di agenzie immobiliari;

c) rendere, ove ne ricorrano i presupposti oggettivi e soggettivi, la dichiarazione di cui alla citata Legge n. 248/2006 in ordine all'eventuale



opzione per l'assoggettamento ad i.v.a. dell'atto in oggetto;

d) convenire eventuali dilazioni di pagamento, anche cambiarie, garantite o meno ipotecariamente, rilasciandone quietanza;

e) immettere o immettersi nel possesso del cespite;

f) rinunciare, se del caso, all'ipoteca legale;

g) prestare e ricevere le garanzie di legge;

h) convenire ogni patto o modalità di esercizio delle servitù.

Al nominato Procuratore viene altresì conferita la facoltà di:

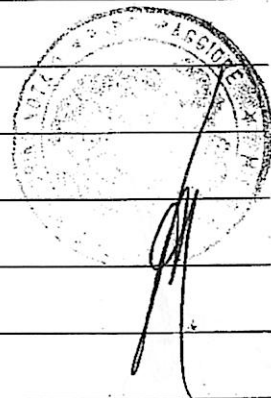
1) sottoscrivere in nome e per conto della Società denunce, certificazioni, dichiarazioni ed ogni altra documentazione prevista dalla normativa tecnica, amministrativa e fiscale;

2) espletare qualsivoglia pratica di contenuto urbanistico - edilizio davanti le competenti Autorità, firmando, tra l'altro, dichiarazioni ed istanze;

3) firmare la corrispondenza e compilare ogni atto inerente e conseguente l'attività svolta nell'esercizio delle proprie funzioni, nonché necessario e/o opportuno per il pieno svolgimento del mandato conferito, con ogni più ampia facoltà al riguardo;

4) fare in genere quanto altro necessario per l'espletamento del presente incarico.

Il Procuratore è quindi, ai fini del presente mandato, investito di ogni più ampio potere, in modo che in nessun caso e per qualsiasi atto, anche se qui non specificato, gli si possa opporre difetto o indeterminazione di poteri, con promessa di averne l'operato per valido e fin d'ora pienamente ratificato sotto gli obblighi di legge.



Il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e successive modifiche e integrazioni, dichiarandosi edotta che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per i fini connessi alla presente scrittura ed alle conseguenti formalità.

Le spese della presente scrittura sono a carico della Società mandante.

Il sottoscritto autorizza il notaio autenticante la sottoscrizione a depositare la presente scrittura nei suoi minutari per registrarla, depositarla presso i competenti uffici e rilasciarne copie.

Letto, confermato e sottoscritto essendo le ore nove.

Torino, li 8 settembre 2023

F.to: Paolo MEZZERA

ooOoo

REPERTORIO numero 56773

ATTI numero 36309

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dottor ANDREA GANELLI, Notaio alla residenza di Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, senza l'assistenza dei testimoni non essendone necessaria la presenza a' sensi di legge;

dichiaro che il signor:

= MEZZERA Paolo, nato ad [REDACTED] domiciliato per la carica in Torino, corso Svizzera n. 95, quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "I-

REN GREEN GENERATION TECH S.R.L.", società con unico socio,

con sede in Torino, corso Svizzera n. 95, capitale sociale di Euro

80.200,00 (ottantamila duecento virgola zero zero) interamente versa-

to, iscritta nel Registro delle Imprese di Torino con il numero di codi-

ce fiscale 10576731003 ed al Repertorio Economico Amministrativo

presso la Camera di Commercio di Torino al numero 1306912, Grup-

po I.V.A. 02863660359,

con i poteri per quanto sopra come dichiara e garantisce e come risul-

ta anche dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Tori-

no;

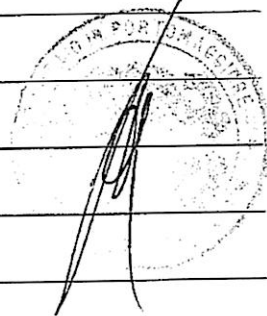
della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, ha

apposto la propria sottoscrizione in calce alla scrittura privata che pre-

cede, da me notaio letta allo stesso, in mia presenza, a Torino, nel mio

studio, oggi otto settembre duemilaventitrè alle ore nove.

F.f: ANDREA GANELLI





DEPARTMENT OF THE ARMY
OFFICE OF THE ADJUTANT GENERAL
WASHINGTON, D.C. 20315

1. The Adjutant General is authorized to issue a Certificate of Appreciation to any person who has rendered meritorious service to the Army. The certificate is a recognition of the individual's contribution to the Army and is a symbol of the Army's appreciation for the individual's service. The certificate is issued by the Adjutant General and is valid for life. The certificate is a permanent record of the individual's service and is a valuable asset to the individual. The certificate is a symbol of the Army's appreciation for the individual's service and is a valuable asset to the individual. The certificate is a permanent record of the individual's service and is a valuable asset to the individual.

2. The Adjutant General is authorized to issue a Certificate of Appreciation to any person who has rendered meritorious service to the Army. The certificate is a recognition of the individual's contribution to the Army and is a symbol of the Army's appreciation for the individual's service. The certificate is issued by the Adjutant General and is valid for life. The certificate is a permanent record of the individual's service and is a valuable asset to the individual. The certificate is a symbol of the Army's appreciation for the individual's service and is a valuable asset to the individual. The certificate is a permanent record of the individual's service and is a valuable asset to the individual.



IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO
VIRTUALE. AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA
DELL'ENTRATE UFFICIO DI TORINO 1 n.
12/2003 del 10 Giugno 2003
Dott. A. GANELLI

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'
DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO
(Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 * Legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto, dottor Andrea GANELLI, notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 13 luglio 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di numero quattro fogli e redatta su supporto informatico è conforme al documento originale analogico a mio rogito in data 8 settembre 2023 repertorio numero 56773, raccolta numero 36309, registrato presso l'Ufficio Territoriale di TORINO - D.P. I° il 13 settembre 2023 al numero 40197 serie 1T, firmato a norma di legge e conservato nei miei minutari.

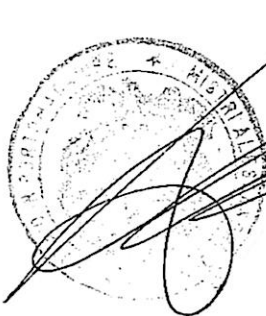
Torino, lì tredici settembre duemilaventitre', nel mio studio in corso Galileo Ferraris 73

File firmato digitalmente dal notaio Andrea GANELLI

Copia su supporto analogico di documento redatto su supporto informatico
(artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto Mistri Dr. Alessandro Notaio in Portomaggiore, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara, che la presente copia redatta su supporto analogico, composto di numero quattro fogli per complessive facciate sette, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Ganelli Dr. Andrea di Torino, conforme all'originale mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <https://ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza fino al 113/7/2026 del certificato della firma digitale del predetto Notaio, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato.

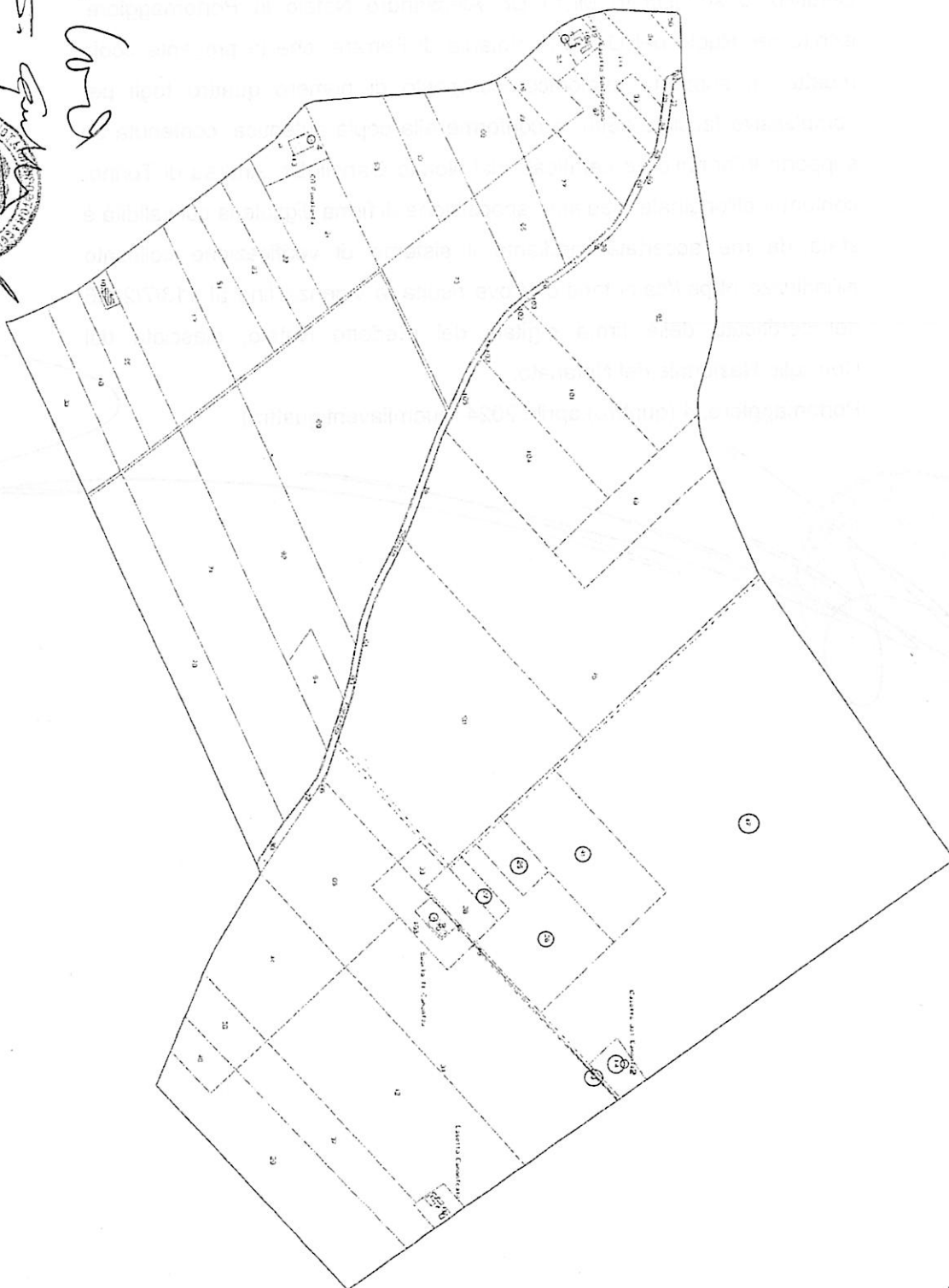
Portomaggiore, 4 (quattro) aprile 2024 (duemilaventiquattro)



N=15100

E-6400

M. Long
F. Rossi



Allegato B" al D. 11
4/10/2015