

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Tra le sottoscritte parti:

promittente venditrice:

- **SALVI ANDREA**, nato a [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti oggetto del presente atto sono suoi personali ai sensi dell'articolo 179 lettera b) del codice civile;

- **SALVI ANGELA**, nata [REDACTED]

[REDACTED], la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti oggetto del presente atto sono suoi personali ai sensi dell'articolo 179 lettera b) del codice civile;

- **SALVI CARLO**, nato [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di stato civile libero;

- **SALVI ANNALISA**, nata [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di stato civile libero;

- **SALVI SALVATORE**, nato [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere di stato civile libero;

promittente acquirente:

- **"AIEM GREEN S.R.L."**, costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO- 444133, in persona di **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato a Rovigo il 3 novembre 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge, dallo statuto sociale e dall'atto di nomina

si conviene quanto segue:

Consenso ed oggetto

I signori **Andrea Salvi, Angela Salvi, Annalisa Salvi, Carlo Salvi e Salvatore Salvi**, in ragione di 1/5 (un quinto) dell'intero ciascuno e solidalmente tra di loro per l'intero, sotto la condizione risolutiva di cui in seguito,

promettono di vendere complessivamente

alla società **"AIEM GREEN S.R.L."**, che promette di acquistare sotto la medesima condizione risolutiva, il diritto di piena proprietà del **terreno** dell'estensione catastale di mq. 99.357 (novantanovemilatrecentocinquantesette) sito nel **Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino**, precisandosi che la vendita riguarda una porzione di circa 80.000,00 mq (ottantamila virgola zero zero) confinante:

- le particelle 158 - 67 - 407 - 409 - 125 in un unico corpo ad ovest con la particella 50, ad est con la particella 201, a sud con le particelle 65 e 2;

- la particella 33 a nord con la particella 1, ad est con la particella 404 con Via del Fantino;

il tutto censito nella maggiore consistenza nel **Catasto Terreni del Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino** con i seguenti dati:

- foglio **39**, particella **33 (parte)**, **AA** bosco alto, cl. U, ha.0.75.20, reddito

dominicale [REDACTED], reddito agrario [REDACTED] **AB**, seminativo, cl. 1, ha.6.11.27,reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]
- foglio **39**, particella **158**, seminativo, cl.1, ha.0.53.00, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]
- foglio **39**, particella **67**, seminativo, cl.1, ha.0.82.50, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]
- foglio **39**, particella **407**, seminativo, cl. 1, ha.0.14.30, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]
- foglio **39**, particella **125**, seminativo, cl.1, ha.1.51.00, reddito dominicale [REDACTED] reddito agrario [REDACTED]
- foglio **39**, particella **409**, ente urbano, ha.0.06.30;

Catasto Fabbricati del Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino

- foglio **39**, particella **409**, subalterno 1, categoria F/2;
- foglio **39**, particella **409**, subalterno 2, categoria C/7, classe U, consistenza mq 27, superficie mq 31, rendita catastale mq 27,89;

I terreni in oggetto sono meglio graficamente rappresentati in colore giallo negli estratti di mappa, che si allegano in una unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "**A**", fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indicative essendo comunque il trasferimento convenuto a corpo e non a misura, ad eccezione della particella 33 del foglio 39 che sarà oggetto di frazionamento, il cui trasferimento sarà a misura.

La parte promittente venditrice dichiara di essere pienamente edotta della volontà della società Promittente Acquirente di acquistare i terreni in oggetto al solo scopo di realizzare e gestire un impianto di produzione di energia rinnovabile, pertanto lo stesso si impegna e si obbliga nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico, a non realizzare opere e/o manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'impianto fotovoltaico di cui al presente atto sui terreni di sua proprietà, senza il preventivo consenso della società Promittente Acquirente. Resta inteso che quanto attualmente esistente nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico sui terreni di proprietà della parte promittente venditrice non verrà rimosso.

Obblighi della società promittente venditrice

La parte promittente venditrice autorizza espressamente sin d'ora il Promissario Acquirente a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione del progetto relativo all'Impianto Fotovoltaico, nonché per il rilascio delle Autorizzazioni, garantendo, altresì, la propria collaborazione. A tal fine a titolo esemplificativo il Promittente Venditore, si rende disponibile, ove necessario, a prestare il consenso o a porre in essere ogni azione (come ad esempio fornire tempestivamente dichiarazioni di assenso, sottoscrivere istanze), e ad adempiere tempestivamente ogni atto, e, in generale, a cooperare per quanto di ragione per consentire al Promissario Acquirente di ottenere il rilascio delle Autorizzazioni.

La parte promittente venditrice, inoltre, si obbliga a non compiere, sui Terreni e sui terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore, alcuna attività che possa pregiudicare in qualsivoglia modo la costituzione e l'esercizio dei Diritti o risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione ed alla gestione dell'Impianto Foto-

voltaico, ovvero ne diminuisca la produttività. ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda più oneroso o difficile o impedisca la capacità di produzione di energia dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora il Promittente Venditore intenda stipulare contratti analoghi al Contratto o al Contratto Definitivo con altre società per la costruzione di impianti di generazione di energia da fonte rinnovabile che non distino almeno 100 (cento) metri dal confine dei Terreni o che abbiano ad oggetto terreni adiacenti ai Terreni, s'impegna ed obbliga a offrire tali terreni in prelazione alla Promittente Acquirente a parità di condizioni.

Il Promittente Acquirente avrà la facoltà di esercitare tale diritto entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine previsto, il Promittente Venditore potrà liberamente stipulare con terzi soggetti.

Gli obblighi e i divieti sopra riportati permarranno anche dopo il perfezionamento del Contratto Definitivo, e per tutta la durata di esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, con riferimento ai terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore. Pertanto gli obblighi e i divieti di cui in precedenza saranno ripetuti nel Contratto Definitivo. Di tali obblighi e divieti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Obbligo della società Promittente Acquirente

La parte Promittente Acquirente si obbliga a garantire il corretto sgrondo delle acque delle proprietà residue della parte venditrice costituendo un'apposita servitù di scolo da convenire tra le parti, considerando che l'attuale scolo delle acque avviene già attraverso i terreni di proprietà.

Prezzo

Il prezzo della vendita, fatte salve le risultanze della verifica dimensionale dei vincoli e del frazionamento che potranno modificare l'importo complessivo, è fissato dalle parti in complessivo [REDACTED]

[REDACTED] in particolare il corrispettivo è stato così convenuto:—

- euro [REDACTED] per la porzione di terreno a destinazione produttiva priva di vincoli di circa ha 7,60 (sette virgola sessanta);

- euro [REDACTED] per la porzione di terreno a destinazione produttiva ma con vincoli di elettrodotto e gasdotto di circa ha 0,40 (zero virgola quaranta).

Le parti dichiarano che:

- euro [REDACTED] sono state versate a titolo di caparra confirmatoria mediante bonifico bancario ordinato in data 30 novembre 2022 dal conto corrente [REDACTED] a favore del conto corrente [REDACTED]

- euro [REDACTED] sono versati in questo momento a titolo di caparra confirmatoria mediante [REDACTED] non trasferibili emessi in data 28 giugno 2023 da "BPER Banca spa" [REDACTED] ciascuno, distinti con i numeri [REDACTED]

- euro [REDACTED] previa verifica dimensionale dei vincoli e del frazionamento di cui sopra saranno versati all'atto della stipula del contratto definitivo mediante i mezzi di pagamento che saranno in quella sede indicati. saranno versati all'atto della stipula del

contratto definitivo mediante i mezzi di pagamento che saranno in quella sede indicati.

Condizione risolutiva

Le parti convengono che l'obbligo di trasferimento della proprietà dei terreni, oggetto del presente atto, sia sottoposto alla condizione risolutiva dell'accertamento **entro e non oltre il giorno 30 dicembre 2025**:

- della mancata concessione di tutti i titoli, comunque denominati ed ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete, legittimanti la realizzazione dell'impianto che la società promittente acquirente ha intenzione a realizzare e delle opere di rete di e-distribuzione S.p.A. da parte del Promissario Acquirente o nel caso delle opere di rete da parte di e-distribuzione S.p.A. se il Promissario Acquirente decidesse di affidare l'iter autorizzativo a e-distribuzione S.p.A.;

- al definitivo accertamento dell'assenza di problematiche ambientali, di qualunque genere, relative all'area;

- all'assenza di vincoli e/o gravami di qualsiasi natura relativamente all'area nonché all'accertamento del rispetto del principio della continuità delle trascrizioni con riferimento ai passaggi della titolarità dell'area medesima nel ventennio;

- della verifica della fattibilità tecnico - economica da parte di tecnico di fiducia delle parti.

Il Promittente Acquirente ha facoltà di verificare, in qualsiasi momento precedente il perfezionamento del Contratto Definitivo, che non vi siano ragioni ostative alla realizzabilità tecnica- economica dell'Impianto Fotovoltaico. Laddove vi siano ragioni ostative il Promissario Acquirente ha facoltà di recedere dal Contratto, con un preavviso di 30 (trenta) giorni di calendario, mediante comunicazione scritta da inviare al Promittente Venditore. In caso di recesso dal Contratto quest'ultimo tratterà le somme già pagate dal Promittente Acquirente al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, inoltre il Promittente Acquirente verserà a titolo di risarcimento danni al Promittente Venditore, al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, un importo pari al 3% (tre per cento) del prezzo della vendita concordato per l'acquisto del terreno.

A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cui all'art. 2655 del codice civile a margine della trascrizione del presente atto, e a tal uopo la parte promittente acquirente si obbliga a sottoscrivere — entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte promittente venditrice — apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima.

Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, ad esclusione delle somme già versate che tratterà il Promittente Venditore a titolo di risarcimento danni.

I costituiti, inoltre, espressamente convengono che la presente condizione è prevista nell'esclusivo interesse della società promittente acquirente, e quindi si configura come "condizione unilaterale", per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte della medesima società entro il termine finale di tre giorni dal verificarsi dall'evento condizionante.

La clausola condizionale potrà essere revocata unilateralmente dalla socie-

tà promittente acquirente anche durante la fase di pendenza. In tal caso, l'atto di revoca produrrà l'effetto di eliminare, retroattivamente, la clausola condizionale medesima, sì da rendere il presente contratto, sin dall'origine, puro e semplice.

Si precisa e comunque si conviene quanto segue:

— la revoca della clausola condizionale dovrà essere effettuata con atto scritto, da notificare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;

— resta comunque ferma, in ogni caso, l'efficacia retroattiva del presente atto, a seguito del mancato avveramento o della revoca in pendenza della condizione;

— la revoca da parte della società promittente acquirente della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione della stessa società, esclusa ogni eccezione della controparte.

Effetto traslativo - consegna

Gli immobili si trasferiranno, per effetto del consenso legittimamente manifestato ai sensi dell'art. 1376 cod. civ., in forza dell'atto definitivo di compravendita.

Le parti dichiarano che il loro interesse non è rivolto all'acquisto e alla vendita dei singoli beni, singolarmente considerati, ma all'acquisto e alla vendita di tutti i beni da loro valutati e considerati quale unico complesso immobiliare e come tale sarà ceduto.

Termine di adempimento

Le parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo **entro e non oltre il 14 gennaio 2026**, da considerarsi quale termine essenziale per la parte Promittente Acquirente.

Ogni eventuale variazione di quanto stabilito sopra, e di ogni altra clausola contrattuale, dovrà essere convenuta per iscritto tra gli stessi contraenti.

Riserva di nomina

La parte Promittente Acquirente si riserva, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1401 e ss. c.c., la facoltà di nominare fino alla conclusione del contratto definitivo di compravendita una o più persone fisiche o giuridiche che acquistino i diritti ed assumano gli obblighi derivanti dal presente contratto preliminare anche parzialmente e per diritti diversi e comunque in un'unica soluzione contestuale.

La parte promittente venditrice presta, fin d'ora, il proprio consenso la cessione del presente contratto da parte della società Promittente Acquirente.

Garanzie

La parte promittente venditrice sin da ora garantisce la parte promittente acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, ed in particolare garantisce:

--- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;

--- che quanto promesso in vendita non è gravato da garanzie reali, gravami ed oneri, di qualsiasi genere, pesi, limiti e vincoli di disponibilità, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento, ad eccezione della **servitù trascritta a Ferrara il 13 marzo 1986 ai nn.3418/2488** a favore della società "SNAM spa", con sede a Milano, codice fiscale 00771870151, costituita con atto autentificato dal notaio Montanari di Cento in data 9 luglio 1985, rep. 29804 e

dal notaio Jemma di Roma in data 21 febbraio 1986, rep. 27259, registrato a Roma il 4 marzo 1986 al n. 2/1818, oltre alla servitù di elettrodotto ben nota alle parti

--- che quanto in oggetto sarà trasferito immune da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile il godimento o l'uso per il fine cui è destinato;

--- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi sin da ora a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita;

--- che nel sottosuolo dei terreni in oggetto non vi sono fattori inquinanti;

--- che al momento del contratto definitivo non vi saranno soggetto ai cui spetta il diritto di prelazione o se esistenti vi avranno rinunciato.

Regolarità urbanistica ed edilizia

La parte promittente alienante si obbliga a consegnare al notaio rogante il contratto definitivo di vendita un valido certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dalla competente Autorità comunale.

Provenienza

I cespiti in oggetto sono pervenuti alla parte promittente venditrice in virtù dei seguenti atti e fatti:

- successione legittima in morte

la relativa denuncia è stata registrata a Ferrara in data 25 maggio 2021 n.251499 vol.88888 e trascritta il 23 giugno 2021 nn.11327/8494), precisandosi che la stessa si è aperta a favore dei figli Andrea Salvi, Angela Salvi, Annalisa Salvi, Carlo Salvi e Salvatore Salvi, i quali qui costituiti assumono la qualità di eredi ai sensi dell'articolo 475 del codice civile.

Spese ed imposte dell'operazione negoziale complessiva

Sono a carico della parte promittente acquirente gli onorari notarili e le spese tutte per il trasferimento della proprietà, ivi comprese le imposte derivanti dall'atto di compravendita, nella misura stabilita dalla legge; gli oneri e le spese di trascrizione nei registri immobiliari per effetto dell'atto notarile di compravendita; l'I.M.U., se dovuta in base alle leggi vigenti, a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Sono a carico della parte promittente venditrice le spese di cancellazione di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese le spese ed onorari notarili limitatamente alle operazioni di cancellazione, che occorresse eseguire prima dell'atto notarile di trasferimento della proprietà; tutte le imposte, anche pregresse, relative all'immobile in oggetto, fino alla data dell'atto notarile (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, T.A.R.S.U., I.C.I., se dovute, I.M.U., ecc.), eventuali imposte o tasse ancora dovute per gli immobili di proprietà, aventi carattere di arretrato.

In deroga a quanto sopra e limitatamente all'I.M.U., con la firma del presente atto la parte Promittente Acquirente s'impegna al pagamento di euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) a partire dal 2023 a titolo di rimborso dell'I.M.U., per ogni anno o porzione di anno di durata del presente contratto preliminare.

Dichiarazioni fiscali

Le parti dichiarano che il presente contratto preliminare è soggetto ad imposta fissa di registro nonché ad imposta proporzionale con aliquota dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) sull'importo della caparra.

F.to Lubian Elia Corrado

F.to Salvi Andrea

F.to Carlo Salvi

F.to Salvi Salvatore

F.to Angela Salvi

F.to Annalisa Salvi

Repertorio n. 8546-----Raccolta n. 7004-

AUTENTICA DI FIRME

Il giorno ventinove duemilaventitré a Lendinara, via Cattaneo nn. 6 e presso il mio ufficio secondario.

29 giugno 2023

Certifico

io sottoscritto **Amerigo Santoro**, notaio in Rovigo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del distretto di Rovigo, che i signori:

- **SALVI ANDREA**, nato

- **SALVI ANGELA**, nata

- **SALVI CARLO**, nato

- **SALVI ANNALISA**, nata

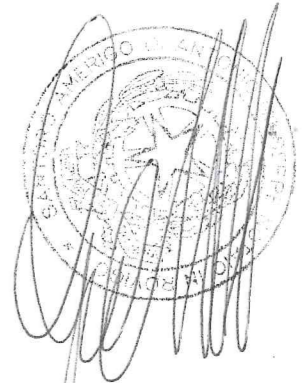
- **SALVI SALVATORE**, nato

- **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato

di amministratore e legale rappresentante della società "**AIEM GREEN S.R.L.**", costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO-444133, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge, dallo statuto sociale e dall'atto di nomina; della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede, di cui ho dato lettura ad eccezione, in calce ed in margine dei fogli intermedi nonché quanto allegato alla mia presenza, alle ore diciassette e quindici minuti.

F.to Amerigo Santoro (Impronta del sigillo notarile)

All. A AL REP. 8546 RACC. 7004

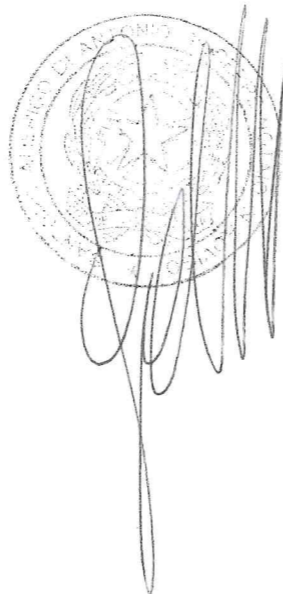


[Handwritten signature]
Seri Sudzag
Seri Saldon
Carb Seri
Serduse Seri
Serpelo Seri

[Handwritten signature]

S. L. Luzzi
S. L. Luzzi

Col. S. L.
Angelo S. L.
Amelise S. L.



N=29900

E=-30800



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 comma 5 del del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005, che si trasmette ad uso Pubblicità Immobiliare.

Ricevuta del: 21/07/2023 ora: 13:56:51

Utc: 1689940602243353

Utc_string: 2023-07-21T13:56:42.243353+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 21/07/2023

Ora invio: 13:56:42

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 8377 - Rep. 8546

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 193488149

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: [REDACTED]

Ufficio delle entrate competente:

T5Y - Ufficio Territoriale di ROVIGO

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 1.140,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: [REDACTED]

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 8546/7004 (del codice fiscale [REDACTED])

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4410 del 21/07/2023

Ai fini della pubblicita' immobiliare il titolo e' stato trasmesso per via telematica

Dettaglio dei Tributi dell'adempimento

Ufficio Provinciale - Territorio di FERRARA - Servizio di pubblicita' immobiliare

Tributo	Importo	Progr.Nota
9806 TASSA IPOTECARIA	35,00 Euro	001
9803 IMPOSTA IPOTECARIA	200,00 Euro	001

T5Y Ufficio Territoriale di ROVIGO - Entrate

Tributo	Importo
9801 IMPOSTA REGISTRO - TERRENI	550,00 Euro
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	155,00 Euro

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Tra le sottoscritte parti:

promittente venditrice:

- **FERIOLI TONINO**, nato [REDACTED],

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti oggetto del presente atto sono sui personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del codice civile;

promittente acquirente:

- "**AIEM GREEN S.R.L.**", costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO- 444133, in persona di **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato a Rovigo il 3 novembre 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge, dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;

si conviene quanto segue:

Consenso ed oggetto

Il signor **Tonino Ferioli**, sotto la condizione risolutiva di cui in seguito,

promette di vendere complessivamente

alla società "**AIEM GREEN S.R.L.**", che promette di acquistare sotto la medesima condizione risolutiva, il diritto di piena proprietà **al terreno** dell'estensione catastale di mq. 89.640 (ottantanovemilaseicentoquaranta) sito nel **Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino**, confinante in un unico corpo ad est con le particelle 429 e 430, a sud con le particelle 132 - 160 - 229 - 131, ad ovest con le particelle 203 e 125;

e censito nel **Catasto Terreni del Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino** con i seguenti dati:

- foglio **39**, particelle **201**, seminativo, cl.1 , ha.2.24.30, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **93**, seminativo, cl. 1, ha.0.74.10, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **134**, seminativo, cl.1, ha.1.62.00, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **135**, seminativo, cl. 1, ha.0.53.50, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **200**, seminativo, cl. 1, ha.1.03.20, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **194**, seminativo, cl. 1, ha.0.21.30, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **218**, seminativo, cl. 1, ha.2.58.00, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

I terreni in oggetto sono meglio graficamente rappresentati in colore giallo nell'estratto di mappa, che si allega la presente atto sotto la lettera "**A**", fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indicative essendo comunque il trasferimento convenuto a corpo e non a misura.

La parte promittente venditrice, Tonino Ferioli, dichiara di essere pienamente edotta della volontà della società Promittente Acquirente di acquistare i terreni in oggetto al solo scopo di realizzare e gestire un impianto di produ-

zione di energia rinnovabile, pertanto lo stesso si impegna e di obbliga a non concedere, nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico, a non realizzare di opere e/o manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'impianto fotovoltaico di cui a presente atto, senza il preventivo consenso della società Promittente Acquirente. Resta inteso che quanto attualmente esistente nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico sui terreni di proprietà della parte promittente venditrice non verrà rimosso.

Obblighi della società promittente venditrice

La parte promittente venditrice, Tonino Ferioli, autorizza espressamente sin d'ora il Promissario Acquirente a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione del progetto relativo all'Impianto Fotovoltaico, nonché per il rilascio delle Autorizzazioni, garantendo, altresì, la propria collaborazione. A tal fine a titolo esemplificativo il Promittente Venditore, si rende disponibile, ove necessario, a prestare il consenso o a porre in essere ogni azione (come ad esempio fornire tempestivamente dichiarazioni di assenso, sottoscrivere istanze), e ad adempiere tempestivamente ogni atto, e, in generale, a cooperare per quanto di ragione per consentire al Promissario Acquirente di ottenere il rilascio delle Autorizzazioni.

La parte promittente venditrice, Tonino Ferioli, inoltre, si obbliga a non compiere, sui Terreni e sui terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore, alcuna attività che possa pregiudicare in qualsivoglia modo la costituzione e l'esercizio dei Diritti o risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione ed alla gestione dell'Impianto Fotovoltaico, ovvero ne diminuisca la produttività. ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda più oneroso o difficile o impedisca la capacità di produzione di energia dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora il Promittente Venditore intenda stipulare contratti analoghi al Contratto o al Contratto Definitivo con altre società per la costruzione di impianti di generazione di energia da fonte rinnovabile che non distino almeno 100 (cento) metri dal confine dei Terreni o che abbiano ad oggetto terreni adiacenti ai Terreni, s'impegna ed obbliga a offrire tali terreni in prelazione alla Promittente Acquirente a parità di condizioni.

Il Promittente Acquirente avrà la facoltà di esercitare tale diritto entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine previsto, il Promittente Venditore potrà liberamente stipulare con terzi soggetti. Gli obblighi e i divieti sopra riportati permarranno anche dopo il perfezionamento del Contratto Definitivo, e per tutta la durata di esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, con riferimento ai terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore. Pertanto gli obblighi e i divieti di cui in precedenza saranno ripetuti nel Contratto Definitivo.

Di tale obblighi e divieti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Obbligo della società Promittente Acquirente

La parte Promittente Acquirente si obbliga a garantire il corretto sgrondo delle acque delle proprietà residue della parte venditrice costituendo

un'apposita servitù di scolo da convenire tra le parti, considerando che l'attuale scolo delle acque avviene già attraverso i terreni di proprietà.

Prezzo

Il prezzo della vendita, fatte salve le risultanze della verifica dimensionale dei vincoli che potranno modificare l'importo complessivo, è fissato dalle parti in complessivi euro [redacted]

[redacted] in particolare il corrispettivo è stato così convenuto:

- euro [redacted] per la porzione di terreno a destinazione produttiva priva di vincoli di elettrodotto e gasdotto di circa ha 4,38 (quattro virgola trentotto);
- euro [redacted] per la porzione di terreno a destinazione produttiva ma con vincoli di elettrodotto e gasdotto di circa ha 1,25 (uno virgola venticinque);
- euro [redacted] per la porzione di terreno a destinazione agricola di circa ha 3,33 (tre virgola trentatré).

Le parti dichiarano che:

- euro [redacted] sono state versate a titolo di caparra confirmatoria mediante bonifico bancario ordinato in data 30 novembre 2022 dal conto corrente [redacted] favore del conto corrente [redacted]
- euro [redacted] vengono versati a titolo di caparra confirmatoria in questo momento mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data 28 giugno 2023 da [redacted]

- euro [redacted] previa verifica dimensionale dei vincoli di cui sopra saranno versati all'atto della stipula del contratto definitivo mediante i mezzi di pagamento che saranno in quella sede indicati.

Condizione risolutiva

Le parti convengono che l'obbligo di trasferimento della proprietà dei terreni, oggetto del presente atto, sia sottoposto alla condizione risolutiva dell'accertamento **entro e non oltre il giorno 30 dicembre 2025**:

- della mancata concessione di tutti i titoli, comunque denominati ed ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete, legittimanti la realizzazione dell'impianto che la società promittente acquirente ha intenzione a realizzare e delle opere di rete di e-distribuzione S.p.A. da parte del Promissario Acquirente o nel caso delle opere di rete da parte di e-distribuzione S.p.A. se il Promissario Acquirente decidesse di affidare l'iter autorizzativo a e-distribuzione S.p.A.;
- al definitivo accertamento dell'assenza di problematiche ambientali, di qualunque genere, relative all'area;
- all'assenza di vincoli e/o gravami di qualsiasi natura relativamente all'area nonché all'accertamento del rispetto del principio della continuità delle trascrizioni con riferimento ai passaggi della titolarità dell'area medesima nel ventennio;
- della verifica della fattibilità tecnico - economica da parte di tecnico di fiducia delle parti.

Il Promissario Acquirente ha facoltà di verificare, in qualsiasi momento precedente il perfezionamento del Contratto Definitivo, che non vi siano ragioni di natura tecnica, economica, legale e/o fiscale ostative alla realizzabilità

tecnico-economica dell'Impianto Fotovoltaico.

Laddove vi siano ragioni ostative di cui sopra il Promittente Acquirente ha facoltà di recedere dal Contratto, con un preavviso di 30 (trenta) giorni di calendario, mediante comunicazione scritta da inviare al Promittente Venditore. In caso di recesso dal Contratto quest'ultimo tratterà le somme già pagate dal Promittente Acquirente al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, inoltre il Promittente Acquirente verserà a titolo di risarcimento danni al Promittente Venditore, al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, un importo pari al 3% (tre per cento) del prezzo della vendita concordato per l'acquisto del terreno.

A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cui all'art. 2655 del codice civile a margine della trascrizione del presente atto, e a tal uopo la parte promittente acquirente si obbliga a sottoscrivere — entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte promittente venditrice — apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima.

Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose. Ad esclusione delle somme già versate che tratterà il Promittente Venditore a titolo di risarcimento danni.

I costituiti, inoltre, espressamente convengono che la presente condizione è prevista nell'esclusivo interesse della società Promittente Acquirente, e quindi si configura come "condizione unilaterale", per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte della medesima società entro il termine finale di tre giorni dal verificarsi dall'evento condizionante.

La clausola condizionale potrà essere revocata unilateralmente dalla società promittente acquirente anche durante la fase di pendenza. In tal caso, l'atto di revoca produrrà l'effetto di eliminare, retroattivamente, la clausola condizionale medesima, sì da rendere il presente contratto, sin dall'origine, puro e semplice.

Si precisa e comunque si conviene quanto segue:

— la revoca della clausola condizionale dovrà essere effettuata con atto scritto, da notificare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;

— resta comunque ferma, in ogni caso, l'efficacia retroattiva del presente atto, a seguito del mancato avveramento o della revoca in pendenza della condizione;

— la revoca da parte della società promittente acquirente della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione della stessa società, esclusa ogni eccezione della controparte.

Effetto traslativo - consegna

Gli immobili si trasferiranno, per effetto del consenso legittimamente manifestato ai sensi dell'art. 1376 cod. civ., in forza dell'atto definitivo di compravendita.

Le parti dichiarano che il loro interesse non è rivolto all'acquisto e alla vendita dei singoli beni, singolarmente considerati, ma all'acquisto e alla vendita di tutti i beni da loro valutati e considerati quale unico complesso immobiliare e come tale sarà ceduto.

Termine di adempimento

Le parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo **entro e non oltre il 14 gennaio 2026**, da considerarsi quale termine essenziale per la parte promittente acquirente.

Ogni eventuale variazione di quanto stabilito sopra, e di ogni altra clausola contrattuale, dovrà essere convenuta per iscritto tra gli stessi contraenti.

Riserva di nomina

La parte Promittente Acquirente si riserva, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1401 e ss. c.c., la facoltà di nominare fino alla conclusione del contratto definitivo di compravendita una o più persone fisiche o giuridiche che acquistino i diritti ed assumano gli obblighi derivanti dal presente contratto preliminare anche parzialmente e per diritti diversi e comunque in un'unica soluzione contestuale.

La parte promittente venditrice presta, fin d'ora, il proprio consenso la cessione del presente contratto da parte della società Promittente Acquirente.

Garanzie

La parte promittente venditrice sin da ora garantisce la parte promittente acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, ed in particolare garantisce:

- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- che quanto promesso in vendita non è gravato da garanzie reali, gravami ed oneri, di qualsiasi genere, pesi, limiti e vincoli di disponibilità, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento, ad eccezione della **servitù di passaggio** a favore delle proprietà Toselli e Salvi e suoi eredi e della proprietà Luisa Salvi e a carico delle particelle 203, 65, 1, 176, oltre a servitù di elettrodotto ben noto alle parti;
- che quanto in oggetto sarà trasferito immune da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile il godimento o l'uso per il fine cui è destinato;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi sin da ora a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita;
- che nel sottosuolo dei terreni in oggetto non vi sono fattori inquinanti noti al Promittente Venditore;
- che al momento del contratto definitivo non vi saranno soggetto ai cui spetta il diritto di prelazione o se esistenti vi avranno rinunciato.

Regolarità urbanistica ed edilizia

La parte promittente alienante si obbliga a collaborare con la parte Promittente Acquirente al fine di consegnare al notaio rogante il contratto definitivo di vendita un valido certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dalla competente Autorità comunale.

Provenienza

I cespiti in oggetto sono pervenuti alla parte promittente venditrice in virtù dei seguenti atti e fatti:

- le particelle 201 e 93 per atto a rogito del notaio Montanari di Cento in data 30 gennaio 1988, rep. 45534/5238, registrato a Cento il 18 febbraio 1988 n.131 serie 1V e trascritto a Ferrara il 23 febbraio 1988 nn. 2777/1981;
- le particelle 134 - 135 - 194 - 200 e 218 in virtù di atto a rogito del notaio

Montanari di Cento in data 30 marzo 1990, rep. 62132/6661, registrato a Cento il 12 aprile 1990 n. 213 serie 1 V e trascritto a Ferrara il 12 aprile 1990 nn. 5692/3391.

Spese ed imposte dell'operazione negoziale complessiva

Sono a carico della parte promittente acquirente gli onorari notarili e le spese tutte per il trasferimento della proprietà, ivi comprese le imposte derivanti dall'atto di compravendita, nella misura stabilita dalla legge; gli oneri e le spese di trascrizione nei registri immobiliari per effetto dell'atto notarile di compravendita; l'I.M.U., se dovuta in base alle leggi vigenti, a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Sono a carico della parte promittente venditrice le spese di cancellazione di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese le spese ed onorari notarili limitatamente alle operazioni di cancellazione, che occorresse eseguire prima dell'atto notarile di trasferimento della proprietà; tutte le imposte, anche pregresse, relative all'immobile in oggetto, fino alla data dell'atto notarile (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, T.A.R.S.U., I.C.I., se dovute, I.M.U., ecc.), eventuali imposte o tasse ancora dovute per gli immobili di proprietà, aventi carattere di arretrato.

Dichiarazioni fiscali

Le parti dichiarano che il presente contratto preliminare è soggetto ad imposta fissa di registro nonché ad imposta proporzionale con aliquota dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) sull'importo della caparra e sono a carico del Promittente Acquirente.

F.to Lubian Elia Corrado

F.to Ferioli Tonino

Repertorio n. 8547-----Raccolta n.7005

AUTENTICA DI FIRME

Il giorno ventinove giugno duemilaventitré a Lendinara, via Cattaneo n. 6 e presso il mio ufficio secondario.

29 giugno 2023

Certifico

io sottoscritto **Amerigo Santoro**, notaio in Rovigo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del distretto di Rovigo, che i signori:

- **FERIOLI TONINO**, nato

- **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato , qualità di amministratore e legale rappresentante di "**AIEM GREEN S.R.L.**", costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO- 444133, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede, di cui ho dato lettura ad eccezione, in calce ed in margine dei fogli intermedi nonché quanto allegato alla mia presenza, alle ore diciotto.

F.to Amerigo Santoro (Impronta del sigillo notarile)



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 comma 5 del del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005, che si trasmette ad uso Pubblicità Immobiliare.

Ricevuta del: 21/07/2023 ora: 14:17:10

Utc: 1689941821129141

Utc_string: 2023-07-21T14:17:01.129141+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 21/07/2023

Ora invio: 14:17:01

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 8379 - Rep. 8547

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 193488858

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: [REDACTED]

Ufficio delle entrate competente:

T5Y - Ufficio Territoriale di ROVIGO

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 1.115,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: [REDACTED]

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 8547/7005 (del codice fiscale: [REDACTED])

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4411 del 21/07/2023

Ai fini della pubblicita' immobiliare il titolo e' stato trasmesso per via telematica

Dettaglio dei Tributi dell'adempimento

Ufficio Provinciale - Territorio di FERRARA - Servizio di pubblicita' immobiliare

Tributo	Importo	Progr.Nota
9803 IMPOSTA IPOTECARIA	200,00 Euro	001
9806 TASSA IPOTECARIA	35,00 Euro	001

T5Y Ufficio Territoriale di ROVIGO - Entrate

Tributo	Importo
9801 IMPOSTA REGISTRO - TERRENI	525,00 Euro
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	155,00 Euro

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Tra le sottoscritte parti:

promittente venditrice:

- **SALVI LUISA**, nata [REDACTED]

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti oggetto del presente atto sono sui personali ai sensi dell'articolo 179 lettera f) del codice civile;

Promittente Acquirente:

- "**AIEM GREEN S.R.L.**", costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO- 444133, in persona dell'amministratore e legale rappresentante **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato a Rovigo il 3 novembre 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge, dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;

si conviene quanto segue:

Consenso ed oggetto

La signora **Luisa Salvi**, sotto la condizione risolutiva di cui in seguito,

promette di vendere complessivamente

alla società "**AIEM GREEN S.R.L.**", che promette di acquistare sotto la medesima condizione risolutiva, il diritto di piena proprietà del **terreno** dell'estensione catastale di mq. 175.948 (centosettantacinquemilanovecentoquarantotto) sito nel **Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino**, confinante:

- le particelle 65 e 203 a nord con le particelle 125 - 406 e 409, ad est con la particella 201, a sud con la particella 131 - 41 e 404 ad ovest con la particella 2;

- le particelle 41 e 404 a nord con le particelle 1 - 2 - 65, ad est con la particella 131 e 165, a sud con la particella 64 e via del Fantino;

- le particelle 1 e 176 ad est con le particelle 50 e 2, a sud con le particelle 404 e 33, ad ovest con scolo;

- la particella 406 a nord con la particella 407, ad est con la particella 409, a sud e ad ovest con la particella 67;

il tutto censito nel **Catasto del Comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino** con i seguenti dati:

Terreni

- foglio **39**, particelle **1**, seminativo, cl.1, ha.4.70.30, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **41**, seminativo, cl.1, ha.1.12.16, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **65**, seminativo, cl.1, ha.2.20.60, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **176**, seminativo, cl.1, ha.2.62.40, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **203** (ex 65), seminativo, cl.1, ha.0.78.00, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **404** (ex 63) (parte), seminativo, cl.1, ha.6.09.12, reddito dominicale euro [REDACTED], reddito agrario euro [REDACTED]

- foglio **39**, particella **406** (ex 66), ente urbano, ha.0.06.90, reddito dominicale euro 0,00, reddito agrario euro 0,00;

Fabbricati

- foglio **39**, particella **406**, subalterno **1**, categoria **F/2**;

- foglio **39**, particella **406**, subalterno **2**, categoria **C/7**, classe U, consistenza mq 27, superficie catastale 31, rendita catastale euro 27,89;

- foglio **39**, particella **406**, subalterno **3**, bene comune non censibile.

I terreni in oggetto sono meglio graficamente rappresentati in colore giallo negli estratti di mappa, che si allegano in una unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "**A**", fatta avvertenza che le misure grafiche sono puramente indicative essendo comunque il trasferimento convenuto a corpo e non a misura, ad eccezione della particella 404 del foglio 39 che sarà oggetto di frazionamento, il cui trasferimento sarà a misura.

La parte promittente venditrice, Luisa Salvi, dichiara di essere pienamente edotta della volontà della società Promittente Acquirente di acquistare i terreni in oggetto al solo scopo di realizzare e gestire un impianto di produzione di energia rinnovabile, pertanto lo stesso si impegna e si obbliga nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico, a non realizzare opere e/o manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'impianto fotovoltaico di cui al presente atto sui terreni di sua proprietà, senza il preventivo consenso della società Promittente Acquirente. Resta inteso che quanto attualmente esistente nel raggio di 50 (cinquanta) metri di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico sui terreni di proprietà della parte promittente venditrice non verrà rimosso.

Obblighi della società promittente venditrice

La parte promittente venditrice, Luisa Salvi, autorizza espressamente sin d'ora il Promittente Acquirente a richiedere le autorizzazioni amministrative correlate all'effettuazione dei rilievi, dei sondaggi e quant'altro fosse necessario per la predisposizione del progetto relativo all'Impianto Fotovoltaico, nonché per il rilascio delle Autorizzazioni, garantendo, altresì, la propria collaborazione. A tal fine a titolo esemplificativo il Promittente Venditore, si rende disponibile, ove necessario, a prestare il consenso o a porre in essere ogni azione (come ad esempio fornire tempestivamente dichiarazioni di assenso, sottoscrivere istanze), e ad adempiere tempestivamente ogni atto, e, in generale, a cooperare per quanto di ragione per consentire al Promittente Acquirente di ottenere il rilascio delle Autorizzazioni.

La parte promittente venditrice, Luisa Salvi, inoltre, si obbliga a non compiere, sui Terreni e sui terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore, alcuna attività che possa pregiudicare in qualsivoglia modo la costituzione e l'esercizio dei Diritti o risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione ed alla gestione dell'Impianto Fotovoltaico, ovvero ne diminuisca la produttività. ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda più oneroso o difficile o impedisca la capacità di produzione di energia dell'Impianto Fotovoltaico.

Qualora il Promittente Venditore intenda stipulare contratti analoghi al Contratto o al Contratto Definitivo con altre società per la costruzione di impianti di generazione di energia da fonte rinnovabile che non distino almeno 100 (cento) metri dal confine dei Terreni o che abbiano ad oggetto terreni adia-

centi ai Terreni, s'impegna ed obbliga a offrire tali terreni in prelazione alla Promittente Acquirente a parità di condizioni.

Il Promittente Acquirente avrà la facoltà di esercitare tale diritto entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine previsto, il Promittente Venditore potrà liberamente stipulare con terzi soggetti.

Gli obblighi e i divieti sopra riportati permarranno anche dopo il perfezionamento del Contratto Definitivo, e per tutta la durata di esercizio dell'Impianto Fotovoltaico, con riferimento ai terreni limitrofi ai Terreni nella disponibilità del Promittente Venditore. Pertanto gli obblighi e i divieti di cui in precedenza saranno ripetuti nel Contratto Definitivo. Di tali obblighi e divieti si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Obbligo della società Promittente Acquirente

La parte Promittente Acquirente si obbliga a garantire il corretto sgrondo delle acque delle proprietà residue della parte venditrice costituendo un'apposita servitù di scolo da convenire tra le parti, considerando che l'attuale scolo delle acque avviene già attraverso i terreni di proprietà, con particolare riferimento al canale di scolo presente sulla particella 404. La società promittente venditrice, inoltre, si obbliga a contratto definitivo stipulato ad effettuare la manutenzione sui canali di scolo presenti nei terreni oggetto del presente atto.

Prezzo

Il prezzo della vendita, fatte salve le risultanze della verifica dimensionale dei vincoli e del frazionamento che potranno modificare l'importo complessivo, è fissato dalle parti in complessivi euro [redacted] in particolare il corrispettivo è stato così convenuto:

- euro [redacted] per la porzione di terreno a destinazione produttiva priva di vincoli di elettrodotto e gasdotto di circa ha 12,76 (dodici virgola settantasei)
- euro [redacted] per la porzione di terreno a destinazione produttiva ma con vincoli di elettrodotto e gasdotto di circa ha 3,96 (tre virgola novantasei).

Le parti dichiarano che:

- euro [redacted] sono state versate a titolo di caparra confirmatoria mediante bonifico bancario ordinato in data 30 novembre 2022 dal conto corrente [redacted] a favore del conto corrente [redacted]
- euro [redacted] sono stati versati a titolo di caparra confirmatoria mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da [redacted]

- euro [redacted] [redacted] previa verifica dimensionale dei vincoli e del frazionamento di cui sopra saranno versati all'atto della stipula del contratto definitivo mediante i mezzi di pagamento che saranno in quella sede indicati.

Condizione risolutiva

Le parti convengono che l'obbligo di trasferimento della proprietà dei terreni, oggetto del presente atto, sia sottoposto alla condizione risolutiva dell'accertamento entro e non oltre il giorno 30 dicembre 2025:

- della mancata concessione di tutti i titoli, comunque denominati ed ivi compresa l'autorizzazione all'allaccio alla rete, legittimanti la realizzazione dell'impianto che la società Promittente Acquirente è intenzione a realizzare e delle opere di rete di e-distribuzione S.p.A. da parte del Promittente Acquirente o nel caso delle opere di rete da parte di e-distribuzione S.p.A. se il Promittente Acquirente decidesse di affidare l'iter autorizzativo a e-distribuzione S.p.A.;

- al definitivo accertamento dell'assenza di problematiche ambientali, di qualunque genere, relative all'area;

- all'assenza di vincoli e/o gravami di qualsiasi natura relativamente all'area nonché all'accertamento del rispetto del principio della continuità delle trascrizioni con riferimento ai passaggi della titolarità dell'area medesima nel ventennio;

- della verifica della fattibilità tecnico - economica, da parte di un tecnico nominato di comune accordo fra le parti.

Il Promittente Acquirente ha facoltà di verificare, in qualsiasi momento precedente il perfezionamento del Contratto Definitivo, che non vi siano ragioni ostative alla realizzabilità tecnico-economica dell'Impianto Fotovoltaico. Laddove vi siano ragioni ostative di cui sopra il Promittente Acquirente ha facoltà di recedere dal Contratto, con un preavviso di 30 (trenta) giorni di calendario, mediante comunicazione scritta da inviare al Promittente Venditore. In caso di recesso dal Contratto quest'ultimo tratterà le somme già pagate dal Promittente Acquirente al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, inoltre il Promittente Acquirente verserà a titolo di risarcimento danni al Promittente Venditore, al momento dell'invio della suddetta comunicazione scritta, un importo pari al 3% (tre per cento) del prezzo della vendita concordato per l'acquisto del terreno.

A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cui all'art. 2655 del codice civile a margine della trascrizione del presente atto, e a tal uopo la parte Promittente Acquirente si obbliga a sottoscrivere — entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte Promittente Acquirente — apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima.

Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose. Ad esclusione delle somme già versate che tratterà il Promittente Venditore a titolo di risarcimento danni.

I costituiti, inoltre, espressamente convengono che la presente condizione è prevista nell'esclusivo interesse della società Promittente Acquirente, e quindi si configura come "condizione unilaterale", per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte della medesima società entro il termine finale di tre giorni dal verificarsi dall'evento condizionante.

La clausola condizionale potrà essere revocata unilateralmente dalla società Promittente Acquirente anche durante la fase di pendenza. In tal caso, l'atto di revoca produrrà l'effetto di eliminare, retroattivamente, la clausola condizionale medesima, sì da rendere il presente contratto, sin dall'origine, puro e semplice.

Si precisa e comunque si conviene quanto segue:

— la revoca della clausola condizionale dovrà essere effettuata con atto

scritto, da notificare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;

— resta comunque ferma, in ogni caso, l'efficacia retroattiva del presente atto, a seguito del mancato avveramento o della revoca in pendenza della condizione;

— la revoca da parte della società Promittente Acquirente della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione della stessa società, esclusa ogni eccezione della controparte.

Effetto traslativo - consegna

Gli immobili si trasferiranno, per effetto del consenso legittimamente manifestato ai sensi dell'art. 1376 cod. civ., in forza dell'atto definitivo di compravendita.

Le parti dichiarano che il loro interesse non è rivolto all'acquisto e alla vendita dei singoli beni, singolarmente considerati, ma all'acquisto e alla vendita di tutti i beni da loro valutati e considerati quale unico complesso immobiliare e come tale sarà ceduto.

Termine di adempimento

Le parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo entro e non oltre il 15 gennaio 2026, da considerarsi quale termine essenziale per la parte Promittente Acquirente.

Ogni eventuale variazione di quanto stabilito sopra, e di ogni altra clausola contrattuale, dovrà essere convenuta per iscritto tra gli stessi contraenti.

Riserva di nomina

La parte Promittente Acquirente si riserva, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1401 e ss. c.c., la facoltà di nominare fino alla conclusione del contratto definito di compravendita una o più persone fisiche o giuridiche che acquistino i diritti ed assumano gli obblighi derivanti dal presente contratto preliminare anche parzialmente e per diritti diversi e comunque in un'unica soluzione contestuale.

La parte promittente venditrice presta, fin d'ora, il proprio consenso la cessione del presente contratto da parte della società Promittente Acquirente.

Garanzie

La parte promittente venditrice sin da ora garantisce la parte Promittente Acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, ed in particolare garantisce:

--- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;

--- che quanto promesso in vendita non è gravato da garanzie reali, gravami ed oneri, di qualsiasi genere, pesi, limiti e vincoli di disponibilità, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento, ad eccezione della **servitù trascritta a Ferrara il 13 marzo 1986 ai nn. 3416/2486** a favore di "SNAM SPA", con sede a Milano, codice fiscale 00771870151, costituita con scrittura privata autenticata dal notaio Montanari di Cento in data 9 luglio 1985 rep. 29806 e dal notaio Jemma di Roma in data 21 febbraio 1986 rep. 27257, registrata a Roma il 4 marzo 1986 n.2 vol.1816; e ad eccezione della **servitù di passaggio** a favore delle proprietà Toselli e Salvi e suoi eredi e Ferioli e a carico delle particelle 203, 65, 1, 176, oltre a servitù di elettrodotto ben noto alle parti;

--- che quanto in oggetto sarà trasferito immune da vizi che ne diminuiscano

in modo apprezzabile il godimento o l'uso per il fine cui è destinato;

--- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente quanto in oggetto, impegnandosi sin da ora a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita;

--- che nel sottosuolo dei terreni in oggetto non vi sono fattori inquinanti noti al Promittente Venditore;

--- che al momento del contratto definitivo non vi saranno soggetti a cui spetta il diritto di prelazione o se esistenti vi avranno rinunciato.

Regolarità urbanistica ed edilizia

La parte promittente alienante si impegna a collaborare con la parte Promittente Acquirente al fine di consegnare al notaio rogante il contratto definitivo di vendita un valido certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dalla competente Autorità comunale.

Provenienza

I cespiti in oggetto sono pervenuti alla parte promittente venditrice in virtù dei seguenti atti e fatti:

- le particelle 41 - 203 (ex 65) - 65 - 406 (ex 66) - 404 (ex 63) le sono pervenute per atto a rogito notaio Maurizio Montanari di Cento, in data 16 giugno 1982 rep. 14511/2141, registrato a Cento il 28 giugno 1982 n. 982 vol.98 e trascritto a Ferrara il 1° luglio 1982 ai nn.8302/5769;
- la particella 1 del fg.39 le è pervenuta per atto a rogito notaio Alberto Forte di Cento in data 22 gennaio 1997, rep. 12101/2450 registrato a Cento l'11 febbraio 1997 al n.119 vol.15 e trascritto a Ferrara il 13 febbraio 1997 ai nn.2490/1825;
- la particella 176 del fg.39 le è pervenuta per atto a rogito notaio Alberto Forte di Cento in data 6 settembre 1999, rep. 20450/4762, registrato a Cento il 24 settembre 1999 n.753 vol.15 e trascritto a Ferrara il 30 settembre 1999 ai nn.17224/9653.

Spese ed imposte dell'operazione negoziale complessiva

Sono a carico della parte Promittente Acquirente gli onorari notarili e le spese tutte per il trasferimento della proprietà, ivi comprese le imposte derivanti dall'atto di compravendita, nella misura stabilita dalla legge, escludendo in ogni caso la partecipazione in solido del Promittente Venditore; gli oneri e le spese di trascrizione nei registri immobiliari per effetto dell'atto notarile di compravendita; l'I.M.U., se dovuta in base alle leggi vigenti, a decorrere dalla data dell'atto notarile di compravendita.

Sono a carico della parte promittente venditrice le spese di cancellazione di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese le spese ed onorari notarili limitatamente alle operazioni di cancellazione, che occorresse eseguire prima dell'atto notarile di trasferimento della proprietà; tutte le imposte, anche pregresse, relative all'immobile in oggetto, fino alla data dell'atto notarile (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, T.A.R.S.U., I.C.I., se dovute, I.M.U., ecc.), eventuali imposte o tasse ancora dovute per gli immobili di proprietà, aventi carattere di arretrato.

Dichiarazioni fiscali

Le parti dichiarano che il presente contratto preliminare è soggetto ad imposta fissa di registro nonché ad imposta proporzionale con aliquota dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) sull'importo della caparra e sono a ca-

rico del Promittente Acquirente.

F.to Lubian Elia Corrado

F.to Salvi Luisa

Repertorio n. 8574-----Raccolta n.7028

AUTENTICA DI FIRME

Il giorno dieci luglio duemilaventitré a Rovigo, via Silvestri nn. 17-23 e presso il mio studio.

10 luglio 2023

Certifico

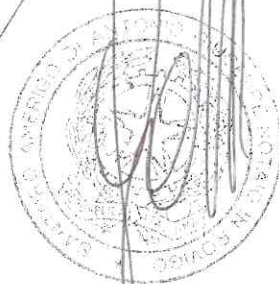
io sottoscritto **Amerigo Santoro**, notaio in Rovigo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del distretto di Rovigo, che i signori:

- **SALVI LUISA**, nata

- **LUBIAN ELIA CORRADO**, nato in qualità di amministratore e legale rappresentante della società "AIEM GREEN S.R.L.", costituita in Italia, con sede in Rovigo, viale Combattenti Alleati d'Europa n. 9/G, capitale sociale di euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), iscritta presso il Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il numero, codice fiscale e partita IVA **01627270299**, R.E.A. RO-444133,

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede, di cui ho dato lettura, in calce ed in margine dei fogli intermedi nonché quanto allegato alla mia presenza, alle ore sedici e cinquanta minuti.

F.to Amerigo Santoro (Impronta del sigillo notarile)



Salvo bias

N=29900

E=-30300

1 Particella: 406



Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE

Via tel. (0 90 euro)

Handwritten signature and text:
S. Rossi
S. Rossi



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 comma 5 del del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005, che si trasmette ad uso Pubblicità Immobiliare.

Ricevuta del: 31/07/2023 ora: 15:50:40

Utc: 1690811431092267

Utc_string: 2023-07-31T15:50:31.092267+02:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 31/07/2023

Ora invio: 15:50:31

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 8416 - Rep. 8574

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 193894945

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: [REDACTED]

Ufficio delle entrate competente:

T5Y - Ufficio Territoriale di ROVIGO

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 1.340,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: [REDACTED]

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 8574/7028 (del codice fiscale: [REDACTED])

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 4678 del 31/07/2023

Ai fini della pubblicita' immobiliare il titolo e' stato trasmesso per via telematica

Dettaglio dei Tributi dell'adempimento

Ufficio Provinciale - Territorio di FERRARA - Servizio di pubblicita' immobiliare

Tributo	Importo	Progr.Nota
9806 TASSA IPOTECARIA	35,00 Euro	001
9803 IMPOSTA IPOTECARIA	200,00 Euro	001

T5Y Ufficio Territoriale di ROVIGO - Entrate

Tributo	Importo
9801 IMPOSTA REGISTRO - TERRENI	750,00 Euro
9814 IMPOSTA REGISTRO - ATTI	200,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	155,00 Euro