

Forlì  2025

Oggetto: Proposta per l'acquisto di un terreno agricolo nel Comune di Cortemaggiore (PC)

PREMESSA

Tra le parti:

- Daniele Tumidei, nato a Forlì il 27/01/1960, residente a Forlì (FC) 47121 in Via Balducci n. 26 in qualità di amministratore unico di Immobiliare Eco Srl, con sede legale a Ferrara (FE) 44121 in via Frescobaldi n. 72 P.IVA 04337030409, **di seguito denominato Promissario Acquirente**,
- LUNARDINI FABIO (CF LNRFB60S23D061Y), nato a Cortemaggiore (PC) il 23/11/1960, residente in Via G. Verdi, 2, 29016 Cortemaggiore (PC), **di seguito denominati Promittente Venditore**,
si conviene e stipula la proposta d'acquisto

di una porzione di terreno agricolo facente parte di un fondo poderale denominato "Prebenda" posto nel Comune di Cortemaggiore (PC) in Via Strada Vecchia Cortema s.n.c. identificato al catasto terreni di detto Comune al Foglio 50 particella 8, SEMIN IRRIGUO, classe U, Consistenza mq 9.270, reddito domenicale Euro 67,50, reddito agrario Euro 95,75; particella 10, SEMIN, classe 2, Consistenza mq 36.750, reddito domenicale Euro 223,01, reddito agrario Euro 360,62; particella 23, qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 37.370 mq, reddito domenicale Euro 226,77, reddito agrario Euro 366,70; particella 85, qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 37.013 mq, reddito domenicale Euro 224,61, reddito agrario Euro 363,20; come da Visura Catasto terreni del 03/07/2025 Numero Pratica T2329/2025, (ALLEGATO A) e una mappa catastale con individuata, con retinatura verde, l'area di cui all'OGGETTO del successivo punto 1(ALLEGATO B).

1) OGGETTO

- 1.1) è interessato all'acquisto **di una porzione di terreno agricolo con una superficie di mq 37.880 circa** da individuare sul fondo agricolo come descritto al precedente **PARAGRAFO** esclusivamente per poter realizzare un **impianto fotovoltaico con moduli a terra di potenza di 1MW circa** nel rispetto delle normative vigenti e future.
- 1.2) Il **Promittente Venditore**, con la sottoscrizione/accettazione della presente proposta, dichiara di essere edotto dell'OGGETTO di cui al punto 1.1) precedente e di quanto in PREMESSA e inoltre dichiara di essere fin d'ora disponibile ad acconsentire al Proponente di poter presentare agli enti competenti ogni richiesta tecnico-amministrativa nel più breve tempo possibile.

2) PATTI CONTRATTUALI

- 2.1) Alla sottoscrizione/accettazione della presente proposta il **Promittente Venditore** concederà al **Promissario Acquirente** la possibilità di accedere ai terreni in oggetto per poter effettuare le necessarie verifiche e misurazioni tecniche, amministrative e strumentali finalizzate all'ottenimento dei titoli autorizzativi richiesti dalle normative vigenti e future da parte delle Pubbliche Amministrazioni, società ed enti gestori delle infrastrutture pubbliche e private competenti per la progettazione e la futura realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica con moduli a terra di potenza di 1MW circa e di tutte le opere necessarie per la connessione alla rete nazionale elettrica e/o ogni sistema tecnologico o impiantistico finalizzato al migliore utilizzo dell'impianto.
- 2.2) Alla sottoscrizione/accettazione della presente proposta il **Promittente Venditore** concederà al **Promissario Acquirente** la delega per presentare, a sua cura e spese, ai gestori delle reti elettriche e agli enti pubblici competenti le domande e le documentazioni tecnico-amministrative per poter richiedere ed ottenere le autorizzazioni necessarie per realizzare quanto indicato nel precedente punto 1.1).
- 2.3) Alla sottoscrizione/accettazione della presente proposta le parti si impegnano a sottoscrivere un contratto preliminare condizionato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica (FER) con moduli a terra e di tutte le opere necessarie per la connessione alla rete nazionale elettrica e/o ogni sistema tecnologico o impiantistico finalizzato al migliore utilizzo dell'impianto stesso in base alle norme, nazionali e/o regionali, vigenti e future relative alle cosiddette "aree idonee" all'installazione impianti fotovoltaici con moduli a terra.

2.4) Il Promissario Acquirente è autorizzato fin d'ora dal **Promittente Venditore**, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a propria cura e spese:

- a) effettuare ogni misurazione strumentale della superficie complessiva del terreno agricolo di cui in premessa alla fine di misurare l'effettiva area idonea per la realizzazione dell'Impianto ai sensi di legge; ad eseguire rilievi tecnici ed eventuali carotaggi del terreno se richiesti dagli enti e/o società pubbliche o private preposte al rilascio di tutte le autorizzazioni ed ogni altra attività simile con espressa esclusione di eventuali sbancamenti dei terreni;
- b) redigere eventuali frazionamenti e creazioni di nuovi mappali sia per le aree idonee all'installazione dell'Impianto fotovoltaico sia per le aree non idonee (quali ad esempio, aree di tutela stradale, zone di rispetto dai confini di proprietà, zone sottoposte a vincoli e/o servitù tecnologiche o di altra natura, ect.);
- c) effettuare la redazione cartografica per l'individuazione di servitù e/o vincoli di qualunque natura che potrebbero ridurre la capacità di impianto (come ad esempio altri vincoli o servitù, relativi a beni culturali e/o ambientali se presenti, etc.);
- d) effettuare ogni altra attività strumentale per determinare la potenza fotovoltaica effettiva installabile nelle "aree idonee";
- e) effettuare ogni altra attività strumentale per dimostrare l'effettiva area idonea all'installazione dell'impianto fotovoltaico e più in generale per adempiere agli obblighi ed alle richieste che dovessero essere effettuate dalla Pubblica Amministrazione e/o società o enti pubblici o privati competenti per l'ottenimento dei detti titoli autorizzativi.

Le attività sopra descritte dovranno essere svolte nel rispetto e compatibilmente con lo svolgimento dell'attività agricola esercitata sul fondo dal Proprietario/i e/o da suoi incaricati e/o dipendenti.

2.5) La consegna dei terreni in oggetto avverrà al momento della stipula dell'atto notarile libero da cose e da persone.

2.6) L'immobile verrà trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere ed in particolare con quelle previste per legge.

3) CONDIZIONI SOSPENSIVE E/O RISOLUTIVE

Dalla sottoscrizione/accettazione della presente proposta e nei successivi atti tra le parti, sono previste delle clausole sospensive e/o risolutive che verranno meglio declinate nel CONTRATTO PRELIMINARE CONDIZIONATO e nel CONTRATTO DEFINITIVO, di cui ai punti successivi.

Le condizioni indispensabili per l'efficacia della presente proposta e di ogni ulteriore atto al fine di poter sviluppare il potenziale fotovoltaico con moduli a terra come espressamente indicato in PREMessa e ai precedenti punti 1), 2) sono indicativamente, ma non in modo esaustivo, le seguenti:

che l'area individuata sia utilizzabile al 100% in coerenza con le prescrizioni del DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 2021, n. 199 (DLGS n. 199/2021) di cui all'Art. 20 (Disciplina per l'individuazione di superfici e aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili) comma 8, lettere c-ter), 1), 2), 3) e c-quater) [in allegato scheda descrittiva].

Inoltre, che l'area individuata sia utilizzabile al 100% in coerenza con le prescrizioni della Legge n.101 del 12/07/2024, in vigore dal 14 luglio 2024, per gli impianti fotovoltaici con moduli a terra la cui installazione è prevista in zone classificate agricole dai piani urbanistici vigenti con modificazioni del D.L. 63 del 15 maggio 2024 ("Decreto Agricoltura"), in specifico all'articolo 5 della predetta Legge 101/2024 al primo periodo del comma 1 per progetti che prevedano impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra finalizzati alla costituzione di una comunità energetica rinnovabile ai sensi dell'articolo 31 del D.L. 63/2024 attuativi delle altre misure di investimento del Piano Nazionale di Ripresa.

Inoltre, che l'area individuata sia utilizzabile al 100% in coerenza con le prescrizioni della DAL Regione Emilia-Romagna del 23/05/2023, per gli impianti fotovoltaici con moduli a terra.

- 3.2) che i terreni in oggetto, come previsto dalle normative vigenti e future, siano classificati idonei sul 100% della superficie per la realizzazione di quanto espressamente indicato ai precedenti punti 1), 2) e che gli enti pubblici e/o privati competenti ne autorizzino la realizzazione.
- 3.3) che i terreni siano classificati "agricoli" nel Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 3.4) che i terreni siano liberi da locazione e da vincoli di qualunque genere e natura non escluso limitazioni alla costruzione ed esercizio di quanto indicato ai precedenti punti 1), 2), limitazioni alla posa delle linee elettriche, limitazione agli scavi in relazione all'Impianto, limitazione alla realizzazione di cabine elettriche ed elettrodotti; limitazioni derivanti dal comma 1 dell'articolo 142, lettera c), del D.Lgs. 42/2004; limitazioni relative ai fiumi, ai torrenti, ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici derivanti da regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.
- 3.5) che sui terreni non siano presenti colture agricole certificate sia arboree sia a seminativo quali ad esempio colture biologiche, DOP-IGP e simili come da Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna del 22 Aprile 2024 n. 693 (BUR n. 139 del 08-05-2024);

- 3.6) che i terreni non siano soggetti a vincoli urbanistici, ambientali, infrastrutturali o altri che possano ridurre la superficie idonea destinata alla realizzazione di quanto espressamente indicato ai precedenti punti 1), 2); nel caso in cui in sede di rilascio delle Autorizzazioni da parte della Pubblica Amministrazione competente per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico con moduli a terra, dovesse verificarsi una riduzione della superficie cosiddetta idonea (100%) all'impianto fotovoltaico, sarà facoltà della parte proponente acquirente recedere dai contratti senza nulla dovere ai proprietari venditori;
- 3.7) Le condizioni di cui sopra valgono in ogni caso anche al rilascio delle suddette autorizzazioni e/o "nulla-osta" oltre ad un tempo limite di altri 120 giorni dal rilascio delle stesse in attesa di controdeduzioni da parte di terzi.
- 3.8) Le Condizioni Sospensive sono poste ad esclusivo vantaggio del Promissario Acquirente che, pertanto, potrà rinunciarvi in qualunque momento. Resta inteso che il Promissario Acquirente dovrà porre in essere tutto quanto necessario ed opportuno al fine di realizzare l'avveramento delle Condizioni Sospensive sopra elencate.

4) PREZZO E PAGAMENTO

Alla stipulazione notarile del contratto definitivo di compravendita il ¹ **Promissario Acquirente** verserà al **Promittente Venditore** la somma di € 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero) relativamente alla porzione di terreno che risulterà idonea sulla base di quanto previsto dal precedente punto 1).

5) STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE CONDIZIONATO E DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- 5.1) Il CONTRATTO PRELIMINARE CONDIZIONATO verrà stipulato, su semplice richiesta del **Promissario Acquirente**, entro 30 giorni lavorativi dall'accettazione del preventivo di connessione STMG rilasciato dal gestore di rete E-Distribuzione.
- 5.2) Il CONTRATTO DEFINITIVO verrà stipulato, su semplice richiesta del **Promissario Acquirente**, entro 24 mesi circa dalla data di sottoscrizione del CONTRATTO PRELIMINARE CONDIZIONATO, innanzi al Notaio che verrà indicato dal **Promissario Acquirente**.
A tale riguardo, il **Promissario Acquirente** comunicherà il giorno esatto della stipula del CONTRATTO DEFINITIVO mediante comunicazione da inviarsi al **Promittente Venditore** a mezzo di raccomandata A.R. agli indirizzi indicati in intestazione.
- 5.3) Il **Promittente Venditore** si impegna a comunicare nei termini di legge le condizioni del presente Contratto a qualunque coltivatore diretto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 e dalla legge n. 817/1971.
- 5.4) Fino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo e dunque fino all'avveramento di tutte le condizioni sospensive e/o risolutive, nessun corrispettivo sarà dovuto dal **Promissario Acquirente** al **Promittente Venditore**.
- 5.5) Nel caso in cui il **Promissario Acquirente** rinunci a realizzare l'impianto oggetto del presente contratto verserà al **Promittente Venditore** una penale di € 5.000,00 (cinquemila virgola zero).

La presente proposta ha validità 5 giorni.

Forlì ~~06/07~~ 20205

È sostituito € 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero)
con € 380.000,00 (trecentottantamila virgola zero)

Il Promissario Proponente
Per Immobiliare Eco srl Daniele Tumide

Immobiliare ECO s.r.l.
Via Frescobaldi, 72
44121 Ferrara (FE)
C.F. e P.IVA 04337030409

ACCETTAZIONE DEL PROMITTENTE VENDITORE

Il sottoscritto LUNARDINI FABIO (CF LNRFBFA60S23D061Y), nato a Cortemaggiore (PC) il 23/11/1960, residente in Via G. Verdi, 2, 29016 Cortemaggiore (PC), ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 C.c., dichiara di accettare e approvare espressamente e integralmente la proposta che precede e le clausole 1), 2), 3), 4), 5) ivi riportate alle precedenti pagine 1, 2, 3 e prestano espressa garanzia circa la loro veridicità sia nei confronti del Proponente.

Alla sottoscrizione della presente accettazione il **PROMITTENTE VENDITORE** consegna al **PROMISSARIO ACQUIRENTE** copie dei propri documenti di identità, del codice fiscale, della "Visura per soggetto" aggiornata, della "mappa catastale" aggiornata, del Certificato Comunale di Destinazione Urbanistica oltre ad ogni altro documento tecnico amministrativo che si rendesse necessario al **PROMISSARIO ACQUIRENTE** al fine di poter istruire le pratiche per richiedere le autorizzazioni per la realizzazione di un impianto fotovoltaico con moduli a terra come indicato nella Proposta d'Acquisto.

Località

data

Cortemaggiore 6 Agosto 2025

Fabio Lunardi



mq 37.880 circa
 area FTV 4MW circa
 porzioni:
 part. 8 mq 6.700 circa
 part. 85 mq 22.100 circa
 part. 23 mq 9.080 circa

6 apr. 2025
CorTEMAGGIORE
Foto



ALLEGATO B