

Parma, 3 aprile 2025

Registrato a: PARMA

**Ufficio Territoriale
APSRI**

SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

il 23/04/2025

al n. 7309 Serie 1T

Tra il signor:

- [REDACTED], [REDACTED]

il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

che interviene esclusivamente nel nome, vece ed interesse,
delle signore:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], resi-
dente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

di stato civile libero;

- [REDACTED] nata a [REDACTED],
residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

di stato civile libero;

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la
"Promittente"):

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto
ricevuto dal Notaio dott. Guido Almansi in data 28 marzo 2025
n. 2052 di repertorio che, in originale, si allega al presente
atto sotto la lettera "C" onde ne formi parte integrante e so-
stanziale;

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "**Promissaria**"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]

mail PEC [REDACTED]

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "**Parti**" o, singolarmente, la "**Parte**")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori [REDACTED]

[REDACTED] dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per impianto agrivoltaico", [REDACTED] i repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione, (di seguito il "**Preliminare di Superficie**") avente ad oggetto la promessa di co-

stituzione, da parte dei [REDACTED] in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "**Terreno**");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competenti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"**Impianto**") con durata massima di anni 31, salva proroga massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del successivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori Corazza e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti

agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "**Terreni Finitimi**") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Autorità (di seguito l'"**Autorizzazione**");

2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito

dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni.

Oggetto.

Le signore [REDACTED], in qualità di parte Promittente, ciascuna per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena si verificano le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), esse asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 9.94.80 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 49

Mappale 5, per superficie Ha. 7.59.70;

Mappale 9, per superficie Ha. 2.35.10.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale

allegati A) e B) al presente atto.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.

Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente l'importo una tantum ed onnicomprensivo di Euro [REDACTED], e così la somma complessiva di [REDACTED]. Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugnazione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si verifici, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro ossia l'importo complessivo di [REDACTED] [REDACTED] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattenere definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 49;

B) visura catastale signore [REDACTED]

C) Procura speciale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Parma, 3 aprile 2025

FIRMATI: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor **GUIDO ALMANI**, Notaio in Parma,
iscritto al Collegio Notarile di Parma,

dichiaro che il signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]

il [REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

intervenuo esclusivamente nel nome, vece ed interesse, delle
signore:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], resi-

dente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED],

residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED];

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto
ricevuto da me Notaio in data 28 marzo 2025 n. 2052 di reper-
torio che, in originale, trovasi allegato al presente atto
sotto la lettera "C",

e la società

ColorSun S.r.l. con sede legale [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro

delle Imprese di [REDACTED],

rappresentata dall'Amministratore Unico signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED],

domiciliato per la carica presso la società di cui sopra,

Codice Fiscale [REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio

sono certo, previa lettura da me a loro datane, hanno sotto-

scritto la scrittura che precede, in calce ed a margine, uni-

tamente agli allegati "A" e "B" di loro mano ed in mia presen-

za alle ore 17,55.

Parma, Strada della Repubblica n. 80, oggi, tre aprile duemi-

laventicinque.

FIRMATO: GUIDO ALMANSI

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di COLORNO (C904) provincia PARMA - Limitata al foglio: 49
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	49	5		-	SEM IRR ARB 02	7 59 70	A2 E43	Dominicale Euro 682,34 Lire 1.321.194	Agrario Euro 706,23 Lire 1.367.460	Impianto meccanografico del 02/01/1976
2	49	9		-	SEMIN IRRIG 02	2 35 10	A2 D43	Euro 206,30 Lire 399.458	Euro 218,55 Lire 423.180	Impianto meccanografico del 02/01/1976

Totale: Superficie 9.94.80 Redditi: Dominicale Euro 888,64 Agrario Euro 924,78

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/2000
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/2000

DATI DERIVANTI DA

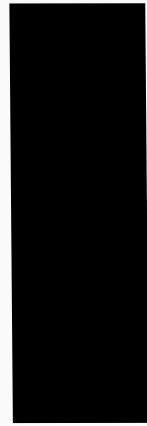
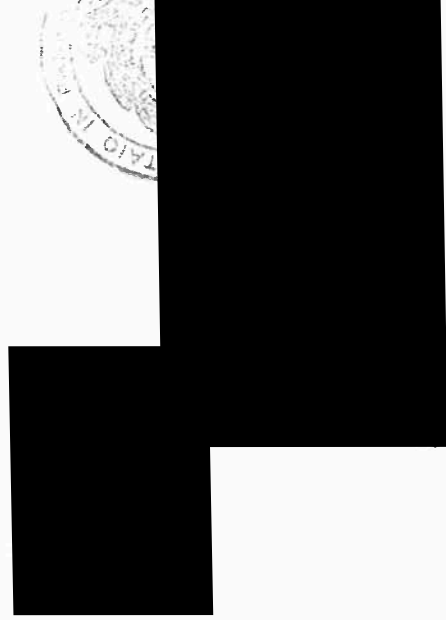
Totale Generale: Superficie 9.94.80 Redditi: Dominicale Euro 888,64 Agrario Euro 924,78

Unità immobiliari n. 2

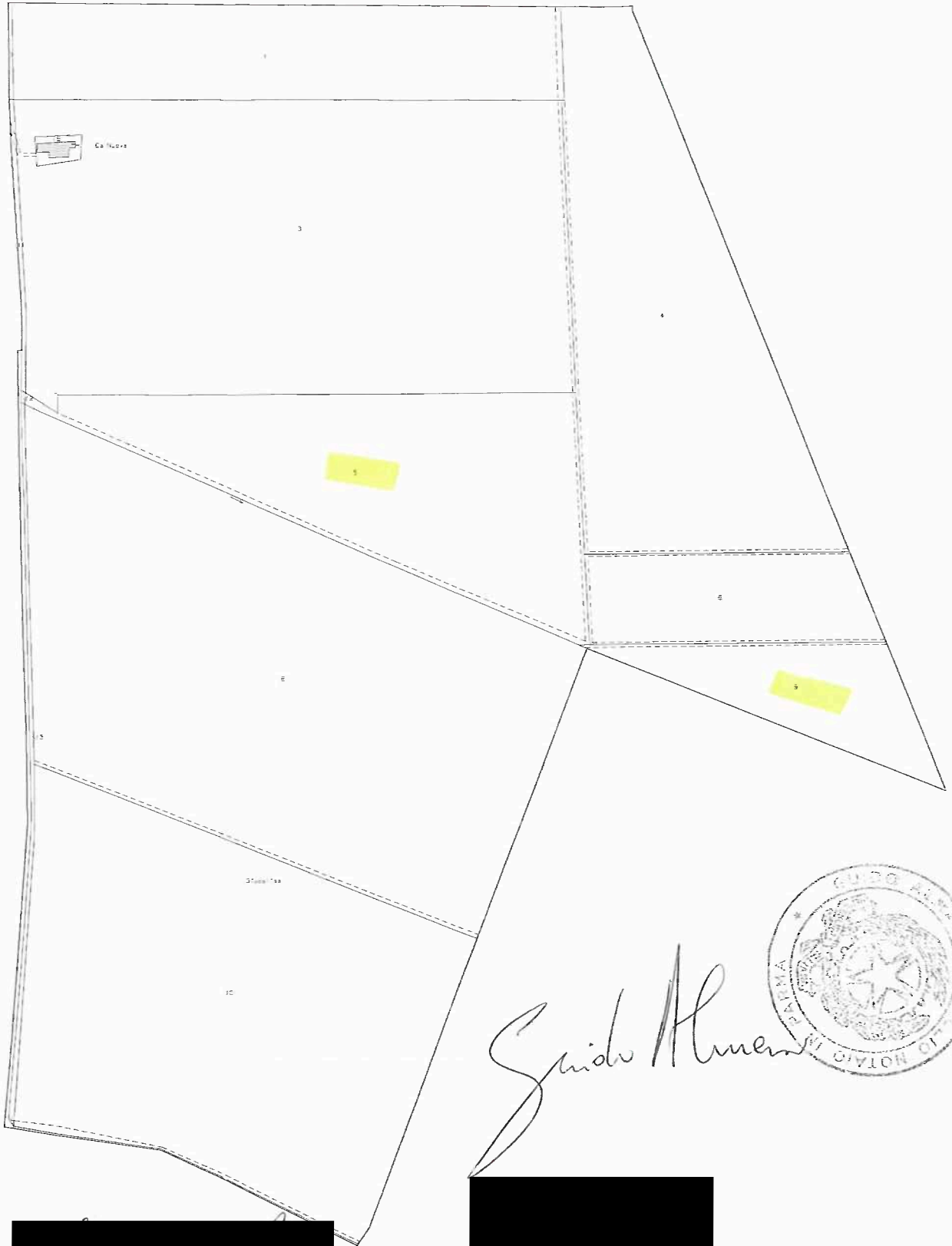
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

ALLEGATO "A"
N. 2064 / 149A di rep.



ALLEGATO "B" all'atto
N. 2007 / 1699 di rep.



Guido Armeni



ALLEGATO "C"
N. 2067 / 1499

F [REDACTED]

PROCURA SPECIALE.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Questo giorno ventotto =28= marzo dell'anno duemilaventicinque
=2025= in Colorno, *Vie Boghignolo n. 14.*

Innanzi a me Dottor GUIDO ALMANZI, Notaio in Parma, iscritto
al Collegio Notarile di Parma, sono presenti le signore:-----

- [REDACTED] nata a [REDACTED], resi-
dente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED],
residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

-----nominano e costituiscono-----

loro Procuratore Speciale il signor:-----

- [REDACTED] nato [REDACTED]

il [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

affinché, agendo in nome, per conto e nell'interesse di essi
mandanti, sottoscriva con la società ColorSun Srl contratto
preliminare di asservimento alla realizzazione ed al manteni-
mento di uno o più impianti agrivoltaici con durata massima di
anni 31, salvo proroga massima decennale decorrenti dalla data



di stipula del contratto definitivo di costituzione di diritti

di superficie e servitù tra la stessa società ColorSun Srl e i

signori [REDACTED]

[REDACTED]-----
sui Terreni Finitimi (contermini o confinanti al terreno di

proprietà dei [REDACTED] su cui sorgerà l'impianto agro-

voltaico) per superficie complessiva di Ha. 9.94.80,-----

censiti al Catasto Terreni-----

Comune di: COLORNO-----

Foglio 49-----

Mappale 5, per superficie Ha. 7.59.70;-----

Mappale 9, per superficie Ha. 2.35.10.-----

secondo i patti, clausole e condizioni di cui alla bozza che

io Notaio allego in copia al presente atto sotto la lettera

"A", onde ne formi parte integrante e sostanziale,-----

con facoltà di -----

- sottoscrivere il contratto preliminare di asservimento uni-

tamente agli eventuali allegati;-----

- convenire il corrispettivo indennitario dell'asservimento;--

- precisare confini, dati catastali, eventuali servitù attive

e passive;-----

- emettere dichiarazioni di ogni genere riguardanti condizio-

ni, fatti, stati e situazioni giuridiche relative alla parte

rappresentata;-----

- compiere tutto quanto altro si renderà necessario e opportu-

no per l'esecuzione del mandato, in modo che in nessuna sede
possano essere alla Parte mandataria eccepiti difetto od inde-
terminatezza di facoltà.-----

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di
legge.-----

Senza compenso alcuno e da esaurirsi in unico contesto.-----

La signora [REDACTED] dichiara di essere *di Stato*
civile libero.

La signora [REDACTED] dichiara di essere di stato civi-
le libero.-----

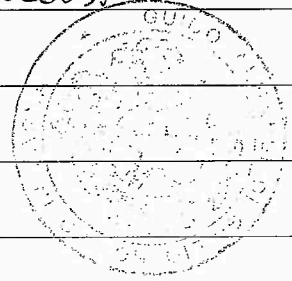
Le Componenti, di comune accordo, mi dispensano dal dare
lettura dell'allegato.-----

Le Componenti autorizzano me Notaio al "trattamento" dei
"dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecu-
zione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per
esigenze organizzative d'ufficio.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che dattiloscritto
da persona di mia fiducia, sotto mia cura e in parte scritto
di mia mano su *di un* foglio e in *tre* facciate, è
stato sottoscritto, unitamente all'allegato, dalle Componenti
e da me Notaio, alle ore *18,25*, previa lettura da me data-
ne alle Componenti stesse che l'approvano.-----



Guido Alessi



SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

Tra le signore:

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promittente"):

- [redacted] nata a [redacted], residente a [redacted],
Codice Fiscale [redacted];
che dichiara di essere

- [redacted], nata a [redacted],
residente a [redacted],
Codice Fiscale [redacted];
che dichiara di essere di stato civile libero;

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promissaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [redacted]
[redacted]

Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted],
mail PEC [redacted],

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [redacted], nato a [redacted]
Codice Fiscale [redacted]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori [redacted] o [redacted] [redacted] dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per impianto agrivoltaico", n. [redacted] / [redacted] di repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione, (di seguito il "Preliminare di Superficie") avente ad oggetto la promessa di costituzione, da parte dei signori [redacted] in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "Terreno");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competenti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"Impianto") con durata massima di anni 31, salva proroga massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del suc-



cessivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori Corazza e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "**Terreni Finitimi**") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Autorità (di seguito l'"**Autorizzazione**");

2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni. Oggetto.

Le signore [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di parte Promittente, ciascuna per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena

si verificchino le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), esse asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 9.94.80 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 49

Mappale 5, per superficie Ha. 7.59.70;

Mappale 9, per superficie Ha. 2.35.10.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale **allegati A) e B)** al presente atto.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.



Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente l'importo una tantum ed onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro, e così la somma complessiva di Euro [REDACTED]

[REDACTED] Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugnazione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si verifichi, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro ossia l'importo complessivo di Euro [REDACTED] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattenere definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

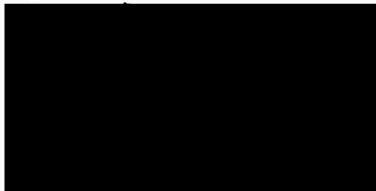
Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

- A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 49;
- B) visura catastale signore [REDACTED]

Letto, confermato e sottoscritto.



Guido Almeri



Parma, 3 aprile 2025

Registrato a: PARMA

**Ufficio Territoriale
APSRI**

SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

il 23/04/2025

al n. 7307 Serie 1T

Tra il signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]

il [REDACTED], residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

che interviene esclusivamente nel nome, vece ed interesse, dei signori:

- [REDACTED] nata a [REDACTED],

residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

coniugata in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED], nato a [REDACTED],

residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

coniugato in regime di separazione dei beni;

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "**Promittente**):

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto ricevuto dal Notaio dott. Guido Almansi in data 28 marzo 2025 n. 2050 di repertorio che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "**C**" onde ne formi parte integrante e sostanziale;

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promissaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED],

mail PEC [REDACTED],

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori

[REDACTED]
[REDACTED] dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per impianto agrivoltaico", n. 2.064/1.496 di repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione, (di seguito il "**Preliminare di Superficie**") avente ad oggetto la promessa di co-

stituzione, da parte dei signori [REDACTED] in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "**Terreno**");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competenti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"**Impianto**") con durata massima di anni 31, salva proroga massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del successivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori [REDACTED] e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti

agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "**Terreni Finitimi**") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Autorità (di seguito l'"**Autorizzazione**");

2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito

dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni.

Oggetto.

I signori [REDACTED], in qualità di parte Promittente, ciascuno per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena si verificano le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), essi asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 2.65.00 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 52

Mappale 4 parte, per superficie Ha. 2.65.00.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale **allegati A) e B)** al presente atto.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente

assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.

Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente l'importo una tantum ed onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro, e così la somma complessiva di Euro [REDACTED]

[REDACTED] Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugnazione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si

verificati, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro ossia l'importo complessivo di Euro [REDACTED] [REDACTED] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattene definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 52;

B) visura catastale signori [REDACTED];

C) Procura speciale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Parma, 3 aprile 2025

FIRMATI: [REDACTED]

REPERTORIO N. 2.065

Raccolta N. 1.497

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor **GUIDO ALMANSI**, Notaio in Parma,
iscritto al Collegio Notarile di Parma,

dichiaro che il signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
il [REDACTED], residente a [REDACTED].

Codice Fiscale [REDACTED]

Intervenuto esclusivamente nel nome, vece ed interesse, dei
signori:

- [REDACTED], nata a [REDACTED],
residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto
ricevuto da me Notaio in data 28 marzo 2025 n. 2050 di reper-
torio che, in originale, trovasi allegato al presente atto
sotto la lettera "C"

e la società

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di [REDACTED]

rappresentata dall'Amministratore Unico signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED],

domiciliato per la carica presso la società di cui sopra,

Codice Fiscale [REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio
sono certo, previa lettura da me a loro datane, hanno sotto-
scritto la scrittura che precede, in calce ed a margine, uni-
tamente agli allegati "A" e "B" di loro mano ed in mia presen-
za alle ore 17,05.

Parma, Strada della Repubblica n. 80, oggi, tre aprile duemi-
laventicinque.

FIRMATO: GUIDO ALMANSI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Dati della richiesta	Comune di COLORNO (Codice:C904)
Catasto Terreni	Provincia di PARMA Foglio: 52 Particella: 4

INTESTATI

	(1) Proprietà 500/1000
	(1) Proprietà 500/1000

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito					
1	52	4		-	SEMIN IRRIG	4 65 00	C43;A2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale</td> <td>Euro 324.03 L. 627.415</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Agrario</td> <td>Euro 408.26 L. 790.500</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 324.03 L. 627.415	Agrario	Euro 408.26 L. 790.500	Impianto meccanografico del 02/01/1976
Dominicale	Euro 324.03 L. 627.415												
Agrario	Euro 408.26 L. 790.500												
Notifica						Partita	2796						

ALLEGATO ² **A^m**
 N. di rep.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/11/1989

N.	DATI ANAGRAFICI
	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà 500/1000
	(1) Proprietà 500/1000
DATI DERIVANTI DA	

Situazione degli intestati dal 29/11/1989

N.	DATI ANAGRAFICI
	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà 1/2 fino al 29/11/1989
	(1) Proprietà 1/2 fino al 29/11/1989

Giulio A...




Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Data: 05/03/2025 Ora: 9.58.57

Fine

Visura n.: T210501

Pag: 2

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/11/1989 Pubblico ufficiale LAVAGETTO STEFANO Sede COLORNO (PR) Repertorio n. 26579 - Voltura n. 12499.1/1989 - Pratica n. 65107 in atti dal 05/04/2001

Situazione degli intestati dal 30/03/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà 1/2 fino al 29/11/1989
			(1) Proprietà 1/2 fino al 29/11/1989
DATI DERIVANTI DA			- Pratica n. 59968 in atti dal 29/03/2001

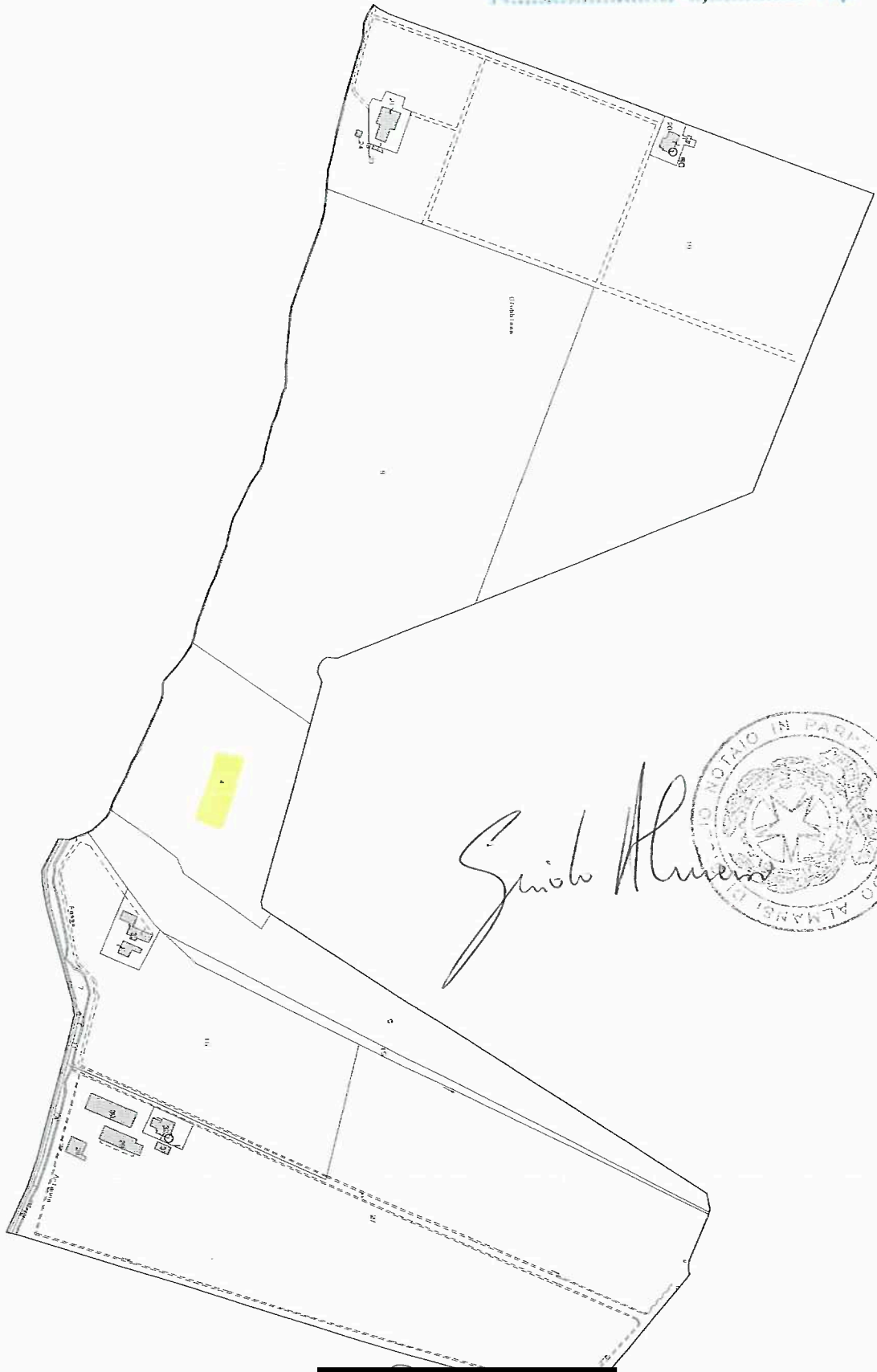
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(8) Usufrutto 1/3 fino al 30/03/1988
			(3) Comproprietario fino al 30/03/1988
			(3) Comproprietario fino al 30/03/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/01/1976		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO "B4" all'atto
N. 2065 / 1497 di rep.



Guido Alinari



ALCANTARA "C"
N. 2065 1697

REPERTORIO n. 2060

PROCURA SPECIALE.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Questo giorno ventotto =28= marzo dell'anno duemilaventicinque

=2025= in Colorno, *Vie Seneglio n. 24.*

Innanzi a me Dottor GUIDO ALMANZI, Notaio in Parma, iscritto

al Collegio Notarile di Parma, assistito dai signori:-----

- [redacted], nato a [redacted], re-

sidente a [redacted], --

- [redacted] nato a [redacted],

[redacted], -----

testimoni da me conosciuti e idonei come essi affermano, sono

presenti i signori:-----

- [redacted], nata a [redacted],

residente a [redacted] -----

Codice Fiscale [redacted]; -----

- [redacted], nato a [redacted],

residente a [redacted] -----

Codice Fiscale [redacted]; -----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, alla presenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere

il presente atto, col quale -----

-----nominano e costituiscono-----

loro Procuratore Speciale il signor:-----

- [redacted] nato a [redacted]



il [redacted] residente a [redacted]

[redacted]-----
Codice Fiscale [redacted]-----

affinché, agendo in nome, per conto e nell'interesse di essi
mandanti, sottoscriva con la società ColorSun Srl contratto
preliminare di asservimento alla realizzazione ed al manteni-
mento di uno o più impianti agrivoltaici con durata massima di
anni 31, salvo proroga massima decennale decorrenti dalla data
di stipula del contratto definitivo di costituzione di diritti
di superficie e servitù tra la stessa società ColorSun Srl e i
signori [redacted]

[redacted]-----
sui Terreni Finitimi (contermini o confinanti al terreno di
proprietà dei signori [redacted] su cui sorgerà l'impianto agro-
voltaico) per superficie complessiva di Ha. 2.65.00-----
censiti al Catasto Terreni-----

Comune di: COLORNO-----

Foglio 52-----

Mappale 4/parte, per superficie Ha. 2.65.00,-----

secondo i patti, clausole e condizioni di cui alla bozza che
io Notaio allego in copia al presente atto sotto la lettera
"A", onde ne formi parte integrante e sostanziale,-----
con facoltà di -----

- sottoscrivere il contratto preliminare di asservimento uni-
tamente agli eventuali allegati;-----

- convenire il corrispettivo indennitario dell'asservimento;--

- precisare confini, dati catastali, eventuali servitù attive e passive;-----

- emettere dichiarazioni di ogni genere riguardanti condizioni, fatti, stati e situazioni giuridiche relative alla parte rappresentata;-----

- compiere tutto quanto altro si renderà necessario e opportuno per l'esecuzione del mandato, in modo che in nessuna sede possano essere alla Parte mandataria eccepiti difetto od indeterminazione di facoltà.-----

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge.-----

Senza compenso alcuno e da esaurirsi in unico contesto.-----

I signori [redacted] dichiarano di essere coniugi e di agire in regime di *separazione dei beni*. _____

Il signor [redacted] dichiara di non poter sottoscrivere il presente atto a causa di un *forte indebolimento agli arti superiori*. _____

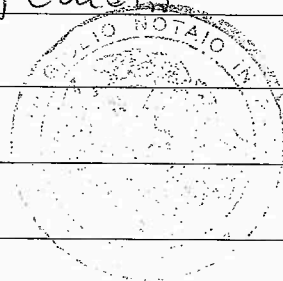
I Componenti, di comune accordo, mi dispensano dal dare lettura dell'allegato.-----

I Componenti autorizzano me Notaio al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative d'ufficio.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia, sotto mia cura ed in parte scritto di mia mano su *di un* foglio e in *quattro* facciate, è stato sottoscritto, unitamente all'allegato "A", dai Testimoni, dalla signora [REDACTED] e da me Notaio, ma non dal signor [REDACTED] stante la dichiarazione come sopra resa, alle ore 17,20 , previa lettura da me datane alla presenza dei Testimoni ai Componenti stessi che l'approvano.-----



Giulio Amore



SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

Tra i signori:

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promittente"):

- [redacted]
residente [redacted]
Codice Fiscale [redacted]
che dichiara di essere coniugata e di agire in regime di

- [redacted] nato a [redacted]
residente a [redacted]
Codice Fiscale [redacted];
che dichiara di essere di coniugato e di agire in regime di

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promissaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [redacted]
[redacted]

Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted],
mail PEC color.sun@legalmail.it,

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [redacted] nato a [redacted],
Codice Fiscale [redacted]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori [redacted] [redacted], dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per impianto agrivoltaico", n. / di repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione, (di seguito il "Preliminare di Superficie") avente ad oggetto la promessa di costituzione, da parte dei signori [redacted] in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "Terreno");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competenti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"Impianto") con durata massima di anni 31, salva proroga



massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del successivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori [REDACTED] e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "**Terreni Finitimi**") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

- 1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Autorità (di seguito l'"**Autorizzazione**");
- 2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni. Oggetto.

I signori [REDACTED], in qualità di parte Promittente, ciascuno per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa

ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena si verificano le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), essi asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 2.65.00 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 52

Mappale 4 parte, per superficie Ha. 2.65.00.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale allegati A) e B) al presente atto.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.



Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente l'importo una tantum ed onnicomprensivo di Euro [redacted] ad ettaro, e così la somma complessiva di Euro [redacted].

Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugnazione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si verifichi, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di Euro [redacted] ad ettaro ossia l'importo complessivo di [redacted] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattenere definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

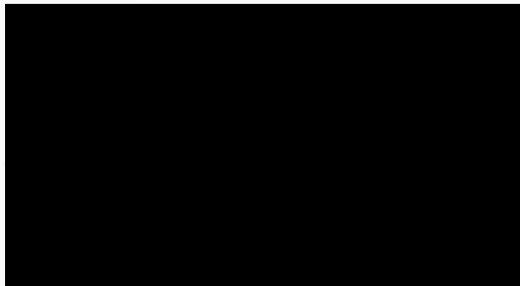
La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 52;

B) visura catastale signori [redacted].

Letto, confermato e sottoscritto.



Giulio Almeri



REPERTORIO N. 2.064

RACCOLTA N. 1.496

Parma, 3 aprile 2025

Registrato a: PARMA

Ufficio Territoriale

APSRI

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU' PER IMPIANTO AGRI VOLTAICO E SERVITU' NEGATIVA PER ASSERVIMENTO DI TERRENI

il 23/04/2025

al n. 7306 Serie 1T

Con il presente contratto preliminare tra il signor:

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Concedente"):

- [REDACTED], nato a [REDACTED]
il [REDACTED] residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

che dichiara di essere coniugato e di agire in regime di separazione dei beni,

(si precisa che in taluni documenti il signor [REDACTED]

[REDACTED]
che interviene oltre che in proprio anche nel nome, vece ed interesse, del signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

di essere di stato civile libero,

quale suo Procuratore speciale, tale costituito con atto autentificato nella firma dal Notaio dott. Guido Almansi in data 1° aprile 2025 n. 2054 di repertorio (all. 7);

mail PEC: [REDACTED];

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Concessionaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED],
mail PEC color.sun@legalmail.it,

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Concedente e la Concessionaria, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

A) la Concessionaria intende sviluppare iniziative finalizzate alla realizzazione di impianti agrivoltaici nella Regione Emilia-Romagna in grado di produrre energia elettrica da fonte solare e, pertanto, ha individuato dei terreni agricoli al fine di acquistarne i relativi diritti di superficie e servitù per la costruzione di un impianto agrivoltaico avanzato o ver-

ticale. La stessa, prima di acquisire tali diritti, necessita di compiere gli accertamenti del caso onde determinare la fattibilità tecnica, normativa ed economica del progetto agrivoltaico, attraverso vari studi preventivi di fattibilità tra cui, a titolo puramente indicativo:

- . studio di impatto ambientale che includerà principalmente una sezione del paesaggio, una sezione acustica, una sezione faunistica, una sezione floristica ed una sezione ornitologica;

- . ottenimento accesso alla rete elettrica nazionale;

- . studio normativo: ottemperanza del progetto alla legge urbanistica (in particolare, alla legislazione urbanistica nella regione Emilia-Romagna e locale) e agli strumenti di pianificazione relativi allo sviluppo di progetti agrivoltaici avanzati;

- . redazione progetto definitivo.

Tutte le verifiche che precedono, ed ogni altra che la Concessionaria ritenesse di effettuare, sono finalizzate alla presentazione alle amministrazioni competenti della domanda di ottenimento di qualsivoglia autorizzazione necessaria per la costruzione ed esercizio di un impianto agrivoltaico avanzato della potenza di 19MWp, con la facoltà, ove del caso, della Concessionaria di estendere ulteriormente la potenza da realizzarsi nel Comune di Colorno (PR), costituito da moduli fotovoltaici, cabine elettriche, tutte le relative strutture,

cavidotto, impianti ed opere accessorie (di seguito, l' "**Impianto**"). Si precisa che tali verifiche ed attività sono operate ad esclusiva cura e spesa della Concessionaria, restando la Concedente invece totalmente estranea a tali attività.

La Concessionaria è interessata all'utilizzo dei terreni di proprietà della Concedente, come meglio di seguito precisato, per la costruzione dell'Impianto e la Concedente si impegna a cooperare con la Concessionaria - su espressa richiesta della medesima - con la massima buona fede e spirito collaborativo e a titolo gratuito, affinché siano rilasciate alla Concessionaria dette autorizzazioni e/o emessi tutti gli ulteriori provvedimenti amministrativi (inclusa ogni autorizzazione inerente alle opere di connessione dell'Impianto alla rete elettrica) necessari e funzionali per la positiva conclusione della procedura autorizzativa e per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto (di seguito, l' "**Autorizzazione**").

B) La Concedente è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Colorno, località Gainago, di estensione catastale complessiva di Ha 57.68.97, confinanti:

quanto al mappale 3 del foglio 49, circostante il fabbricato di cui al mappale 15 non oggetto del presente atto:

- a nord con ragioni di cui al mappale 1;
- a est con ragioni di cui al mappale 4;
- a sud con ragioni di cui al mappale 5;

- a ovest con ragioni di cui al mappale 11;

quanto al mappale 6 del foglio 49:

- a nord con ragioni di cui al mappale 4;

- a est con ragioni di terzi;

- a sud con ragioni di cui al mappale 9;

- a ovest con ragioni di cui al mappale 5;

quanto ai mappali 9 e 19 del foglio 52 circostanti fabbricati

non oggetto del presente atto:

- a nord con ragioni di terzi;

- a est con ragioni di terzi e con ragioni di cui al mappale

4;

- a sud con ragioni di terzi;

- a ovest con ragioni di terzi.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 49

Mappale 3 - Ett. 16.54.70 - R.D. [REDACTED], R.A. euro

Mappale 6 - Ett. 2.60.60 - R.D. [REDACTED] R.A. [REDACTED]

Foglio 52

Mappale 9 - Ett. 17.05.50 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro

Mappale 19 - Ett. 21.48.17 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro

Questi terreni, per l'innanzi indicati anche quali "Terreni in Proprietà'", sono individuati nella visura catastale (**all. 1**), nelle planimetrie catastali (**all. 2**) e nell'estratto di planimetria del vigente PSC POC RUE del Comune di Colorno (**all. 3**), dal quale ultimo risulta - come per altro positivamente verificato dalle Parti - che i Terreni in Proprietà hanno destinazione omogenea agricola, essendo attualmente condotti in affitto e coltivati dall'azienda agricola [REDACTED] [REDACTED] c.f. e [REDACTED]

C) La Concedente dichiara e fin d'ora garantisce che i Terreni in Proprietà appartengono alla stessa in piena proprietà e che gli stessi sono e saranno alla data di stipula del Contratto Definitivo, come di seguito indicata, liberi da persone, loro dimore, beni e manufatti di qualsivoglia natura ed in ogni caso liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, usi civici e diritti di terzi.

D) La Concedente dichiara altresì che i Terreni in Proprietà' sono oggetto dei seguenti contratti di affitto agrario in deroga, ex art. 45 L. 203/1982, a favore della azienda agricola

[REDACTED] ;
[REDACTED] e fabbricati, contratto in
[REDACTED]
[REDACTED] ;

zione dei diritti di superficie e servitù attiva su parte dei predetti Terreni in Proprietà' (parte d'ora innanzi chiamata **"Area Superficiaria"** ovvero, in via abbreviata, **"AS"**) al fine di realizzarvi l'Impianto (uno o più impianti), unitamente allo svolgimento delle attività agricole e/o di allevamento inerenti all'Impianto e alle opere di mitigazione ambientale ed accessorie. La restante parte dei Terreni in Proprietà verranno innanzi chiamati **"Terreni Asserviti"** ai fini dell'impegno di asservimento negativo di cui alla premessa M) e all'articolo 2.6 che seguono.

F) L'Area Superficiaria è precisamente individuata in colore giallo nella planimetria catastale (**all. 2**) e nella planimetria di cui all'**All. 5** ed è pari ad una superficie approssimativa di Ha 31.20.00.

Nell'ipotesi in cui nel periodo di vigenza del presente Contratto venga emanata l'Autorizzazione amministrativa (ivi inclusa l'autorizzazione delle opere di connessione) e dunque consegua il Contratto Definitivo di cui all'articolo 5.1 che segue, l'Area Superficiaria sarà fatta oggetto di apposito frazionamento catastale prima della stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e correlato diritto di servitù, onde frazionarla dalle restanti porzioni dei Terreni in Proprietà' (che saranno oggetto di asservimento, come di seguito indicato).

G) La Concessionaria è disponibile, alle precise condizioni

del presente Contratto e dei documenti ad esso allegati - ed in particolare nel rispetto delle disposizioni tutte di cui al Contratto Definitivo di concessione del diritto di superficie e servitù, qui accluso come all. 4, ad acquisire dalla Concedente il diritto di superficie e servitù sull'Area Superficiaria, con le finalità e nei limiti contrattualmente stabiliti, a tal fine innanzitutto impegnandosi a chiedere alle amministrazioni competenti (e/o conferenza di servizi) le autorizzazioni aventi ad oggetto l'Area Superficiaria ossia recanti il progetto per l'Impianto agrivoltaico delle dimensioni e nella configurazione e consistenza di cui alle planimetrie allegate (all. 2 e 5), per quanto possibile anche in considerazione della conformazione dell'Area Superficiaria, e di perseguirne pertanto l'integrale realizzazione.

H) Il corrispettivo della costituzione dei diritti di superficie e servitù di cui al presente Contratto è quantificato a misura, ossia con prezzo unitario per i 31 anni attualizzato, parametrato ai seguenti indici ed in applicazione di quello tra essi che produce il corrispettivo maggiore:

. ad ogni ettaro di superficie dell'Area Superficiaria (AS) che sarà effettivamente perimetrata ed impegnata dall'Impianto agrivoltaico e dai suoi accessori e pertinenze, per importo unitario attualizzato di Euro [REDACTED] (ovverosia Euro [REDACTED]);

. alla potenza nominale di picco (installato) (successivamente

indicata in **MW**) dell'Impianto (e che sarà effettivamente autorizzata), per importo unitario di Euro [REDACTED] sia Euro [REDACTED]). Resta esclusa da tale conteggio la potenza nominale dei sistemi di accumulo aggiuntivi rispetto all'Impianto, purché siano di dimensioni contenute (dimensioni massime di 0,3ha) da computarsi ad ogni effetto come **Area Superficiaria;**

in ogni caso con importo complessivo minimo di Euro [REDACTED] parametrato a AS ipotizzata in [REDACTED] e potenza nominale di picco dell'Impianto ipotizzata in [REDACTED] per durata della concessione superficiaria di anni 31 (trentuno). Tale importo minimo è inteso come prezzo da riconoscersi comunque alla Concedente per l'ipotesi in cui la Concessionaria liberamente decida di operare su Area Superficiaria e potenza nominale di picco dell'Impianto (o solo con potenza nominale di picco) di dimensioni inferiori a quelle minime sopra indicate [REDACTED]

[REDACTED], e ciò nell'ipotesi in cui le amministrazioni competenti e/o conferenza di servizi autorizzassero la realizzazione dell'Impianto per dimensione o potenza nominale minori rispetto a quelli di cui all'ipotesi di progetto standard inizialmente presentato dalla Concessionaria (recante AS Ha. 31.20.00 e 19 MW di potenza nominale, come da layout allegato).

La parte dei Terreni in Proprietà che resterà esterna alla pe-

rimetrazione dell'Area Superficiaria (ovverosia i Terreni Asserviti) e non impegnata dal parco agrivoltaico o pertinenze, pur restando nell'esclusivo possesso ed utilizzo della Concedente, sarà oggetto di asservimento negativo a favore della Concessionaria al fine di consentire la realizzazione del parco agrivoltaico raggiungendo e rispettando pertanto le percentuali previste dalle norme in vigore in relazione alla superficie di proiezione verticale dei pannelli.

I) Le Parti precisano che nell'Area Superficiaria, una volta ottenuti i diritti di superficie e servitù, oltre alle attività inerenti alla costruzione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto agrivoltaico avanzato (e delle strutture ad esso connesse e/o funzionali), dovranno essere svolte anche attività agricole di coltivazione dei terreni e/o di allevamento e zootecniche che siano compatibili con la realizzazione - mantenimento - sfruttamento del parco agrivoltaico avanzato (con ogni struttura e servitù afferenti), restando viceversa vietate tutte le diverse attività e condotte incompatibili. Per l'intera durata del Contratto Definitivo (e sue eventuali proroghe) tali attività agricole saranno svolte con le modalità concordate tramite separato accordo sottoscritto tra la Concessionaria e la Concedente (**all. 6**).

J) Nell'Area Superficiaria saranno invece vietate le attività e le destinazioni diverse dalla agricola (ad esempio residenziale, commerciale, di sfruttamento minerario, di escavazione

o diverso) ed in particolare non potendo la Concessionaria costruire nel sottosuolo o soprasuolo manufatti e/o edifici e/o impianti di qualsiasi sorta, né potendo scavare o asportare o apportare e depositare terreno, se non ai fini della realizzazione dell'Impianto agrivoltaico.

K) Le Parti convengono che la Concessionaria si faccia esclusivo e definitivo carico sia della intera rivalutazione Istat dei prezzi unitari di vendita che precedono a decorrere dal 01/11/2024, sia delle tasse e imposte indirette derivanti dagli atti tutti preliminari e definitivi di costituzione del diritto di superficie (ad esempio Iva, Imposta Registro, Ipotecaria, catastale, bollo, ove dovute), dei successivi IMU e oneri di bonifica (a decorrere dalla firma del Contratto Definitivo), di tutti i costi e compensi professionali notarili e tecnici (compreso frazionamento catastale), di tutti i costi di progettazione (compreso ogni studio e rilievo, quali geologici, fotografici, floro - faunistici, ecc.) e di autorizzazione e/o degli iter amministrativi innanzi a qualsiasi amministrazione.

L) Le Parti riconoscono e danno atto che la realizzazione dell'Impianto sarà consentita sull'Area Superficiaria solamente nel rispetto delle proporzioni minime previste dalla normativa locale applicabile (deliberazione Giunta Regionale Emilia-Romagna prog. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regio-

ne Emilia-Romagna prog. n. 125 del 23/05/2023) e, nello specifico, la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non deve essere superiore al 10% delle aree agricole in disponibilità, incluse le aree agricole confinanti all'Impianto (attraverso lo strumento dell'asservimento).

M) Alla luce di tali prescrizioni normative, la Concedente è altresì disponibile a rilasciare, e la Concessionaria è disponibile ad acquistare - alle precise condizioni del presente Contratto - atto di asservimento negativo (nella forma di servitù negativa) sui Terreni Asserviti con rinuncia da parte della Concedente alla costruzione di altri impianti fotovoltaici o agrivoltaici sui Terreni Asserviti.

N) Le Parti danno atto che analoghi atti di impegno di asservimento negativo verranno rilasciati, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, da parte dei proprietari dei terreni confinanti per la superficie complessiva di Ha. 32.37.08 che le Parti ritengono necessaria e sufficiente, unitamente all'Area Superficiaria e ai Terreni Asserviti in proprietà della Concedente, per la realizzazione del parco agrivoltaico di AS Ha. 31.20.00 e MW 19 nel rispetto delle proporzioni minime richieste dalla normativa applicabile; il tutto come meglio disciplinato all'articolo 2.6 che segue.

O) Resta inteso tra le Parti che tali impegni dei terzi confinanti dovranno concretarsi in atti di asservimento che dovranno

no essere formalizzati tra i confinanti e la Concessionaria nelle forme e nelle tempistiche del presente Contratto e del successivo Contratto Definitivo.

P) La Concessionaria è interessata, pertanto all'utilizzo dell'Area Superficiaria o di parte di essa, come meglio di seguito precisato, nonché all'asservimento negativo sui Terreni Asserviti (o parti di essi) e sui terreni confinanti, con le modalità di cui al presente Contratto, per la realizzazione dell'Impianto (come sopra definito), e la Concedente dichiara di essere disposta a concedere i diritti di cui in seguito per consentire la realizzazione dell'Impianto medesimo.

Tutto quanto sopra premesso,

le Parti, come sopra identificate e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Richiamo delle premesse e degli allegati.

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

Art. 2 - Impegno ed oggetto.

2.1 La Concedente, come sopra identificata, con le modalità di cui meglio infra, si impegna a:

(i) costituire e trasferire a favore della Concessionaria il diritto di superficie necessario a costruire e mantenere l'Impianto e le strutture accessorie e/o di mitigazione connesse e necessarie, nonché il diritto di servitù di cavidotto e condutture elettriche, per la cabina elettrica e di passag-

gio di persone e mezzi meccanici, sull'Area Superficiaria, come identificata nella premessa F), e specificamente per una estensione dell'Area Superficiaria che potrà variare da un minimo di [REDACTED] ettari e fino ad un massimo indicativo di [REDACTED] ettari in funzione della progettazione di dettaglio dell'Impianto;

(ii) costituire e trasferire a favore della Concessionaria diritto di asservimento negativo sui Terreni Asserviti in proprietà della Concedente (mediante la costituzione di diritto di servitù negativa), con l'impegno da parte della Concedente di non costruire altri impianti fotovoltaici o agrivoltaici sui detti terreni, per la stessa durata dei diritti di cui al paragrafo (i) che precede, e specificamente per una estensione dell'area dei Terreni Asserviti che potrà variare in funzione della progettazione di dettaglio dell'Impianto;

(iii) a procurare alla Concessionaria gli impegni irrevocabili a rilasciare atti di asservimento negativo da parte dei proprietari dei terreni confinanti, per la superficie complessiva di Ha. 32.37.08, per modo che anche tali asservimenti concorrono al raggiungimento delle percentuali di legge atte a consentire la realizzazione dell'Impianto.

2.2 La Concessionaria si impegna ad acquistare ed accettare i diritti di cui sopra con le medesime modalità. Al riguardo, ed al fine della quantificazione del prezzo in sede di stipula del Contratto Definitivo di cui al successivo articolo 5.1, la

Concessionaria provvederà a comunicare alla Concedente sia l'esatta estensione dell'Area Superficiaria (AS) necessaria per la costruzione ed esercizio dell'Impianto, sia la potenza nominale di picco (in MW) autorizzata dell'Impianto, sia l'area necessaria per l'asservimento (sia di proprietà della Concedente e dei proprietari dei terreni confinanti) in relazione al progetto definitivamente approvato.

2.3 La cessione dei suddetti diritti di superficie e servitù

(ivi inclusa la servitù negativa ai fini dell'asservimento)

avverrà esclusivamente attraverso la stipula del Contratto De-

finitivo di costituzione del diritto di superficie ai sensi

degli articoli 952 e ss. del Codice Civile (e connesso diritto

di servitù) **allegato al presente Contratto** (all. 4), **e quindi**

con le modalità ed alle condizioni in esso espressamente indi-

cate (da ritenersi qui pedissequamente trascritte), salvo il

mero riempimento con i dati e le integrazioni già previste

nell'all. 4 medesimo (ivi evidenziate in *carattere corsivo e*

colore giallo) e/o le integrazioni e modifiche che le parti

intenderanno concordemente (e solo concordemente) apportarvi.

Il detto Contratto Definitivo (all. 4) sarà stipulato nella

forma di scrittura privata con autenticazione notarile e debi-

tamente registrato e trascritto sui pubblici registri immobi-

liari.

2.4 La durata dei diritti di cui sopra (diritto di superfi-

cie e correlativo diritto di servitù, nonché diritto di servi-

tù negativa ai fini dell'asservimento) è pattuita in anni 31 (trentuno), decorrenti dalla data di stipula del Contratto Definitivo. Alla Concessionaria è concessa un'opzione di rinnovo dei citati diritti (in ogni caso - previo esercizio dell'opzione - tramite la stipula di un ulteriore contratto) per ulteriori 10 (dieci) anni massimi (e non ulteriormente prorogabili), a fronte del pagamento di un corrispettivo fin da ora individuato ed in piena continuità con il canone annuale del trentunesimo ed ultimo anno di durata ordinaria del Contratto Definitivo. Le Parti danno atto e convengono che non si applica l'art. 5, comma 2-bis, del DL n. 63/2024 in quanto i terreni di cui all'Impianto non ricadono nelle aree di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 199/2021.

2.5 Ad esito dell'ottenimento della Autorizzazione (e non impugnazione della stessa) e previo conforme frazionamento dell'Area Superficiaria dal resto dei Terreni in Proprietà a cura e spesa della Concessionaria, il Contratto Definitivo sarà debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

2.6 Come sopra menzionato, la Concedente, ai fini della buona riuscita dell'operazione e dell'ottenimento dell'Autorizzazione dell'Impianto condizionate al rispetto delle proporzioni minime previste dalla normativa locale, si impegna altresì a procurare direttamente a nome della Concessionaria gli atti di impegno irrevocabile di asservimento negativo dai proprietari dei terreni confinanti con l'area

dell'Impianto (terreni meglio evidenziati nella planimetria di cui all'**all. 5**).

Detti atti d'asservimento devono essere formalizzati per atto pubblico o scrittura autenticata da Notaio contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto e del successivo Contratto Definitivo, come meglio disciplinato dall'articolo 7 che segue. La mancata sottoscrizione degli atti di asservimento da parte dei proprietari confinanti (con le formalità e le tempistiche di cui sopra) determinerà la risoluzione del presente Contratto (ovvero del successivo del Contratto Definitivo).

Art. 3 - Dimensione dell'Area Superficiaria e dell'area dei Terreni Asserviti, potenza nominale di picco dell'Impianto e prezzo minimo.

3.1 Fermo restando l'interesse e l'impegno della Concessionaria di chiedere alle amministrazioni competenti (e/o conferenza di servizi) l'Autorizzazione avente ad oggetto il progetto per l'Impianto/i agrivoltaici sull'Area Superficiaria delle dimensioni di superficie complessiva (AS 31.20.00 Ha.) e potenza nominale di picco dell'Impianto (19 MW) di cui al layout ed alle planimetrie allegate (**all. 2 e 5**), nella diversa ipotesi in cui l'Impianto (uno o più impianti) venisse autorizzato con dimensioni e potenza inferiori a quelle sopra indicate, viene tra le Parti stabilito che:

(i) per dimensioni superiori alle minime (

MW) di entrambi gli indici (AS, MW) o almeno dell'indice della potenza (MW) in ogni caso la Concessionaria dovrà obbligatoriamente procedere alla acquisizione dei diritti di superficie e servitù di cui al presente Contratto pagandone il prezzo corrispettivo pari al maggiore tra i corrispettivi commisurati all'estensione dell'Area Superficiaria (AS) oggetto di trasferimento oppure alla potenza nominale di picco dell'impianto (MW); in via d'esempio:

. per impianto autorizzato per [REDACTED]: in applicazione dei rispettivi prezzi unitari il corrispettivo maggiore è pari a Euro [REDACTED] derivante dalla maggiore area (AS), e pertanto avremo: prezzo unitario AS di [REDACTED], moltiplicato per 31 anni, moltiplicato per [REDACTED] di effettiva superficie AS = corrispettivo Euro [REDACTED] [REDACTED] oltre Istat;

. per impianto autorizzato per [REDACTED] in applicazione dei rispettivi prezzi unitari il corrispettivo maggiore è pari a Euro [REDACTED] [REDACTED] derivante dalla maggiore potenza nominale (MW), e pertanto avremo: prezzo unitario MW di Euro [REDACTED] moltiplicato per 31 anni, moltiplicato per [REDACTED] effettiva potenza nominale = corrispettivo Euro [REDACTED] [REDACTED] oltre Istat.

(ii) per dimensioni inferiori alle minime **di tutti e due gli**

indici predetti (meno di [REDACTED] MW) o

dell'indice della potenza (meno di [REDACTED] viene tra le Parti

stabilito che in ogni caso la Concessionaria non sarà obbliga-

ta (avendo il diritto di risolvere il presente Contratto) ma

potrà discrezionalmente procedere alla acquisizione dei dirit-

ti di superficie e servitù di cui al presente Contratto su ta-

li dimensioni ridotte AS e MW, ma in ogni caso dovrà pagare il

corrispettivo minimo di Euro [REDACTED]

[REDACTED] (oltre Istat) inteso come prezzo attualizza-

to minimo e non riducibile; in via d'esempio:

. per impianto autorizzato per [REDACTED]: corri-

spettivo pari a Euro [REDACTED]

[REDACTED].

Si richiama al riguardo la disposizione di cui all'articolo

7.1(ii) che consente alla Concessionaria di risolvere il pre-

sente Contratto al verificarsi delle condizioni ivi previste

(potenza nominale dell'Impianto sotto la soglia minima).

3.2 Nulla è previsto a corrispettivo indennitario

dell'asservimento cui si impegna la Concedente sui Terreni As-

serviti, in quanto ogni riconoscimento è già compreso nel cor-

rispettivo per la costituzione del diritto superficiario e

correlato diritto di servitù.

3.3 La Concessionaria dovrà farsi carico (i) dei costi nota-

rili, tecnici e fiscali inerenti alla formalizzazione e la

stipula in forma notarile dei vari contratti inerenti ai terreni (inclusi quelli relativi all'asservimento negativo), e (ii) del corrispettivo una tantum da pagare ai proprietari confinanti in sede di stipula dell'atto definitivo negativo di asservimento, che verrà detratto dal corrispettivo di cui all'articolo 3.1 che precede.

Art. 4 - Provenienza.

4.1 I signori [REDACTED], quali Concedenti, dichiarano e garantiscono di avere la piena proprietà e libera disponibilità dei Terreni in Proprietà oggetto del Contratto per essere loro pervenuti per successione legittima, infra maggior consistenza, dal proprio avo materno [REDACTED] [REDACTED] in base ai seguenti passaggi: alla morte del detto, avvenuta [REDACTED] alla data del [REDACTED] avendo questi, con testamento olografo in data [REDACTED] pubblicato con verbale notaio [REDACTED] [REDACTED].

580, nominato sua unica erede universale la figlia [REDACTED] [REDACTED] d [REDACTED],

l'eredità suddetta si devolveva, per diritto di rappresentazione, in favore dei figli signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risultava testamentariamente attribuito le-

gato di usufrutto generale (dichiarazione di successione registrata a [REDACTED]

trascritta il [REDACTED]); la

suddetta eredità veniva accettata, con il beneficio di inventario, con atto ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] il

[REDACTED] ed ivi [REDACTED]

In data [REDACTED] la nominata signora

[REDACTED], con ciò estinguendosi ogni

diritto di usufrutto a lei spettante.

Art. 5 - Termine di stipula del Contratto Definitivo.

5.1 Successivamente alla stipula del presente Contratto, ed entro due anni decorrenti da essa, le Parti si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo di trasferimento del diritto di superficie e servitù (**all. 4**), che includerà anche la costituzione della servitù negativa sui Terreni Asserviti innanzi al Notaio rogante o, in caso di sua impossibilità, di altro Notaio (con studio in Parma) indicato dalla Concessionaria, ad integrale spesa della Concessionaria, ma ciò solo a seguito del rilascio da parte delle amministrazioni competenti (e/o conferenza di servizi) della Autorizzazione alla realizzazione ed esercizio dell'Impianto, ed a seguito della scadenza dei termini prescritti per legge per la relativa impugnazione (senza alcuna impugnazione). La Concessionaria comunicherà la

data di stipula con un preavviso di [REDACTED]

vi. Nel caso in cui la Concessionaria non dovesse comunicare alla Concedente la data di stipula [REDACTED] prima della scadenza del predetto termine di stipula del Contratto Definitivo, la Concedente potrà a propria volta fissare la data ([REDACTED]) e convocare la Concessionaria per la stipula innanzi al Notaio.

5.2 Ove l'Autorizzazione amministrativa non pervenga (ovvero il periodo di impugnazione non scada) entro il termine biennale previsto all'articolo 5.1 che precede per la stipula del Contratto Definitivo, la Concessionaria avrà la facoltà di prorogare il termine di stipula del Contratto Definitivo per un ulteriore anno, mediante comunicazione scritta al Concedente ai sensi del successivo art. 13.3, contro il versamento di ulteriore caparra aggiuntiva di Euro [REDACTED] come da art. 6.4 che segue.

5.3 Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Concessionaria ed i proprietari dei terreni confinanti dovranno formalizzare gli atti di asservimento mediante la stipulazione dinanzi al medesimo Notaio di un contratto definitivo di costituzione di servitù negativa, pena la risoluzione automatica del presente Contratto e/o del Contratto Definitivo ovvero il venir meno dell'obbligo per la Concessionaria di sottoscrizione del Contratto Definitivo. Al riguardo, la Concedente si impegna - senza spese e senza assunzione di

responsabilità per le condotte dei proprietari confinanti e/o dei terzi - a collaborare nella gestione di tutte le formalità inerenti ai proprietari dei terreni confinanti e necessarie per la sottoscrizione del relativo contratto definitivo di costituzione di servitù negativa.

5.4 In ogni caso, la Concessionaria non potrà avviare alcuna opera nei Terreni in Proprietà se non a seguito e per effetto della sottoscrizione del Contratto Definitivo di concessione del diritto di superficie e servitù, ad eccezione dell'esecuzione delle attività di fattibilità tecnica e preliminari, come meglio precisato nel presente Contratto.

Art. 6 - Prezzo e modalità di pagamento.

6.1 Le Parti convengono che il corrispettivo complessivo dovuto per la costituzione del diritto di superficie (e di ogni altro diritto oggetto del presente Contratto) è dovuto - e sarà quantificato nel Contratto Definitivo - **nel maggior importo derivante da uno dei seguenti calcoli:**

6.1.a) applicazione del prezzo in base a AS (area superficiale effettivamente necessaria): [REDACTED]

[REDACTED] annuali ad ettaro, incrementati con il [REDACTED] della variazione indice ISTAT intervenuta dal 1° novembre 2024 al giorno in cui il Contratto Definitivo verrà effettivamente stipulato (con ricapitalizzazione annuale degli interessi) e moltiplicato per gli ettari di superficie del terreno (AS) su cui verrà esattamente costitui-

to e trasferito il diritto di superficie, e moltiplicato per 31 anni di durata del Contratto Definitivo. In ogni caso con prezzo minimo di Euro [REDACTED] [REDACTED] (ossia prezzo unitario annuo Euro [REDACTED] per 31 anni, con arrotondamento);

6.1.b) applicazione del prezzo in base a MW (potenza nominale

di picco autorizzata dell'Impianto): Euro [REDACTED]

[REDACTED] a MW annuale, incrementati con il [REDACTED] della variazione indice ISTAT intervenuta dal 1° novembre 2024 al giorno in cui il Contratto Definitivo verrà effettivamente stipulato (con ricapitalizzazione annuale degli interessi) e moltiplicato per i MW di potenza nominale annuale di picco dell'Impianto autorizzato (MW), e moltiplicato per 31 anni di durata del Contratto Definitivo. In ogni caso con prezzo minimo di Euro [REDACTED] oltre Istat (ossia prezzo unitario annuo Euro [REDACTED] [REDACTED]).

6.2 In via di esempio: ove l'Impianto autorizzato abbia AS di Ha. 30 e potenza nominale di picco di MW 16, il prezzo annuale da applicare sarà quello in applicazione del prezzo unitario relativo a AS consistente in Euro [REDACTED]

[REDACTED] poiché il prezzo derivante dall'applicazione del re-

stante criterio è inferiore. Partendo da tale importo annuo di Euro [REDACTED]

ta), ove il Contratto Definitivo venga stipulato alla data del 1° novembre 2028 con aumento [REDACTED]

nel Contratto Definitivo avremo il prezzo complessivo di Euro

[REDACTED] in base al seguente conteggio: prezzo ad Ha. an-

nuale per [REDACTED]

[REDACTED]
plessiva Euro [REDACTED] su Euro

[REDACTED], moltiplicato per 31 anni).

6.3 In ipotesi di dimensioni inferiori alle minime di tutti e due gli indici (meno di [REDACTED] o almeno dell'indice della potenza (meno di [REDACTED]) si richiama l'applicazione della disposizione di cui all'articolo 7.1(ii) e dell'art. 3.1(ii) che precede, ossia la Concessionaria non sarà obbligata ma potrà discrezionalmente decidere se risolvere il Contratto oppure se procedere comunque alla acquisizione dei diritti di superficie e servitù su tali ridotte AS e MW, ma in quest'ultimo caso dovrà pagare il corrispettivo minimo di Euro [REDACTED] oltre Istat inteso come prezzo minimo e non riducibile.

In via d'esempio: ove l'impianto autorizzato abbia AS di Ha.

[REDACTED] il prezzo

annuale da applicare sarà quello minimo non riducibile consistente in Euro [REDACTED]

[REDACTED]. Parten-

do dall'importo annuo di Euro [REDACTED]

[REDACTED], ove il Contratto Defi-

nitivo venga stipulato alla data del 1° novembre 2028 con au-

mento [REDACTED], nel Contratto Definiti-

vo avremo il prezzo complessivo di Euro [REDACTED]

[REDACTED] in base al seguente conteggio: prezzo ad Ha. an-

nuale pari ad Euro [REDACTED], più rivalutazione Istat Euro

[REDACTED] moltiplicato per 31 anni.

6.4 Il pagamento del corrispettivo per i diritti di superficie e servitù di cui al presente Contratto, quantificato come da capi che precedono, avverrà come segue:

. Euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, che diverrà acconto prezzo in sede di Contratto Definitivo, importo già versato alla Concedente a mezzo bonifico bancario in data 5 novembre 2024; in ipotesi di mancata stipula del Contratto Definitivo per responsabilità della Concessionaria, tale importo sarà trattenuto definitivamente dal-

la Concedente a titolo risarcitorio, mentre qualora la mancata stipula non dipenda dalla Concessionaria, la Concedente dovrà restituire l'importo di Euro [REDACTED] e trattenere solamente il restante importo di Euro [REDACTED] a titolo di corrispettivo per la sua protratta disponibilità;

. Euro [REDACTED], ancora a titolo di caparra confirmatoria che diverrà acconto prezzo in sede di Contratto Definitivo, da versarsi entro [REDACTED] dalla sottoscrizione del presente Contratto; in ipotesi di mancata stipula del Contratto Definitivo per responsabilità della Concessionaria, tale importo sarà comunque trattenuto definitivamente dalla Concedente a titolo risarcitorio, mentre qualora la mancata stipula non dipenda dalla Concessionaria, la Concedente dovrà restituire l'intero importo alla Concessionaria;

. Euro [REDACTED] eventuali per la richiesta della proroga annuale del termine di stipula del Contratto Definitivo da parte della Concessionaria, sempre a titolo di caparra confirmatoria che diverrà acconto prezzo in sede di Contratto Definitivo, da versarsi contestualmente alla comunicazione della Concessionaria di volersi avvalere della facoltà di proroga; in ipotesi di mancata stipula del Contratto Definitivo per responsabilità della Concessionaria, anche tale importo sarà comunque trattenuto definitivamente dalla Concedente a titolo risarcitorio, mentre qualora la mancata stipula

non dipenda dalla Concessionaria, la Concedente dovrà restituire l'intero importo alla Concessionaria;

. [REDACTED], detratte le sole caparre di cui ai capi che precedono, in un'unica soluzione, da pagarsi contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo.

6.5 Ogni pagamento (sia delle caparre che del saldo del corrispettivo di cui sopra) dovrà essere operato con [REDACTED] [REDACTED] alla Concedente oppure con bonifici bancari alle coordinate IBAN comunicate dalla Concedente. Qualsiasi ritardo nei pagamenti importerà l'obbligo della Concessionaria al pagamento degli interessi di mora ex D.LGS 231/2002 sull'importo dovuto, dalla scadenza all'effettivo saldo.

Art. 7 - Condizioni risolutive.

7.1 Le Parti convengono e stabiliscono che l'efficacia del presente Contratto sarà risolutivamente condizionata ex art. 1353 c.c. al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

(i) mancata concessione da parte delle amministrazioni competenti (e/o conferenza di servizi) entro il termine previsto per la stipula del Contratto Definitivo (ovvero, in caso di proroga, entro il termine come prorogato) della Autorizzazione e/o degli ulteriori provvedimenti necessari per la realizzazione ed esercizio dell'Impianto, quale ne sia la dimensione, foggia e potenza, ovvero impugnazione dell'Autorizzazione (e

connessi permessi/provvedimenti) nei termini prescritti per legge; ovvero

(ii) necessità di apportare una significativa riduzione alla potenza dell'Impianto al di sotto di [REDACTED] a seguito di richieste da parte delle autorità competenti durante il processo autorizzativo; ovvero

(iii) mancata sottoscrizione, entro la stipula del Contratto Definitivo, dei contratti definitivi di asservimento negativo con i proprietari dei terreni confinanti per ottenere l'asservimento nella quantità necessaria a soddisfare le porzioni minime previste dalle norme di legge e regolamentari; ovvero

(iv) mancata sottoscrizione dei contratti con i proprietari di terreni confinanti/contigui necessari per la realizzazione delle opere di connessione dell'Impianto alla rete elettrica nazionale (qualora dette opere di connessione non ricadano nell'Area Superficiaria), entro la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

7.2 In considerazione del fatto che dette condizioni sono stabilite nell'esclusivo interesse della Concessionaria, le Parti, al fine di evitare qualsivoglia dubbio, prendono atto e concordano che la Concessionaria avrà facoltà di rinunciare a far valere una o più delle suddette condizioni, se verificatesi. Tuttavia, la Concessionaria, qualora intendesse provocare la risoluzione del presente Contratto (e, pertanto,

dell'obbligo di stipulare il Contratto Definitivo) in ragione del verificarsi di una delle condizioni, si impegna a notificare alla Concedente la propria decisione di risolvere il presente Contratto entro e non oltre [REDACTED] dal verificarsi della condizione stessa e di motivare nel dettaglio e documentare la verifica dell'evento risolutivo.

7.3 Resta inteso e concordato tra le Parti che l'anticipata risoluzione del Contratto al verificarsi di una delle condizioni di cui all'articolo 7.1 che precede non comporterà alcun ulteriore obbligo di pagamento - a qualsivoglia titolo di risarcimento, penalità e/o quant'altro - dalla Concessionaria nei confronti della Concedente, mentre quest'ultima dovrà restituire tutti gli acconti a caparra frattanto ricevuti (di cui al capo 6.4 che precede), salvo il solo importo di Euro [REDACTED] che resterà in ogni caso definitivamente alla Concedente a corrispettivo della loro protratta soggezione al presente Contratto.

Art. 8 - Contratto Definitivo. Attività propedeutiche. Costi e spese.

8.1 A seguito del rilascio della Autorizzazione e/o degli ulteriori provvedimenti indispensabili a realizzare l'Impianto (senza alcuna impugnazione degli stessi nei termini di legge), ed al fine di procedere alla stipula del Contratto Definitivo, le Parti (o la più diligente tra esse) provvederanno a richiedere ed ottenere il frazionamento catastale dei terreni di cui

alla lettera B) delle premesse (ossia Terreni in Proprietà), distinguendo in essi l'Area Superficiaria, ossia le porzioni da sottoporre al trasferimento del diritto di superficie e servitù, e i Terreni Asserviti, che resteranno nella piena disponibilità della Concedente ma oggetto di asservimento come sopra previsto. Ogni costo ed onorario inerente ai frazionamenti ed accatastamenti, nulla escluso, è posto ad esclusivo carico della Concessionaria.

8.2 Contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo, ovvero entro [REDACTED] dalla relativa emissione (se successiva), la Concessionaria dovrà consegnare alla Concedente copia della polizza fidejussoria che verrà emessa a favore della Regione Emilia-Romagna prima dell'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto, come previsto dalle Linee Guida Regionali, posta a garanzia della rimozione degli impianti e del ripristino dello *status quo ante*.

8.3 Il Contratto Definitivo di costituzione di diritto di superficie e servitù, stipulato nella forma di scrittura privata con autentica notarile delle sottoscrizioni, verrà registrato e trascritto a cura e spesa della Concessionaria che pure si fa carico di ogni costo inerente e/o discendente dall'atto, ivi compresi imposta di registro, ipotecaria e catastale, onorari e spese tecniche di ogni sorta, nulla escluso e/o eccettuato ed affrancando la Concedente da ogni costo inerente (ad eccezione delle imposte dirette a carico della Con-

cedente).

8.4 Dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, e per tutta la durata della sua efficacia sino alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, la Concedente si impegna a:

(i) non concludere, direttamente o indirettamente, contratti con terzi aventi per oggetto la costituzione di qualsiasi diritto reale o personale sui Terreni in Proprietà che possa pregiudicare i diritti di cui al presente Contratto e a non avviare e/o proseguire eventuali trattative con terzi finalizzate alla conclusione di simili contratti; fa eccezione l'eventuale rinnovo dei Contratti di Affitto di cui alla premessa D) che precede e/o la stipula di nuovi contratti di affitto agricolo dei Terreni in Proprietà (ivi compresa l'Area Superficiaria), purché con durata annuale (o inferiore) che non vada a pregiudicare i futuri diritti della Concessionaria di cui al Contratto Definitivo; contratti di affitto di cui la Concedente garantisce anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. la risolubilità e/o conformabilità come da punto D) delle premesse, contratti quindi consentiti a dette condizioni;

(ii) per quanto concerne i Contratti di Affitto di cui alla premessa D) che precede, ad ottenere dall'attuale affittuaria l'impegno a recedere dal Contratto di Affitto (anche in caso di eventuale rinnovo dello stesso) con efficacia a decorrere dalla stipula del Contratto Definitivo, con la liberazione del fondo dall'attuale affittuario entro la data di stipula del

Contratto Definitivo. La stessa disposizione dovrà applicarsi altresì ad eventuali successivi contratti di affitto dei Terreni in Proprietà (ivi compresa l'Area Superficiaria) che dovessero essere sottoscritti dalla Concedente entro la data del Contratto Definitivo. Detto impegno dovrà essere inserito espressamente nei futuri contratti di affitto o quale integrazione dell'attuale Contratto di Affitto (e nell'atto di rinnovo dello stesso), da formalizzarsi, se necessario, anche davanti a Notaio in vista della successiva stipula del Contratto Definitivo;

(iii) non modificare, in alcun modo, l'attuale stato di fatto dei Terreni in Proprietà, e comunque fatte salve le sole opere colturali e di modifica del terreno a fini agricoli ovvero la realizzazione di hangar o strutture con funzione agricola a ridosso delle aree cortilizie, che potranno essere liberamente svolte;

(iv) astenersi dal sottoscrivere qualsiasi contratto e/o porre in essere qualsiasi azione e/o omissione in relazione ai Terreni in Proprietà che possa ostacolare, pregiudicare o intralciare l'esercizio dei diritti che saranno trasferiti e/o costituiti in base al presente Contratto ed in base al Contratto Definitivo;

(v) non eseguire sui Terreni in Proprietà, su cui insisteranno il diritto di superficie e la servitù di cavidotto e di passaggio o l'asservimento negativo, innovazioni, costruzioni

ed impianti che comportino il trasferimento della servitù predetta, ovvero qualsivoglia aggravio od impedimento nell'esercizio dei diritti di cui al presente Contratto;

(vi) cooperare con la Concessionaria (fornendo ogni supporto documentale a ciò necessario) al fine dell'ottenimento, da parte della Concessionaria, dell'Autorizzazione e di ogni altro permesso e/o approvazione, ivi incluse quelle di natura paesaggistica e/o ambientale, connessi all'installazione ed esercizio dell'Impianto.

8.5 In ipotesi di violazione dell'impegno previsto dal presente articolo, la Concessionaria sarà legittimata, previa messa in mora, a porre in essere ogni atto che in modo legittimo consenta di rimuovere quanto sia di ostacolo al libero esercizio dei propri diritti, nonché ad intimare la cessazione dei fatti lesivi ed il rimborso delle spese sostenute, salvo il risarcimento del maggior danno, oppure avrà il diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ., per fatto o colpa della Concedente, che sarà tenuta al risarcimento del danno subito dalla Concessionaria.

Art. 9 - Permanente utilizzo dei fondi. Accesso della Concessionaria e sue finalità.

9.1 Durante tutto il periodo di durata del presente Contratto e sino a che il Contratto Definitivo non sia stipulato, l'Area Superficiaria ed i Terreni Asserviti restano nell'esclusivo possesso (utile ed oneroso) e detenzione della

Concedente, che continuerà l'attività di coltivazione, potendo svolgere senza alcuna limitazione ed in piena libertà ogni attività agronomica e/o di sistemazione e/o connessa che sia connaturata all'attuale qualifica agricola dei fondi, direttamente o indirettamente, nulla escluso e/o eccettuato. Detta attività potrà essere svolta direttamente o indirettamente, attraverso la prosecuzione dei Contratti di Affitto vigenti e/o anche con la stipula di affittanze nuove purché non pregiudichino o limitino lo studio di fattibilità della Concessionaria e non possano pregiudicare il futuro utilizzo sia dell'Area Superficiaria da parte della Concessionaria quale superficiario che dei Terreni Asserviti (ai fini dell'asservimento).

9.2 Durante il medesimo periodo, la Concessionaria potrà accedere all'Area Superficiaria e ai Terreni Asserviti al fine di condurre attività di studio ed accertamento in ordine a:

. verifica dell'impatto ambientale (sezione del paesaggio, sezione acustica, sezione faunistica, sezione floristica e sezione ornitologica);

. verifica dello stato dei luoghi e raccolta dati dimensionali per studio, accertamento e progettazione della connessione alla rete elettrica, della capacità di assorbimento, e di ogni struttura dei parchi agrivoltaici e di tutte le strutture a loro corredo.

9.3 Gli accessi e le attività della Concessionaria, diretta-

mente o tramite suoi delegati, compresi, a titolo esemplificativo, tecnici, operai, contraenti della stessa e da questa autorizzati ad eseguire dette attività, dovranno essere tali da non limitare in nessun modo le attività colturali e da non danneggiare le coltivazioni; esse saranno sempre oggetto di preavviso alla Concedente di almeno tre giorni lavorativi (con comunicazioni sempre scritte ed inviate via mail PEC agli indirizzi segnalati nell'intestazione del presente accordo). Detto accesso potrà essere negato solo per giustificato motivo che dovrà essere comunicato entro due giorni dalla richiesta della Concessionaria.

9.4 La Concessionaria si farà carico di ogni danno derivante da accessi ed attività proprie e dei suoi ausiliari.

9.5 In caso di attività di carotaggio, scavi o attività similari che dovessero avere un impatto significativo sulle coltivazioni di volta in volta esistenti sull'Area Superficiaria e sui Terreni Asserviti, la Concessionaria dovrà concordare il relativo accesso con la Concedente, in modo tale da coordinare le relative attività con la natura o fase delle colture in atto. La Concessionaria effettuerà tali attività nel rispetto delle coltivazioni di volta in volta in atto presso l'Area Superficiaria e dei Terreni Asserviti, e si farà carico, pertanto, di eventuali danni cagionati alle colture nell'espletamento di dette attività.

Art. 10 - Condizione dell'Area Superficiaria alla stipula del

Contratto Definitivo.

10.1 Alla stipula del Contratto Definitivo l'Area Superficia-
ria oggetto dei diritti di cui al presente Contratto verrà
messa a disposizione della Concessionaria nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova (come da rilievo fotografico,
cartografico e descrittivo dello stato dei luoghi che verrà
allegato al successivo Contratto Definitivo), con tutti gli
annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con le servitù at-
tive e passive, usi, diritti, azioni e ragioni inerenti, even-
tualmente risultanti dall'atto di provenienza e libera da pe-
si, gravami e/o diritti di terzi, usi civici, ovverosia da
ogni effettivo vincolo, privilegio, iscrizione, e/o trascri-
zione pregiudizievoli per la Concessionaria quale superficia-
rio.

10.2 Anteriormente alla sottoscrizione del Contratto Defini-
tivo, lo stato dei luoghi sarà oggetto di rilievo da parte di
tecnico abilitato, con redazione di uno stato di consistenza
fotografico, cartografico e descrittivo che verrà congiunta-
mente sottoscritto dalle Parti e richiamato ed allegato nel
Contratto Definitivo. Ogni eventuale costo di tale rilievo e
perizia è posto a carico della Concessionaria.

10.3 Le Parti espressamente convengono che nell'ipotesi in
cui il trasferimento dei diritti di superficie e servitù e/o
l'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto dovessero ri-
cadere nel corso di una annata agraria e l'Area Superficiaria

risultasse effettivamente coltivata dalla Concedente (o da affittuari della stessa), la Concessionaria si impegna a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell'Impianto. In tal caso resta inteso l'obbligo anche ai sensi dell'art. 1381 c.c. in capo alla Concedente di far sì che l'Area Superficiaria oggetto del diritto di superficie sia messa a disposizione al termine del raccolto dei frutti, con assunzione di tale impegno per iscritto anche da parte degli eventuali futuri affittuari (o dell'attuale affittuario in caso di rinnovo dell'attuale Contratto di Affitto). Quale alternativa a quanto sopra, alla stipulazione del Contratto Definitivo, la Concessionaria potrà rimborsare alla Concedente (e/o direttamente all'affittuario dell'Area Superficiaria) il valore dell'eventuale raccolto pendente alla data della stipula del Contratto Definitivo, nell'importo derivante dal prezzo massimo espresso da Borsa Granaria Bologna nell'anno del raccolto, per tipologia di prodotto agricolo, per la quantità media ottenuta nei terreni confinanti o, in subordine, vicini, a quelli oggetto di restituzione.

10.4 Nel dar corso alla progettazione e realizzazione dell'Impianto la Concessionaria dovrà preservare, ove possibile, o comunque ripristinare la coltivabilità e le pendenze, baulature, scolagioni, fossature sia dell'Area Superficiaria che dei Terreni Asserviti (di proprietà della Concedente) vicini ed esterni al perimetro dell'Area Superficiaria. Ove il

sesto dell'Impianto agrivoltaico non sia compatibile con l'attuale pendenza ed ordine colturale di fossi e rigadoni, e/o comunque non consenta più la perfetta percorribilità e coltivazione con i mezzi meccanici, la Concessionaria dovrà (anteriormente all'infissione dei pali di sostegno dell'Impianto) modificare a proprie spese pendenze, baulature, scolagioni, fossature del terreno onde armonizzarle con il se- sto dell'Impianto agrivoltaico e rendere possibile la coltiva- zione meccanica. Tali modifiche dovranno essere discusse e concordate tra la Concessionaria e la Concedente, e quest'ultima indicherà anche il tecnico (geometra o agronomo) e gli operatori (ruspista e fossatore) di sua fiducia che pro- getteranno e eseguiranno le opere a spese della Concessiona- ria, purché la spesa massima non sia superiore ad Euro XXXXXXXXXX. Qualora i preventivi di spesa da parte dei tecnici/operatori indicati dalla Concedente siano superiori a detto importo, la Concessionaria potrà valutare e decidere di utilizzare altri tecnici/operatori del settore. Nella realizzazione e gestione dell'Impianto, la Concessiona- ria farà sì che l'Impianto e la relativa Area Superficiaria vengano gestiti in modo tale da non pregiudicare la coltivabi- lità, le pendenze e scolagioni dei restanti Terreni Asserviti che rimarranno nella disponibilità del Concedente.

10.5 Successivamente alla realizzazione dell'Impianto la Con- cessionaria consentirà, ove possibile e in conformità alle

prescrizioni di cui all'Autorizzazione dell'Impianto, alla Concedente (od al soggetto incaricato della coltivazione dei terreni compresi nella AS) di utilizzare i sostegni e componenti verticali ed orizzontali dell'Impianto per supportare la rete di irrigazione dei terreni, composta da tubi plastici di piccole dimensioni e da getti plastici.

Art. 11 - Trasferimento del presente Contratto.

11.1 La Concedente autorizza fin d'ora la Concessionaria a cedere il presente Contratto (anche nell'ambito di cessione di ramo d'azienda) ad altra società di diritto italiano costituita appositamente per la realizzazione e gestione dell'Impianto, con assunzione da parte della terza cessionaria di tutti i diritti ed obblighi di cui al presente Contratto nei confronti della Concedente e piena liberazione della Concessionaria.

Art. 12 - Legge applicabile, Foro competente, Accordo di riservatezza.

12.1 Il presente Contratto sarà interpretato ed eseguito in piena corrispondenza alle disposizioni della Legge italiana.

12.2 Qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione e/o al venir meno (per ogni causa) del presente Contratto (e/o degli eventuali successi contrattuali ivi previsti), sarà devoluta alla giurisdizione ordinaria ed alla competenza esclusiva del Foro di Parma.

12.3 Le Parti assumono reciprocamente l'impegno di non divulgare a terzi il contenuto del presente Contratto, nonché tutte le informazioni inerenti all'attività dell'altra Parte delle quali verranno eventualmente a conoscenza per effetto delle loro rispettive qualifiche. La Concessionaria avrà necessaria facoltà di esibire e concedere in copia il presente Contratto ed i suoi allegati alle amministrazioni richiedenti per le esigenze connesse all'autorizzazione dell'Impianto.

Art. 13 - Allegati. Spese. Comunicazioni. Disposizioni finali

13.1 Al presente Contratto sono congiunti quale sua parte integrante e sostanziale i seguenti documenti allegati (di cui pure in narrativa):

- 1) visura catastale;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) estratto planimetria PSC POC RUE del comune di Colorno;
- 4) contratto stipulando di costituzione del diritto di superficie ex art. 952 e ss. c.c.;
- 5) planimetria Area Superficiaria e Terreni Asserviti;
- 6) Protocollo tra le Parti del 3 aprile 2025 per successiva gestione agricola e manutenzione della Area Superficiaria;
- 7) Procura speciale.

13.2 I compensi professionali legali e tecnici inerenti al presente Contratto sono compensati tra le Parti, ossia ciascuna pagherà i propri consulenti legali e tecnici; mentre le spese notarili, fiscali e tributarie del presente Contratto

sono ad integrale carico della Concessionaria, che ne affranca la Concedente.

13.3 Tutte le comunicazioni da effettuarsi con riferimento al presente Contratto dovranno essere fatte in forma scritta a mezzo e-mail, PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno. Dette comunicazioni avranno effetto a decorrere dall'effettiva ricezione dell'e-mail, della PEC o della ricezione della raccomandata. Le comunicazioni dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi (o al differente indirizzo che ciascuna delle Parti potrà successivamente comunicare all'altra Parte per iscritto e nel rispetto delle modalità di cui sopra):

Se alla Concessionaria:

ColorSun Srl

Sede: [REDACTED]

Domicilio: [REDACTED]

Alla c.a.: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

Se alla Concedente:

[REDACTED]
Studio / domicilio: [REDACTED];

residenza: [REDACTED];

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

13.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le con-

venzioni di cui al presente Contratto sono funzionalmente collegate ed inscindibilmente connesse tra loro, nell'interesse della realizzazione ed esercizio dell'Impianto e che le stesse dovranno essere riflesse nel Contratto Definitivo. Qualora, per qualsiasi causa o motivo, una sola di esse dovesse risultare invalida o comunque priva di efficacia, le Parti faranno quanto in loro potere per conservare gli effetti del presente Contratto, salvi i rimedi di legge.

13.5 Le Parti espressamente convengono che il presente Contratto sostituisce i precedenti patti, accordi e contratti sottoscritti in relazione al medesimo progetto, ad eccezione del protocollo relativo alla gestione agricola e manutenzione dell'Area Superficiaria di cui all'all. 6 (e naturalmente ad eccezione della bozza del contratto stipulando di costituzione del diritto di superficie ex art. 952 e ss. c.c., all. 4 al presente atto).

13.6 Le Parti riconoscono espressamente che il presente Contratto è stato negoziato tra le Parti e non è soggetto alle disposizioni di cui agli Artt. 1341 e 1342 cod. civ. e, pertanto, ne escludono sin d'ora l'applicabilità.

Art. 14 - Approvvigionamento di elettricità al Concedente

La Concessionaria si impegna, a far data dalla effettiva messa in funzione dell'Impianto e per l'intera durata di esso, a somministrare alla Concedente (e/o a soggetto agricolo dalla stessa indicato) l'elettricità di cui abbisogna per gli usi

residenziali, agronomici e agricoli dei terreni e fabbricati posti nei tre poderi oggetto del presente Contratto (denominati Giublesa Nuova e Vecchia e Casa Nuova II). Il quantitativo erogando sarà pari all'effettivo fabbisogno, che non dovrà ad ogni modo essere superiore a [REDACTED] di durata del Contratto Definitivo. Ove l'erogazione fosse impossibile e/o particolarmente difficoltosa per la Concessionaria, questa potrà in via sostitutiva manlevare il Concedente rifondendo lo stesso i costi energetici, per medesimi usi, medesimo limite di [REDACTED] per l'intera durata del Contratto Definitivo.

FIRMATI: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor **GUIDO ALMANSI**, Notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma,

dichiaro che i signori:

- [REDACTED]

il [REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

interventuto oltre che in proprio anche nel nome, vece ed interesse, del signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

quale suo Procuratore speciale, tale costituito con atto autentificato nella firma da me Notaio in data [REDACTED]

[REDACTED]

e la società

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]

rappresentata dall'Amministratore Unico signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

domiciliato per la carica presso la società di cui sopra,

Codice Fiscale [REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa lettura da me a loro datane, hanno sottoscritto la scrittura che precede, in calce ed a margine, unitamente agli allegati di loro mano ed in mia presenza alle ore 16,40.

Parma, Strada della Repubblica n. 80, oggi, tre aprile duemilaventicinque.

FIRMATO: GUIDO ALMANSI

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di COLORNO (C904) provincia PARMA - Limitata al foglio: 49
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	49	3		AA AB	VIGNETO SEM IRR ARB U 02	35 16 23 47	E43 A2 E43 A2	Euro 40,74 Euro 1.454,56	[REDACTED] Agrario	Annotazione
2	49	6		-	SEMIN IRRIG 02	2 60	D43 A2 D	Euro 219,26	Euro 242,26	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2018 all'organismo pagatore agrea con la domanda 3792417 (scheda validazione/fascicolo prot. n. pg/2018/415892)

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED]	
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 28/01/2002 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 324.1/2003 - Pratica n. 17849 in atti dal 28/01/2003			



Guido Hundo

ALLEGATO "1" all'atto
N. 2064 / 1496 di mp.

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di COLORNO (C904) provincia PARMA - Limitata al foglio: 52
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	52	19		-	SEMIN IRRIG 02	21 48 17	D43 A2	Euro 1.885,04 Euro 1.996,99	[REDACTED]	[REDACTED]

Totale: Superficie 21.48.17 Redditi: Dominicale Euro 1.885,04 Agrario Euro 1.996,99

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 Regime: bene personale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED]

2. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	52	9		-	SEMIN IRRIG 03	17 05 50	A2 D43	Euro 1.188,46 Lire 2.301.197 Euro 1.497,59 Lire 2.899.350	Impianto meccanografico del 02/01/1976	

Totale: Superficie 17.05.50 Redditi: Dominicale Euro [REDACTED]



Guido Andreatta

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà 1/2 Regime: bene personale
			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			

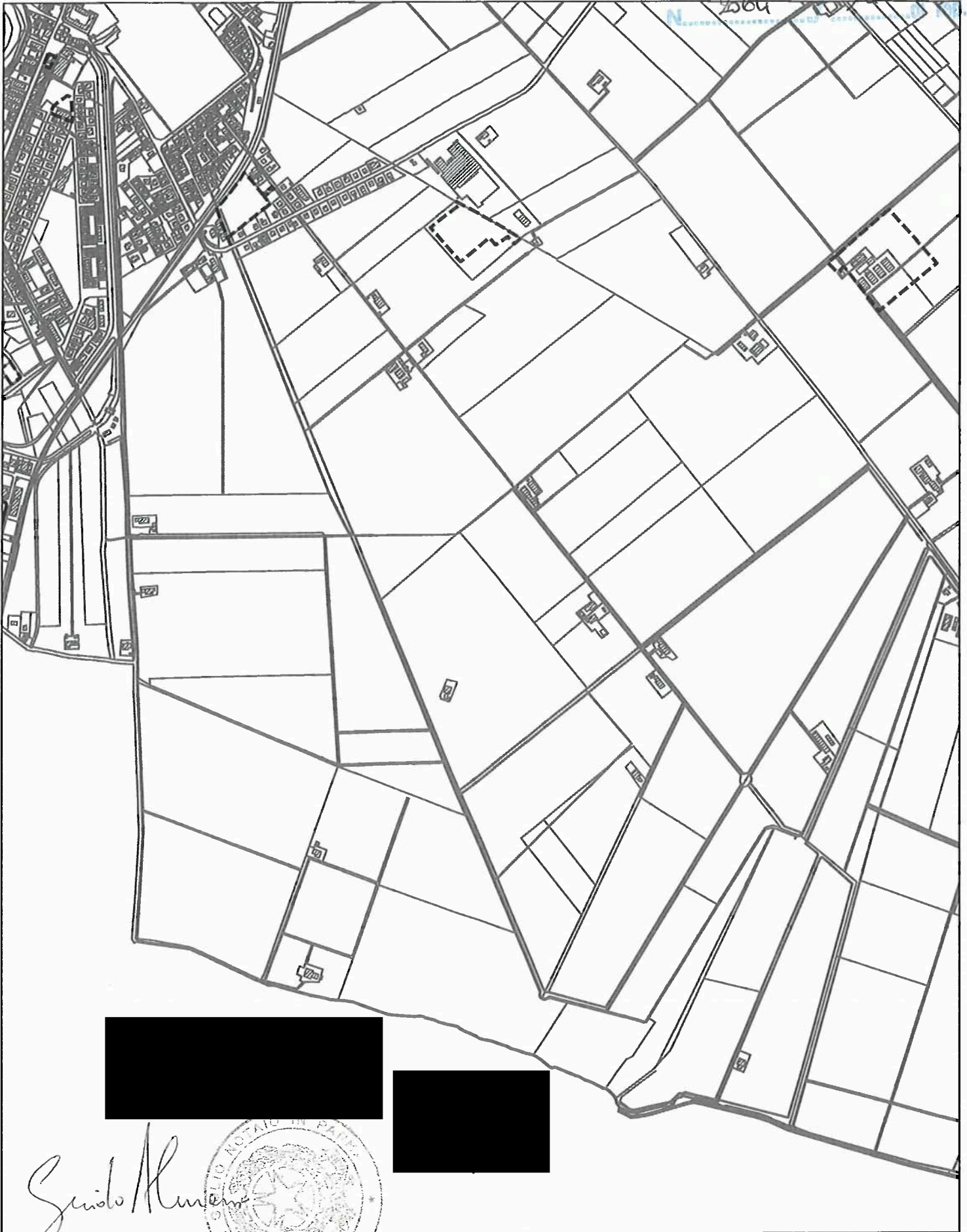
Totale Generale: Superficie 38.53.67 Redditi: Dominicale Euro

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica





Giulio Ruffini



Comune di Colorno

Provincia di Parma



Mappa PSC

Scala: 1:10000 (1 cm : 100.00 m)
Universal Transverse Mercator - Zone 32 (N)Euro
Lon: 10°23'02" E
Lat: 44°54'33" N
Stampato il: 18/07/2022

Comune di Colorno

Provincia di Parma



Giulio Aluani



CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITÙ
PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO AGRIVOLTAICO E SERVITÙ NEGATIVA PER
ASSERVIMENTO DI TERRENI

Con la presente scrittura privata (in seguito denominato "Contratto"), tra le parti

[redacted] nato a [redacted]

[redacted]

nato a [redacted]

c.f. [redacted] in seguito denominati "Concedenti" o "Concedente";

e

ColorSun s.r.l. con sede legale in [redacted] codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted]

[redacted] mail PEC color.sun@legalmail.it, società che nel presente atto vuole ed agisce per tramite del sig. [redacted] (nato

a [redacted] esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, società in seguito anche indicata come "Concessionaria" e congiuntamente con la Concedente le "Parti" ovvero singolarmente la "Parte";

premessi che:

(a) I Concedenti sono proprietari comuni, per quota ideale di un mezzo pro capite ed insieme per l'intero, dei terreni agricoli ubicati in Colorno (Pr), località Argine Naviglio, individuati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Colorno (cfr. all. 1, visure catastali; all. 2, planimetrie catastali) come segue e con le seguenti superfici catastali:

- foglio 49 mappale....., avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;

- foglio 52 mappale....., avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;



Allegato 4) al contratto preliminare

- foglio 52 mappale..... , avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;

(NDR: vanno qui sopra inserite le AREE SUPERFICIARIE post frazionamento) per superficie complessiva di Ha ... , e per innanzi anche denominati "Area Superficiaria" (con maiuscola).

La detta Area Superficiaria ha destinazione omogenea agricola su PSC POC RUE vigente del Comune di Colorno (cfr. all. 3, estratto di mappa ove è evidenziata con colore giallo; all. 4, CDU ossia certificato di destinazione urbanistica aggiornato).

(b) L'Area Superficiaria di cui al punto (a) che precede è derivata dal frazionamento delle precedenti particelle (di superficie catastale complessiva Ha 57.69.97) di cui a NCT Colorno:

- ✓ Fg. 49 mapp. 3, di ettari 16 are 54 e centiare 72 (Ha 16.54.70);
- ✓ Fg. 49 mapp. 6, di ettari 2 are 60 e centiare 60 (Ha 02.60.60);
- ✓ Fg. 52 mapp. 9, di ettari 17 are 5 e centiare 50 (Ha 17.05.50);
- ✓ Fg. 52 mapp. 19, di ettari 21 are 48 e centiare 17 (Ha 21.48.17);

frazionamenti operati per congiunto incarico delle parti ed a spese della Concessionaria.

(c) La Concessionaria ha presentato in data ... richiesta all'Amministrazione competente per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi (inclusa ogni autorizzazione inerente alle opere di connessione alla rete elettrica) (di seguito, l'"Autorizzazione") per la costruzione di un impianto agrivoltaico (ovvero numero ... impianti) della potenza di KW ... (innanzi semplicemente denominato /i "Impianto /i", con maiuscola); l'Amministrazione con comunicazione prot. n. ... in data ... ha rilasciato detta Autorizzazione, qui allegata come all. 5 unitamente al progetto definitivo approvato ed a tutti i suoi allegati, e sono esperiti i termini prescritti per legge per eventuali opposizioni all'Autorizzazione senza la presentazione di alcuna impugnazione al riguardo.

(d) La Concessionaria ha quindi ottenuto il diritto di costruire e mantenere sull'Area Superficiaria innanzi indicata l'impianto agrivoltaico avanzato per la

Allegato 4) al contratto preliminare

produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, nonché di compiere tutte quelle opere necessarie al funzionamento ed esercizio dell'Impianto ivi comprese quelle volte a consentire la connessione alla rete di distribuzione elettrica e la vendita dell'energia elettrica prodotta dall'Impianto stesso.

(e) L'Autorizzazione qui allegata come all. 5 prevede e richiede che per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto agrivoltaico vengano ad esso asservite aree agricole finitime di superficie pari a dieci volte la misura della proiezione verticale dei pannelli costituenti l'Impianto. Al fine della verifica di tale presupposto:

(1) la Concedente intende asservire a favore dell'Impianto (mediante costituzione di servitù negativa) la parte restante dei propri terreni non ricadenti nell'Area Superficiaria (di seguito denominati "Terreni Asserviti") come di seguito identificati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Colorno:

- foglio 49 mappale..... , avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;

- foglio 52 mappale..... , avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;

- foglio 52 mappale..... , avente superficie catastale Ha... (ettari..., are... e centiare...;

(NDR: vanno qui sopra inseriti i Terreni Asserviti post frazionamento)

per superficie complessiva di ___ ettari;

(2) vengono altresì stipulati, contestualmente al presente Contratto, idonei atti di costituzione di servitù negativa nei quali i proprietari finitimi sigg.ri ... (specificare denominazione, indirizzo, c.f. e p. iva) costituiscono sui loro terreni (individuati in Nuovo Catasto Terreni del Comune di Colorno come segue e con le seguenti superfici catastali:

✓ Fg. ... mapp. ..., di ettari are e centiare (Ha);

✓ Fg. ... mapp. ..., di ettari are e centiare (Ha);

✓ ...

la servitù consistente nel non realizzare su tali loro terreni, per l'intera



[Handwritten signature]

Allegato 4) al contratto preliminare

durata del presente Contratto (con eventuali rinnovi), un analogo impianto agrivoltaico o fotovoltaico.

(f) L'Autorizzazione qui allegata come **all. 5** prevede e richiede che per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto agrivoltaico il terreno di sedime dell'Impianto stesso, per l'intera sua durata con eventuali rinnovi, venga coltivato (e/o fatto oggetto di allevamento e/o attività zootecniche) in modo continuativo e normale da parte di un'impresa agricola nel rispetto delle norme di legge e regolamentari che soprassedono tale attività. Al fine della verifica di tale presupposto viene stipulato, contestualmente al presente Contratto, idoneo accordo per scrittura privata con l'azienda agricola **...** **(specificare la denominazione, indirizzo, p. iva)** di affidamento a quest'ultima di tutte le attività agronomiche sull'Area Superficiaria dell'Impianto, da condursi in piena regolarità ed in autonomia gestionale, amministrativa e patrimoniale rispetto alla Concessionaria dell'Impianto (**all. 8**).

*

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti con il presente atto

convengono e stipulano quanto segue.

*

1 DEFINIZIONI

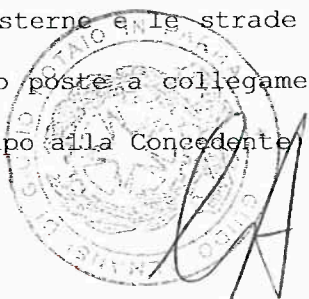
Ove non diversamente previsto, i termini di seguito riportati avranno il significato loro attribuito nel presente articolo quando utilizzati con iniziale maiuscola, indipendentemente dall'uso del singolare o del plurale:

✓ "Autorizzazione" indica **...** **(specificare l'atto autorizzativo indicando gli estremi normativi, ad es. Reg. Emilia R. n. 1 del 16/03/2012, ovvero D. Lgs. 387/2007, D. Lgs. 199/2021, L. 34/2022 ecc.)** rilasciato da **...** **(indicare l'Amministrazione competente, ad es. Comune di ..., oppure Conferenza Servizi ecc.)** (**all. 5**, unitamente al progetto definitivo ed allegati) ovvero ellitticamente anche qualsiasi concessione, autorizzazione, licenza e/o nulla osta richiesto dalla legge per poter procedere alla costruzione, messa in

Allegato 4) al contratto preliminare

servizio nonché alla gestione dell'Impianto.

- ✓ "Finanziamento": l'apertura di credito in qualsivoglia forma (i.e. contratto di mutuo, apertura di credito, leasing) che verrà concessa dal Finanziatore alla Concessionaria e che verrà utilizzata da questi per la costruzione, collaudo, messa in servizio, gestione e manutenzione dell'Impianto.
- ✓ "Finanziatore": l'ente o gli enti, gli istituti di diritto privato e/o pubblico, che concederanno il Finanziamento.
- ✓ "Area Superficiaria" indica i terreni di proprietà della Concedente, come catastalmente indicati in premesse, lettera (a), e sui quali verrà realizzato ed esercitato l'Impianto e sui quali verranno svolte le attività di coltivazione e/o di allevamento e zootecniche (come previste nel progetto definitivo dell'Impianto). L'Area Superficiaria è il terreno **su cui vengono esattamente concessi il diritto di superficie e il diritto di servitù** di cavidotto e condutture elettriche e di passaggio di persone e mezzi meccanici, ed è individuato negli all. 2, 3, 4 e nel progetto definitivo di cui ad all. 5.
- ✓ "Terreni Asserviti" indica la parte restante dei terreni di proprietà della Concedente (non ricadenti nell'Area Superficiaria), come catastalmente indicati in premesse, lettera (e)(1), sui quali viene concesso il diritto di servitù negativa consistente nella rinuncia da parte della Concedente a realizzare su tali terreni, per l'intera durata del presente Contratto (con eventuali rinnovi), un analogo impianto agrivoltaico o fotovoltaico.
- ✓ "Impianto" indica l'impianto/gli impianti agrivoltaici indicato/i in premessa, che sorgerà/sorgeranno sull'Area Superficiaria in esecuzione del progetto definitivo di cui all'Autorizzazione (all. 5), ivi **inclusi gli accessori** quali, a titolo esemplificativo, la cabina di trasformazione, gli elettrodotti, la stazione e le linee interrato di elettrodotto, i sistemi di accumulo, le recinzioni e tutte le aree ed i percorsi interni alle recinzioni, tutte le fasce di rispetto anche esterne e le strade di accesso (ove non comuni anche alla Concedente in quanto poste a collegamento anche di fabbricati o coltivazioni che permangono in capo alla Concedente).



Allegato 4) al contratto preliminare

2 OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 La Concedente costituisce a tempo determinato per la durata di anni 31 interi e consecutivi, a favore della Concessionaria che accetta:

- (i) il diritto di superficie ai sensi dell'articolo 953 c.c. al fine di costruire e mantenere l'Impianto e le strutture accessorie e/o di mitigazione connesse e necessarie sull'Area Superficiaria di sua proprietà, nonché il diritto di servitù di cavidotto e condutture elettriche, per la cabina elettrica e sistemi di accumulo, e servitù di passaggio di persone e mezzi meccanici necessarie ed inerenti all'Impianto, con ogni onere e responsabilità a carico della Concessionaria anche sotto il profilo della regolarità normativa in generale e urbanistico-edilizia in specifico, per un'estensione complessiva dell'Area Superficiaria di ... ettari;
- (ii) il diritto di servitù negativa sui Terreni Asserviti di proprietà della Concedente, con l'impegno da parte della Concedente di non costruire altri impianti fotovoltaici o agrivoltaici sui detti terreni, per la stessa durata dei diritti di cui al paragrafo (i) che precede, e specificamente per una estensione dell'area dei Terreni Asserviti di ... ettari.

Le Parti danno atto che vengono altresì stipulati, contestualmente al presente Contratto, idonei atti notarili di costituzione di servitù negativa (Racc.../Rep...) nei quali i proprietari finitimi sig.ri ... (specificare denominazione, indirizzo, c.f. e p. iva) costituiscono sui loro terreni (individuati in Nuovo Catasto Terreni del Comune di Colorno come segue e con le seguenti superfici catastali:

- Eg. ... mapp. ..., di ettari are e centiare (Ha);
- Eg. ... mapp. ..., di ettari are e centiare (Ha))

la servitù consistente nel non realizzare su tali loro terreni, per l'intera durata del presente Contratto (con eventuali rinnovi), un analogo impianto agrivoltaico o fotovoltaico.

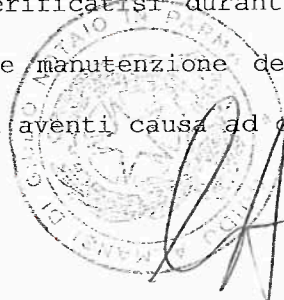
2.2 L'Impianto dovrà essere realizzato dalla Concessionaria in toto entro i termini di inizio e fine lavori di cui alla Autorizzazione (salvo eventuali modifiche e/o

Allegato 4) al contratto preliminare

proroghe di tali termini) ed alle norme di legge e regolamentari, ed in seguito mantenuto sull'Area Superficiaria come individuata in premessa, e comprenderà le linee di elettrodotto, interrate e/o aeree, necessarie, tra l'altro, per il collegamento dell'Impianto ai sistemi di accumulo, ai gruppi di conversione, ai trasformatori ed al punto di allacciamento alla rete elettrica, così come le relative cabine ed i gruppi di misura nonché gli altri dispositivi tecnici eventualmente necessari, con oneri, pulizia e mantenimento a carico della Concessionaria.

2.3 Per la realizzazione dell'Impianto la Concessionaria potrà effettuare a propria cura e spesa qualsiasi operazione necessaria o semplicemente utile, sempre nel rispetto delle disposizioni di legge e della permanente destinazione agricola dell'Area Superficiaria ossia in vista ed in funzione della loro ordinaria e corretta coltivazione per l'intera vita dell'Impianto; tra tali opere sono comprese, a titolo esemplificativo, la modificazione della configurazione del suolo e la nuova baulatura e pendenza, la chiusura, modifica od apertura di fossi e scoline, l'installazione di manufatti e costruzioni e l'erezione in maniera duratura di una recinzione a protezione dell'Impianto, esonerando la Concedente da ogni spesa e responsabilità. A tale impegno consegue l'obbligo assunto dalla Concessionaria (di cui al successivo art. 5) di provvedere all'integrale remissione in pristino dell'Area Superficiaria alla scadenza (originaria o prorogata) del presente Contratto (salvo che nella sola ipotesi in cui si verifichi l'acquisto della proprietà dell'Impianto, per accessione, da parte della Concedente).

2.4 Resta inteso che la Concessionaria è obbligata a tenere indenne e manlevare la Concedente per tutti i danni a cose (attrezzature, beni mobili o immobili della Concessionaria e/o della Concedente e/o di terzi estranei e della pubblica amministrazione) o persone (personale della Concessionaria e/o della Concedente e/o terzi estranei), verificatisi durante o in conseguenza dei lavori per la costruzione, esercizio e manutenzione dell'Impianto che siano imputabili alla Concessionaria od a suoi aventi causa ad ogni titolo.



7

Allegato 4) al contratto preliminare

2.5 L'Area Superficiaria viene consegnata alla Concessionaria in data odierna nello stato di fatto in cui attualmente si trova, che la Concessionaria dichiara di ben conoscere per avervi effettuato accurati sopralluoghi e misurazioni, e che per tale dichiara di accettare rinunziata ogni eccezione. Si specifica che lo stato dei luoghi è stato oggetto di rilievo da parte di tecnico abilitato con redazione di uno stato di consistenza fotografico, cartografico e descrittivo prima d'ora congiuntamente sottoscritto dalle Parti, qui allegato come **all. 6**; tale rilievo e stato di consistenza definisce il preciso contenuto dell'onere di remissione in pristino dell'Area Superficiaria di cui al successivo art. 5.

2.6 Ai fini tutti di cui ai precedenti commi, la Concedente si impegna a costituire in favore della Concessionaria (o del gestore di rete locale), e mantenere per la durata della concessione del diritto di superficie, servitù di elettrodotto a carico dell'Area Superficiaria, per il posizionamento e l'accesso alla cabina di consegna e di quanto necessario per la connessione dell'Impianto alla rete elettrica, nonché servitù di passaggio di persone e mezzi meccanici senza che la Concessionaria debba corrispondere alla Concedente alcunché in aggiunta al corrispettivo di cui al successivo art. 4. Tali servitù sono individuate nel loro esatto tracciato e dimensionamento nel Progetto definitivo di cui ad **all. 5**.

2.7 Nell'intera area dell'Area Superficiaria concessa in diritto di superficie e servitù, oltre che costruire ed esercitare l'Impianto (come autorizzato o come successivamente ammodernato e integrato) ed utilizzare le strutture immediatamente inerenti al funzionamento e alla manutenzione dell'Impianto, potranno essere unicamente svolte attività agricole di coltivazione o di allevamento inerenti all'Impianto. La Concessionaria non potrà costruire nel sottosuolo o soprasuolo manufatti e/o edifici e/o impianti di qualsiasi sorta o destinazione, né potrà scavare o asportare o apportare e depositare terreno che non sia richiesto per la costruzione, gestione e manutenzione dell'Impianto medesimo (sia per l'attività fotovoltaica che quella agricola di coltivazione o allevamento).

La violazione del presente divieto è grave e importa la facoltà del Concedente di dichiarare risolto il presente Contratto qualora la Concessionaria non ponga

Allegato 4) al contratto preliminare

rimedio al proprio inadempimento entro il termine massimo di giorni 90 dalla ricezione di apposita diffida inviata dal Concedente.

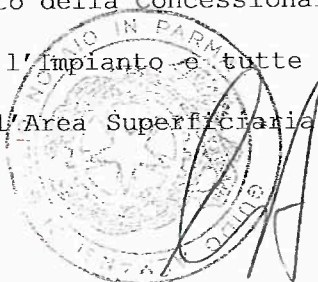
3 DIRITTI DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO OVVERO ACQUISTO PER ACCESSIONE A FAVORE DELLA CONCEDENTE

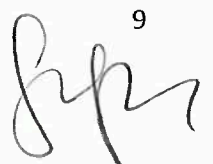
3.1 Le Parti danno atto che l'Impianto nonché ogni altra costruzione o manufatto relativo all'Impianto saranno di esclusiva proprietà della Concessionaria per l'intera durata dei concessi diritti di superficie e servitù. Se per motivi tecnici, economici, giuridici o per ragioni connesse alla concessione del Finanziamento, durante la fase di progettazione o anche durante il periodo di funzionamento dell'Impianto dovessero rendersi necessarie modifiche all'Impianto stesso -e fermi restando gli immodificabili estensione dell'Area Superficiaria, sesto di impianto, altezza da terra dei pannelli e distanza tra le file di essi, così come l'importo del prezzo complessivo della concessione dei diritti di cui al presente Contratto-, la Concedente acconsente sin d'ora a che la Concessionaria apporti all'Impianto e ad ogni sua parte le modifiche che riterrà opportune, anche al fine di consentire che l'Impianto sia aggiornato secondo la migliore tecnologia disponibile e sempre nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie e delle concessioni ottenute.

3.2 Al venir meno del presente Contratto dipendente dalle seguenti esatte cause:

- ✓ recesso incolpevole della Concessionaria per ragioni indipendenti da sua volontà o responsabilità, come per causa di forza maggiore e/o per sopravvenienze normative impeditive o riduttive della fruibilità dell'area per produzione di energia;
- ✓ risoluzione consensuale del Contratto e/o risoluzione conseguente ad inadempimento della Concedente;
- ✓ naturale scadenza del presente rapporto contrattuale, iniziale e/o prorogato, con perfetto adempimento della Concessionaria ad ogni sua obbligazione;

al termine del rapporto l'Impianto e tutte le opere e costruzioni realizzate dalla Concessionaria sull'Area Superficiaria (ovvero, a titolo esemplificativo



9


Allegato 4) al contratto preliminare

ma non esaustivo, tutti gli accessori e pertinenze, manufatti connessi, collegati, direttamente e indirettamente funzionali all'Impianto) rimarranno, in deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., di proprietà della Concessionaria senza diritto di risarcimento o indennizzo alcuno in favore della Concedente.

In dette ipotesi, la Concedente avrà il diritto di ottenere dalla Concessionaria la completa rimozione dell'Impianto ed il ripristino dell'Area Superficiaria, a cura e spesa della Concessionaria, con riconsegna dell'Area Superficiaria alla Concedente nell'esatto *status quo ante* come da rilievo peritale allegato **all. 6**, e ciò con le modalità e nei termini tassativi di cui all'art. 5 seguente.

3.3 Qualora alla scadenza, iniziale e/o prorogata, del presente Contratto la Concessionaria non dovesse provvedere alla rimozione tempestiva ed integrale dell'Impianto ed accessori in ottemperanza alle modalità e termini tassativi di cui all'art. 5 seguente, al termine del rapporto la piena proprietà dell'Impianto agrivoltaico nella sua interezza, con tutte le opere e costruzioni realizzate dalla Concessionaria sull'Area Superficiaria nello stato in cui si troveranno (ovvero, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, tutti gli accessori e pertinenze, manufatti connessi, collegati, direttamente e indirettamente funzionali all'Impianto) sarà acquisita per accessione ex artt. 934 e 953 c.c. dalla Concedente, con subentro a titolo totalmente gratuito (direttamente da parte della Concedente o tramite diverso soggetto) nel possesso utile e oneroso e nella gestione dell'Impianto stesso e nel contratto di vendita di energia così come nelle obbligazioni, oneri e/o utili di smaltimento dell'Impianto e negli eventuali accordi / contratti di smaltimento inizialmente conclusi dalla Concessionaria. Il detto subentro opera quindi senza diritto di risarcimento o indennizzo alcuno in favore della Concessionaria che espressamente vi rinuncia sin d'ora dichiarando che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del Corrispettivo.

3.4 Il verificarsi della circostanza di cui al precedente punto 3.3 (violazione delle modalità e tempistiche di rimozione e restituzione ex art. 5) importa automaticamente la possibilità della Concedente di avvalersi dell'acquisto per

Allegato 4) al contratto preliminare

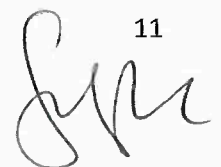
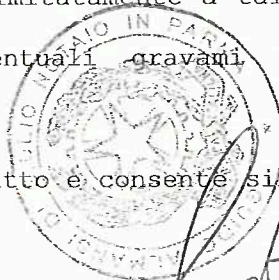
accessione, che si configura in ogni caso quale mera e libera facoltà della Concedente, e ciò con le seguenti conseguenze:

- a) al fine dell'acquisto per accessione la Concedente deve dichiarare tale sua volontà alla Concessionaria, e ciò con comunicazione scritta per racc. a.r. e/o mail PEC;
- b) ove invece la Concedente preferisca rinunciare alla facoltà di acquistare l'Impianto, la stessa conserva sempre il pieno diritto di ottenere dalla Concessionaria la riconsegna dell'Area Superficiaria ripristinata nello *status quo ante* con le modalità e nei termini tassativi di cui all'art. 5 seguente, con risarcibilità di ogni danno derivante da imperfetto adempimento.

3.5 Nell'ipotesi di acquisto dell'Impianto per accessione da parte della Concedente, la Concessionaria si impegna a dare immediata e piena esecuzione a ogni fatto o atto unilaterale e/o negoziale che sia possibile e le sia richiesto (e/o necessario o anche solamente utile) al fine della immediata e gratuita voltura formale e sostanziale a favore della Concedente (e/o a soggetto da questa indicato) dell'Impianto con accessori e del contratto di vendita di energia afferente e di ogni ulteriore rapporto giuridico inerente all'Impianto ed al relativo smaltimento: in difetto di questa fattiva collaborazione la Concessionaria sarà tenuta al risarcimento di ogni conseguente danno che ne derivasse alla Concedente.

3.6 La Concedente espressamente acconsente ed accetta che la Concessionaria, in corso del rapporto, potrà provvedere a suo insindacabile giudizio alla costituzione di garanzie e gravami di natura reale in favore del Finanziatore o di terzi, aventi ad oggetto i diritti costituiti ai sensi del presente Contratto nonché le costruzioni e i manufatti realizzati dalla Concessionaria per l'intera durata del Contratto (e limitatamente a tale durata). Resta inteso che le spese per l'estinzione di eventuali gravami saranno ad esclusivo carico della Concessionaria.

3.7 La Concedente prende atto e consente sin d'ora a che il Finanziatore o terzi



Allegato 4) al contratto preliminare

possano esercitare nei limiti di legge i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, fermo restando il diritto della Concedente stessa a percepire ogni corrispettivo e ad ottenere il pieno adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali di cui al presente Contratto da parte del Finanziatore o dei terzi.

4 CORRISPETTIVO; ATTUALIZZAZIONE; IMPOSTE, TASSE, CONTRIBUTI.

4.1 Le Parti convengono che il corrispettivo complessivo dovuto per la costituzione del diritto di superficie e di ogni altro diritto specificato al precedente art. 2) per i 31 anni di durata del presente Contratto è pari ad Euro ... (Euro .../00cent) [redacted] della variazione indice [redacted] alla data odierna, giorno in cui il presente Contratto sarà effettivamente stipulato) ed è immodificabile e parametrato alla superficie dell'Area Superficiaria su cui viene esattamente concesso il diritto di superficie e servitù (quantificato come segue: Euro [redacted] ad ettaro incrementato con il [redacted] alla data odierna (giorno in cui il presente contratto sarà effettivamente stipulato) (con ricapitalizzazione annuale degli interessi) e moltiplicato per n. ... ettari dell'Area Superficiaria, con il minimo [redacted] moltiplicato per 31 anni di durata del presente Contratto].

OPPURE, alternativamente ed in applicazione del parametro che dia il risultato del prezzo più alto:

e parametrato all'effettiva potenza nominale di picco autorizzata dell'Impianto (quantificato come segue: Euro [redacted] incrementato con il [redacted] alla data odierna (giorno in cui il presente contratto sarà effettivamente stipulato) (con [redacted] e moltiplicato per n. ... MW della potenza di picco autorizzata dell'Impianto, con il minimo di [redacted], e

Allegato 4) al contratto preliminare

moltiplicato per 31 anni di durata del presente Contratto].

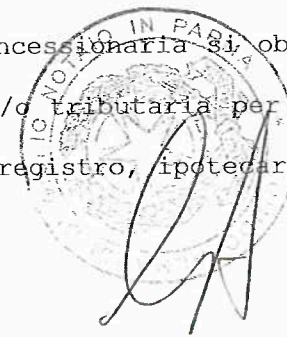
Il corrispettivo detto è unitario e non riducibile. Esso, al netto degli acconti di corrispettivo già versati dalla Concessionaria alla Concedente, viene versato in unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto tramite i seguenti assegni circolari intestati al Concedente ... (ovvero [REDACTED], su conto corrente intestato al Concedente ...).

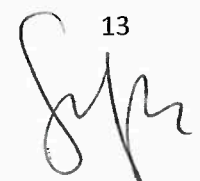
4.2 In aggiunta al corrispettivo di cui al precedente comma 4.1, a decorrere dal giorno odierno di costituzione del diritto di superficie e servitù la Concessionaria si farà esclusivo ed intero carico del pagamento del canone annuale IMU e collegati (TARI, TASI, ecc.) e dei contributi annuali di bonifica (attualmente dovuti al Consorzio di Bonifica P.se) e di difesa fitosanitaria inerenti all'Area Superficiaria, ove discendenti dalla qualifica o destinazione agrivoltaica e/o dall'esercizio dell'Impianto da parte della Concessionaria, negli importi anno per anno richiesti.

Nell'ipotesi in cui gli oneri detti (ove discendenti dalla qualifica o destinazione agrivoltaica e/o dall'esercizio dell'Impianto da parte della Concessionaria) venissero richiesti alla Concedente e questa li dovesse anticipare, la Concessionaria si impegna a rimetterne l'esatto ammontare alla Concedente entro trenta giorni dalla conforme istanza di quest'ultima, con supporto documentale.

L'obbligo della Concessionaria di pagamento integrale diretto e/o di eventuale rifusione delle imposte sul patrimonio (quale è l'IMU), o degli oneri di bonifica, si estende a qualsiasi imposta o onere di tale tipologia che siano stabiliti dalle norme future in relazione all'Area Superficiaria, indipendentemente dalla denominazione, dal meccanismo impositivo e dalla gravosità di detta imposta o onere, ma sempre ove discendenti dalla qualifica o destinazione agrivoltaica e/o dall'esercizio dell'Impianto da parte della Concessionaria.

Resta altresì inteso che la Concessionaria si obbliga a manlevare la Concedente di qualsiasi pretesa fiscale e/o tributaria per imposte e/o tasse attinenti al presente Contratto (imposte di registro, ipotecarie, catastali ecc. derivanti dal



13


Allegato 4) al contratto preliminare

trasferimento dei diritti in oggetto).

4.3 I sig.ri Corazza Sebastiano e Giulio Enrico quali Concedenti, ed il sig. Luca Oliviero Leone in nome e per conto della società Concessionaria, consapevoli delle responsabilità in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto stabilito dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

- di non essersi avvalsi, per la conclusione del presente Contratto, dell'intervento di mediatori;
- che il corrispettivo per la costituzione dei diritti di cui al presente Contratto, come sopra convenuto, dovrà essere corrisposto secondo le modalità in precedenza indicate.

5 SMANTELLAMENTO DELL' IMPIANTO

5.1 Alla cessazione per qualsiasi causa della efficacia del presente Contratto di costituzione del diritto di superficie e diritto di servitù (scadenza del termine iniziale o prorogato, recesso, risoluzione convenzionale o giudiziale ecc.), su conforme richiesta scritta per racc. a.r. o mail PEC della Concedente, la Concessionaria si impegna a smantellare e smaltire l'Impianto realizzato, a proprie integrali cure e spese, e a riconsegnare l'Area Superficiaria alla Concedente nello stesso stato in cui si trovava alla data di consegna (quale esattamente indicato nella relazione peritale, **all. 6**) nel più breve tempo possibile. Se la riconsegna non avverrà entro 120 giorni dalla cessazione del Contratto, superato detto termine la Concessionaria sarà tenuta ad indennizzare la Concedente versando alla stessa l'importo intero ed XXXXXXXXXX ad Ha di AS (oltre a aumento istat ricapitalizzato annualmente dalla data odierna a quella del pagamento), inteso come rappresentativo del canone di un anno di affitto dell'Area Superficiaria. La riconsegna dell'Area Superficiaria, anche in caso di versamento della detta indennità, dovrà in ogni caso intervenire entro e non oltre

Allegato 4) al contratto preliminare

██████████ dalla cessazione del Contratto, da intendersi quale termine massimo e non travalicabile a pena di incorrere nell'acquisto dell'Impianto per accessione da parte della Concedente come regolamentato dall'art. 3 che precede.

5.2 Contestualmente alla stipula del presente Contratto, ovvero (se ancora non emessa) entro ██████████ dalla relativa emissione, la Concessionaria dovrà consegnare alla Concedente copia della polizza fidejussoria che verrà emessa a favore della Regione Emilia-Romagna prima dell'inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto, come previsto dalle Linee Guida Regionali, posta a garanzia della rimozione degli impianti e del ripristino dello status quo ante. Gli eventuali maggiori costi e/o danni derivanti dallo smantellamento/smaltimento che eccedessero l'importo della fidejussione resteranno comunque a carico della Concessionaria, in quanto sulla stessa grava l'integrale onere della remissione in pristino e della riconsegna dell'Area Superficiaria nello *status quo ante*, con ogni costo a ciò necessario.

5.3 Nell'ipotesi in cui la Concedente eserciti la facoltà prevista dall'art. 3.3 che precede, ossia di acquisto della piena proprietà dell'Impianto agrivoltaico (ed accessori) al termine del rapporto, per accessione gratuita ex artt. 934 e 953 c.c., l'opera di smantellamento e smaltimento dell'Impianto e di ripristino dello *status quo ante* dell'Area Superficiaria non è dovuta dalla Concessionaria, che non avrà più alcuna responsabilità e/o obbligazione in tal senso e dovrà essere anche liberata della fidejussione prestata alla Regione Emilia Romagna a garanzia della rimozione - fidejussione che dovrà essere in questo caso assunta dalla Concedente (unitamente ad ogni altra obbligazione e/o costo inerente la rimozione e lo smantellamento medesimo).

6 DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA CONCEDENTE.

6.1 I ██████████ quali Concedenti, dichiarano e garantiscono quanto segue:

(a) di avere la piena proprietà e libera disponibilità dell'Area Superficiaria e dei Terreni Asserviti oggetto del Contratto per essere loro pervenuti per



Allegato 4) al contratto preliminare

successione legittima, infra maggior consistenza, dal proprio avo materno [REDACTED]
[REDACTED] in base ai seguenti passaggi: alla morte
del detto, avvenuta in [REDACTED] avendo questi, con
testamento olografo in data [REDACTED]
in data [REDACTED]
[REDACTED], nominato sua unica erede universale [REDACTED]
[REDACTED]
in data [REDACTED] l'eredità suddetta si devolveva, per diritto di
rappresentazione, in favore dei figli [REDACTED],
mentre [REDACTED] risultava
testamentariamente attribuito legato di usufrutto generale (dichiarazione di
successione registrata a [REDACTED]
[REDACTED]; la suddetta eredità veniva accettata,
con il beneficio di inventario, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], con ciò estinguendosi ogni
diritto di usufrutto a lei spettante;

(b) che l'Area Superficiaria e i Terreni Asserviti oggetto del Contratto hanno la
destinazione urbanistica risultante dal certificato CDU allegato (all. 4);

(c) che l'Area Superficiaria e i Terreni Asserviti (quest'ultimi, per quanto
applicabile, in relazione alla costituzione della servitù negativa di
asservimento) sono liberi da persone, loro dimore, beni e manufatti di qualsivoglia
natura ed in ogni caso liberi da pesi, gravami, usi civici, ovverosia da ogni
effettivo vincolo, privilegio, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da
oneri di sorta (salvi quelli urbanistici e/o paesaggistici ben noti alla
Concessionaria), anche di legge, e che sugli stessi non esistono altri obblighi
contrattuali o diritti di terzi, e che non sono oggetto di rivendiche da parte di
terzi (ivi inclusi eventuali diritti di usucapione) che potrebbero limitare oppure
impedire la realizzazione dell'Impianto, lo sfruttamento dei raggi di sole e in

Allegato 4) al contratto preliminare

genere l'esercizio dei diritti concessi ai sensi del presente Contratto;

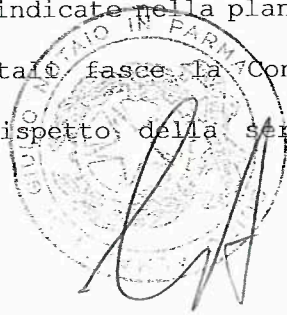
(d) di ben conoscere che l'Area Superficiaria e i Terreni Asserviti (questi ultimi ai fini dell'asservimento) verranno utilizzati per la realizzazione di un impianto agrivoltaico per la produzione di energia elettrica mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici, nonché per le attività agricole/allevamento inerenti alla parte agricola dell'Impianto sull'Area Superficiaria.

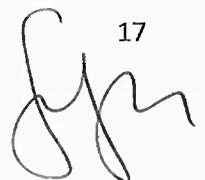
6.2 La Concedente sarà responsabile nei confronti della Concessionaria per qualsiasi danno in cui la Concessionaria dovesse incorrere per violazione delle garanzie prestate nel presente articolo 6 e/o per violazione degli obblighi assunti con il presente Contratto verso la Concessionaria.

7 OBBLIGHI ED IMPEGNI DELLA CONCEDENTE

7.1 La Concedente si impegna ad astenersi dal concedere a terzi diritti di qualsiasi natura sull'Area Superficiaria e sui Terreni Asserviti che contrastino con i diritti concessi a favore della Concessionaria, e dal porre in essere qualsiasi atto che possa recare pregiudizio all'utilizzo dell'Area Superficiaria e dei Terreni Asserviti (ai fini dell'asservimento), o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Contratto. Resta inteso che è in facoltà della Concedente cedere a terzi la proprietà dell'Area Superficiaria e dei Terreni Asserviti facendo constare nell'atto di vendita l'esistenza dei diritti di superficie e servitù (ivi inclusa la servitù negativa ai fini dell'asservimento) concessi con il presente Contratto.

7.2 Al fine di non pregiudicare l'irradiamento della luce solare sui pannelli agrivoltaici, la Concedente si impegna per tutta la durata del presente Contratto a non effettuare modifiche rispetto all'attuale stato di fatto nelle aree di sua proprietà limitrofe all'Area Superficiaria quali comprese nelle fasce di divieto di edificazione e piantumazione indicate nella planimetria all. 7, ove ivi indicate ed esistenti. All'esterno di tali fasce, la Concedente potrà invece disporre liberamente, fatto salvo il rispetto della servitù negativa di asservimento



17


Allegato 4) al contratto preliminare

concessa sui Terreni Asserviti.

La Concedente autorizza sin d'ora la Concessionaria a tagliare e/o potare piante, alberi e rami compresi e/o ricadenti nell'Area Superficiaria che possano impedire o rendere difficile la realizzazione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto o che possano limitare l'irradiazione solare dei pannelli fotovoltaici.

7.3 La Concedente si impegna a consentire e a non ostacolare l'accesso all'Area Superficiaria (ed ai Terreni Asserviti, se necessario) alla Concessionaria o a suoi incaricati per tutte le attività connesse alla progettazione, costruzione, installazione, messa in servizio e collaudo dell'Impianto, ivi incluse le linee elettriche e la realizzazione di indagini geologiche.

Il detto accesso dovrà avvenire per tramite di appositi ingressi autonomi, da realizzare a cura e spesa della Concessionaria in posizione individuata congiuntamente tra le Parti in aderenza al progetto definitivo di cui alla Autorizzazione, ed in ogni caso mai attraverso gli accessi esistenti alla pubblica via e/o che transitano attraverso le corti rurali ricadenti nel podere. La Concessionaria si impegna a richiedere alle competenti Amministrazioni le autorizzazioni necessarie alla realizzazione ed al mantenimento di tale accesso. La Concedente si impegna ad avvertire la Concessionaria di circostanze a lei note che potrebbero danneggiare l'Impianto ovvero pregiudicare o limitare la funzionalità dello stesso.

8 RECESSO E RISOLUZIONE

8.1 Il corrispettivo unitario pagato alla Concedente per l'intera durata di anni 31 per la costituzione dei diritti di superficie e servitù rimane interamente alla Concedente indipendentemente dalla circostanza che la Concessionaria (o aventi causa) receda e/o interrompa l'utilizzo dell'Impianto prima del termine, ed anche ove la Concessionaria sia a ciò costretta per ragioni indipendenti da sua volontà o responsabilità, come per causa di forza maggiore e/o per sopravvenienze normative impeditive o riduttive della fruibilità dell'area per produzione di energia, ferma restando la facoltà della Concessionaria di potenziare e/o modificare l'Impianto

Allegato 4) al contratto preliminare

ovvero sostituire lo stesso con impianti della stessa tipologia da installare ed esercire sostituendo i pannelli con elementi più potenti (senza tuttavia apportare modifiche a sesto di impianto, altezza da terra dei pannelli e distanza tra le file di essi) fino alla scadenza (iniziale e/o prorogata) del presente Contratto.

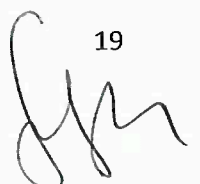
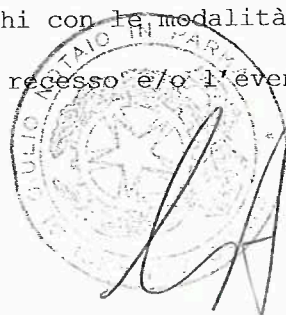
8.2 La Concedente avrà la facoltà di dichiarare risolto il Contratto qualora sia violato l'art. 2.7 in ordine al divieto di edificazione ed all'utilizzo unicamente agricolo delle aree e non sia rispettato il termine di adempimento indicato nella diffida ad adempiere di cui al successivo capoverso 8.3.

8.3 Prima di procedere alla risoluzione contrattuale la Concedente dovrà procedere ad invio di diffida ad adempiere per racc. a.r. e/o mail PEC alla Concessionaria, statuente il termine di adempimento decorrente dalla ricezione di novanta giorni per quanto alle intimazioni di cessazione degli usi illeciti e di remissione in pristino di cui al precedente capo 8.2.

8.4 Nell'ipotesi di mancato o ritardato adempimento, da parte della Concessionaria, degli obblighi di pagamento e/o rifusione annuale IMU e/o oneri di bonifica e/o imposte, la Concedente non potrà dichiarare la risoluzione del Contratto ma avrà diritto al risarcimento di ogni danno ed alla applicazione degli interessi moratori ex D. Lgs. 231/2002 e s.m.i.

8.5 La Concessionaria avrà facoltà di dichiarare risolto il Contratto, sempre previa diffida ad adempiere scritta (per raccomandata a.r. o mail PEC) alla Concedente sancente un termine di adempimento di almeno [REDACTED] decorrente dalla ricezione, qualora la Concedente violi uno o più degli obblighi essenziali assunti ai sensi del presente Contratto, ivi incluso il caso in cui le dichiarazioni di cui all'articolo 6 dovessero non essere corrette e veritiere, ovvero il caso di grave inadempimento agli obblighi ed impegni di cui all'articolo 7 che precede.

8.6 In ogni ipotesi di recesso e/o risoluzione anticipata del Contratto, la Concessionaria sarà tenuta a provvedere alla rimozione dell'Impianto e al ripristino dello stato dei luoghi con le modalità e nei termini (decorrenti dalla data in cui si è verificato il recesso e/o l'evento risolutivo) quali prescritti dall'art. 5.1 che precede.



9 DURATA

9.1 I diritti di superficie e servitù di cui al presente Contratto sono costituiti a far tempo dalla data odierna per la durata di anni 31 (trentuno) e cesseranno automaticamente al decorso di tale termine, senza necessità di alcuna disdetta in quanto essa si intende comunicata tra le Parti già ora per allora, salvo quanto sarà precisato agli artt. 9.2 e 9.3 successivi.

9.2 Alla Concessionaria è concessa un'opzione di rinnovo dei diritti di cui al presente Contratto (in ogni caso -previo esercizio dell'opzione- tramite la stipula di un ulteriore contratto recante le medesime condizioni del presente, unicamente proiettate in futuro) per ulteriori [REDACTED] (e non ulteriormente prorogabili), a fronte del corrispettivo fin da ora individuato in piena continuità con il canone annuale del trentunesimo ed ultimo anno di durata ordinaria del Contratto. Pertanto, il canone annuale, da moltiplicarsi per i dieci anni della proroga, sarà pari a quello di cui al presente contratto (€ ...) aumentato col [REDACTED] intervenuto in ciascuno dei 31 anni contrattuali e con ricapitalizzazione annuale della rivalutazione istat (ossia con il meccanismo di cui all'art. 4.1 che precede).

Anche il corrispettivo inerente al decennio di eventuale rinnovo verrà versato in unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto di proroga.

Resteranno a carico della Concessionaria anche tutti gli ulteriori oneri e costi individuati nel presente Contratto (a titolo indicativo non esaustivo pagamento IMU ecc., contributi di bonifica, costi oneri compensi professionali -se necessari- e imposte indirette e tasse per la nuova contrattualizzazione, sempre ove pertinenti alla qualifica o destinazione agrivoltaica e/o all'utilizzo dell'Impianto sull'Area Superficiaria da parte della Concessionaria).

9.3 L'opzione di rinnovo dovrà essere esercitata dalla Concessionaria entro il 31° anno del Contratto, tramite comunicazione racc. a.r. o mail PEC inviata al domicilio eletto dalla Concedente. Al fine del valido esercizio dell'opzione è necessario che la Concessionaria sia perfettamente adempiente alle obbligazioni

Allegato 4) al contratto preliminare

scaturenti dal presente Contratto, ed in particolare che abbia corrisposto ogni corrispettivo e/o diverso credito precedentemente maturato a favore della Concedente in base alle previsioni del Contratto.

10 ALIENAZIONE DEI TERRENI: CLAUSOLA DI RICHIAMO DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE E SERVITÙ ESISTENTE

10.1 In caso di alienazione dei terreni (Area Superficiaria e/o Terreni Asserviti), la Concedente si obbliga ad inserire nel relativo contratto la seguente clausola: "L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi a favore ed a carico dell'Alienante in virtù del contratto di costituzione dei diritti di superficie e servitù (ivi inclusa la servitù negativa di asservimento) stipulato con atto autentificato nelle firme dal **Notaio ... di ... in data ...** e registrato e trascritto presso la Conservatoria RR.II. competente".

10.2 In difetto di tale espressa previsione e della espressa sua accettazione da parte dell'acquirente, la Concedente dovrà risarcire la Concessionaria di ogni danno o pregiudizio che dovesse derivare a quest'ultima da tale omissione. Onde consentire una verifica del rispetto della presente pattuizione, la Concedente dovrà inviare alla Concessionaria una copia della bozza del contratto di vendita che verrà sottoscritta con il terzo acquirente. La presente clausola non si applica in caso di vendita a favore di società appartenenti allo stesso gruppo della Concessionaria.

11 CESSIONE DEL CONTRATTO A TERZI

11.1 La Concessionaria avrà la facoltà di trasferire il Contratto (anche nell'ambito di cessione di ramo d'azienda) a terzi, dandone comunicazione scritta alla Concedente e senza che occorra alcun consenso e/o autorizzazione della Concedente, che autorizza sin d'ora tale cessione.

11.2 Dell'eventuale cessione la Concessionaria dovrà dare informativa scritta alla Concedente entro [REDACTED]. La Concedente si impegna, ove necessario, a prestare il proprio consenso ai fini della registrazione della

Allegato 4) al contratto preliminare

cessione nei Registri Immobiliari ed effettuando le relative dichiarazioni che dovessero essere necessarie.

11.3 In ogni caso la Concedente non potrà né dovrà subire alcun pregiudizio dalla eventuale cessione del Contratto. In particolare, resteranno validi ed efficaci tutti i diritti e le facoltà dallo stesso Contratto scaturenti a favore della Concedente, nulla escluso od eccettuato, con assunzione da parte della terza cessionaria nei confronti della Concedente di tutti i diritti ed obblighi spettanti/a carico della parte superficiaria ai sensi del presente Contratto e piena liberazione della Concessionaria contestualmente alla stipulazione dell'atto di cessione del Contratto.

12 ATTIVITA' AGRICOLA NELL'AREA SUPERFICIARIA

12.1 L'attività agricola nell'Area Superficiaria ove sarà ubicato l'Impianto agrivoltaico oggetto del diritto di superficie e servitù potrà essere esercitata in aderenza ai separati accordi tra Concedente e Concessionaria, nonché dovrà essere esercitata in base alle specifiche caratteristiche costruttive del parco solare quale deriverà dall'Autorizzazione / Conferenza di servizi e dal progetto approvato, ed in piena aderenza alle norme di legge e regolamentari vigenti.

13 COMUNICAZIONI

13.1 Ove non diversamente stabilito da specifiche clausole del Contratto, qualsiasi comunicazione tra le Parti dovrà essere effettuata per iscritto ed essere consegnata a mani del destinatario, ovvero a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno, corriere, e-mail o posta elettronica certificata (PEC) ai seguenti numeri ed indirizzi.

Quanto alla Concessionaria:

ColorSun s.r.l. con sede legale in [REDACTED], codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]

[REDACTED] indirizzo mail PEC
color.sun@legalmail.it;

Allegato 4) al contratto preliminare

Quanto ai Concedenti:

[REDACTED] c.f.
[REDACTED], indirizzo
mail PEC [REDACTED] *aggiungere indirizzi vigenti alla data
della stipula*).

13.2 Ciascuna Parte si impegna a comunicare per iscritto all'altra, con le modalità stabilite dal presente articolo, qualsiasi mutamento di indirizzo, di nome di destinatario, di numero di indirizzo di posta elettronica certificata e normale, e ciò con anticipo di almeno 5 giorni lavorativi rispetto a quando il mutamento intervenga; in difetto, dovendosi ritenere correttamente recapitate e conosciute -ad ogni fine ed effetto contrattuale e legale- le comunicazioni inviate ai precedenti indirizzi.

14 CLAUSOLE FINALI

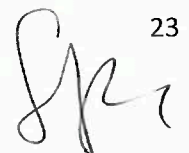
14.1 Il presente Contratto rispecchia interamente la volontà delle Parti in ordine al rapporto tra le stesse instaurato. Deve pertanto intendersi annullata e/o revocata ogni precedente pattuizione, accordo od intesa, verbali o scritti, tra le stesse eventualmente intercorsi ed aventi ad oggetto il medesimo rapporto.

14.2 Qualsiasi patto modificativo delle disposizioni che precedono sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di sottoscrizione del Contratto e sottoscritto dalle Parti (ovvero da rappresentanti delle Parti a ciò debitamente autorizzati).

14.3 Il mancato esercizio da parte di una delle Parti dei diritti e/o delle facoltà alla stessa riconosciuti da una o più clausole del Contratto non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

14.4 Il presente Contratto è regolato e dovrà essere interpretato secondo la legge italiana. Tutte le controversie relative alla validità, interpretazione, esecuzione, recedibilità, risoluzione, rinnovazione, cessione, ovvero connesse, conseguenti e discendenti del presente Contratto saranno devolute alla



 23

Allegato 4) al contratto preliminare

giurisdizione ordinaria ed alla competenza esclusiva del Foro di Parma.

14.5 Il presente Contratto redatto per scrittura privata resterà depositato agli atti del Notaio che ne autenticerà le firme, il quale provvederà alla registrazione ed alla trascrizione dello stesso, nonché al rilascio di copia a richiesta di chiunque.

14.6 Tutte le spese, tasse ed imposte relative al presente Contratto e quelle dipendenti, nessuna esclusa e comprese spese e competenze notarili e tecniche, per registrazione e trascrizione, saranno ad esclusivo carico della Concessionaria, che se le assume.

15 ALLEGATI

Sono allegati al presente Contratto, e ne formano parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti tutti sottoscritti dalle Parti su ogni foglio:

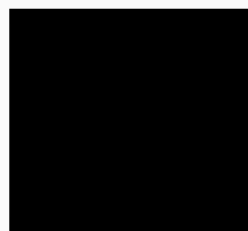
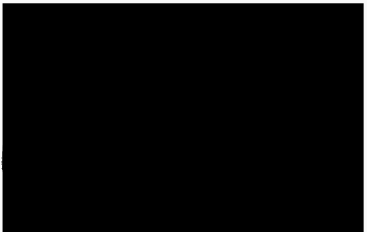
- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto PSC POC RUE Comune di Parma;
- 4) CDU vigente;
- 5) Autorizzazione **Unica n. del** rilasciata dalla G.R. Emilia Romagna, con progetto definitivo dell'Impianto e tutti i restanti allegati;
- 6) Rilievo stato di consistenza fotografico, cartografico e descrittivo dello stato attuale dei luoghi a firma **geom...;**
- 7) Planimetria fasce di divieto di edificazione e piantumazione;
- 8) Accordo di manutenzione e gestione agricola dell'Area Superficiaria Letto, confermato e sottoscritto **in data ...**

[REDACTED] (Concedente)

[REDACTED] (concedente)

[REDACTED] (per ColorSun s.r.l., Cessionaria)





Guido Alunni



PROTOCOLLO ATTIVITÀ AGRICOLE

Con riferimento al contratto di costituzione del diritto di superficie
per realizzazione di impianto agrivoltaico

Con il presente protocollo di intesa, con riferimento al *"contratto preliminare di cessione del diritto di superficie per impianto agrivoltaico"* da stipulare dinanzi al Notaio Guido Almansi di Parma in data 3 aprile 2025, ed all'eventuale conseguente *"contratto di costituzione di diritto di superficie per realizzazione di impianto agrivoltaico"*, negli esatti contenuti di cui ai detti atti allegati come all. a) e b) al presente accordo, tra le parti:

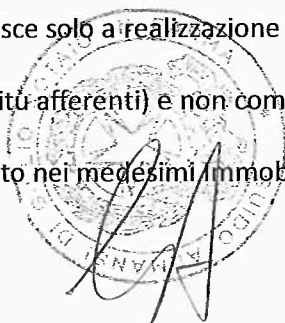
✓ [REDACTED],
c.f. [REDACTED], nato a [REDACTED],
[REDACTED] in seguito
congiuntamente denominati "Parte Concedente" o "Parte Cedente", "Promittenti Cedenti",
"Concedente" o "Cedenti";

e
✓ ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED] codice fiscale, partita IVA e numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] mail PEC
[REDACTED] società che nel presente atto vuole ed agisce per tramite del [REDACTED]
[REDACTED] esclusivamente nella qualità di
Amministratore Unico della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, società in seguito
anche indicata come "Parte Promissaria Cessionaria" o "Parte Cessionaria" o "Concessionaria";

(la Concedente e la Concessionaria, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

si conviene e stipula quanto segue.

a) La concessione del diritto di superficie sugli Immobili alla Concessionaria, di cui ai contratti preliminare e definitivo qui allegati a) e b), si riferisce solo a realizzazione - mantenimento - sfruttamento del parco agrivoltaico (con ogni struttura e servizi afferenti) e non comprende anche il diritto di svolgere attività agricola di coltivazione e/o allevamento nei medesimi Immobili, c.d. "Diritto di sfruttamento agricolo",



ALLEGATO 6

per l'intera durata dei detti contratti (e loro eventuali proroghe).

- b)** Le parti convengono che la Concessionaria affiderà il detto "Diritto di sfruttamento agricolo", per l'intera durata del contratto di concessione del diritto di superficie (e sue eventuali proroghe) o per il minor tempo richiesto, alla Concedente e/o a diverso soggetto dalla stessa indicato; e ciò in via gratuita, e (ove ciò occorresse) attraverso un contratto agrario di godimento che verrà concordato tra le parti (es. comodato oppure affitto agrario o diverso) sulla base anche di quanto verrà prescritto dalla normativa di volta in volta applicabile e nelle autorizzazioni del parco agrivoltaico, il cui corrispettivo sarà indicato in modo simbolico in quanto si ritiene già assorbito nelle regolamentazioni contrattuali di cui agli atti allegati a) e b).
- c)** Il "Diritto di sfruttamento agricolo" di cui al cpv. che precede dovrà sostanziarsi in tutte le attività agronomiche, di coltivazione ed allevamento e connesse, come di seguito specificate, che siano compatibili con la realizzazione - mantenimento - sfruttamento del parco agrivoltaico (con ogni struttura e servitù afferenti) in forza della normativa di volta in volta applicabile e delle autorizzazioni del parco agrivoltaico, restando viceversa vietate tutte le diverse attività e condotte incompatibili.
- d)** Con riferimento al "Diritto di sfruttamento agricolo", tra le parti verranno applicate le seguenti regole generali cui altre potranno aggiungersi, col consenso di entrambe le parti, al fine di meglio specificare i vari profili delle attività:

d) 1. Accesso all'Impianto. Responsabilità.

L'accesso all'Impianto sarà consentito (oltre che a personale e ausiliari / subappaltatori della Concessionaria) a titolari e dipendenti / coadiutori della Concedente e/o impresa agricola che lo coltiva (per innanzi "IAC") ed ai soggetti ausiliari e/o comunque coinvolti nelle attività produttive (contoterzisti, professionisti, fornitori, acquirenti ecc.).

La IAC sarà direttamente responsabile verso la Concessionaria per ogni condotta e/o danno che si verifichino all'interno dell'Impianto ad opera dei soggetti di cui al cpv. che precede, ed in solido con questi.

La IAC e/o la Concessionaria devono stipulare idonea assicurazione per danni arrecati all'Impianto e R.C.

ALLEGATO 6

terzi per i danni che dall’Impianto potrebbero derivare ai soggetti di cui al cpv. che precede.

d) 2. Zonizzazione.

A seguito della definitiva approvazione della progettazione dell’Impianto, ed in base alla tipologia e sesto impianto dei moduli (dimensioni, altezza da terra, distanza tra le file ecc.) e della conformazione nella sua interezza (impianto omogeneo, oppure isole ecc.) come emergeranno dall’atto autorizzativo, tra Concessionaria e Concedente – IAC verranno stabilite (ove richiesto):

- ✓ Le zone sfruttabili (ZS) e quelle precluse all’uso agricolo e/o non accessibili a Concedente - IAC;
- ✓ Tra le ZS, le zone utilizzabili per coltivazione estensiva (CE), quelle per coltivazione intensiva (CI), per coltivazione arborea e da frutto (CAF), per allevamento e pastorizia (AP), ecc.;
- ✓ Per ciascuna sottozona ZS, i veicoli che possono accedervi per le lavorazioni in campo con esplicitazione delle misure massime, ed il sistema dei sensi di circolazione e degli accessi e recessi;
- ✓ Per ciascuna sottozona ZS, gli eventuali periodi dell’anno e/o del giorno in cui l’accesso sia precluso ovvero limitato.

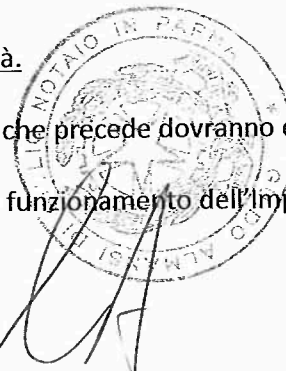
d) 3. Coltivazione, allevamento e pastorizia.

Per ciascuna specifica ZS potranno essere stabilite le specie vegetali e animali oggetto di sfruttamento e modalità di compatibilità con l’Impianto.

Per ciascuna specifica ZS dovranno essere individuati i collegamenti funzionali con strutture ed edifici esterni all’Impianto, esistenti o da realizzare, al fine di costituire percorsi o cicli produttivi (ad esempio: collegamento ed accessibilità tra CE destinata a prato stabile / erbaio / medicaio e fienile di immagazzinaggio; tra CAF da frutta e luogo di cernita e refrigerazione dei frutti raccolti), ferma restando l’esclusione della realizzazione di strutture o edifici interni all’Impianto oltre quelli oggetto di autorizzazione ovvero concordati tra le parti.

d) 4. Criteri di risoluzione delle incompatibilità.

Nella regolamentazione spaziale e tipologica che precede dovranno essere perseguiti e salvaguardati la produzione energetica di progetto ed il buon funzionamento dell’Impianto nel suo complesso.



A handwritten signature in the bottom left corner.

A handwritten signature in the bottom right corner.

ALLEGATO 6

Le destinazioni agricole e zootecniche dovranno essere effettive e sufficienti al raggiungimento degli standards normativi e regolamentari richiesti per la qualificazione dell’Impianto quale Agrivoltaico, con riferimento alle “Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici” giugno 2022 (e/o le diverse fonti normative e prassi tempo per tempo vigenti), sia nella fase di realizzazione che di successivo esercizio, con il raggiungimento delle estensioni e produzioni minime a tal fine stabilite.

Deve a tal proposito specificarsi che ove la Concedente / IAC richiedano di svolgere l’attività agricola e/o di allevamento, esse dovranno consentire alla Concessionaria di monitorare tempo per tempo l’effettività e continuità dell’attività, conferendo a quest’ultima con frequenza annuale la documentazione probante (in via indicativa: fatture di acquisto e vendita dei prodotti agricoli e dei servizi e delle lavorazioni, piani annuali di coltivazione depositati sul fascicolo aziendale telematico della Regione Emilia R., documentazione previdenziale, ecc.).

Nell’ipotesi in cui l’attività svolta non soddisfacesse, per tipologia e/o quantità, gli standards normativi e regolamentari richiesti per la qualificazione dell’Impianto quale Agrivoltaico, con riferimento alle “Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici” giugno 2022 (e/o le diverse fonti normative e prassi tempo per tempo vigenti), la Concessionaria avrà pieno diritto di sostituirsi alla Concedente / IAC nella gestione agricola dell’area.

Le attività agronomiche e zootecniche non dovranno impedire e/o aggravare le attività di gestione tecnica, manutenzione, pulizia dell’Impianto. Queste ultime restano a integrale cura e spesa della Concessionaria, la quale potrà per altro conferire l’esecuzione di parte di esse alla Concedente / IAC con separato contratto oneroso.

d) 5. Soggetti coinvolti nella pianificazione e nella gestione. Revisione.

Concessionaria e Concedente – IAC saranno coinvolte nella regolamentazione di cui agli articoli che precedono. Fermo restando il rispetto dei criteri di priorità che precedono, le scelte dovranno essere adottate consensualmente.

Per la successiva fase di esercizio, Concessionaria e Concedente – IAC indicheranno ciascuna un soggetto responsabile per la gestione agronomica – zootecnica dell’Impianto, al fine di mantenere un costante

ALLEGATO 6

monitoraggio e confronto per la soluzione dei problemi concreti.

La regolamentazione di cui agli articoli che precedono potrà essere oggetto di successive revisioni tra le parti, in ottemperanza ai medesimi criteri e metodi.

d) 6. Modifiche dell’Impianto.

Successivamente alla realizzazione ed attivazione, la Concessionaria ha diritto di apportare all’Impianto le eventuali modifiche che ritenga opportune, dovendo tuttavia rispettare l’iniziale sesto di impianto e la distanza tra le file e la minima altezza da terra dei pannelli, ed avendo l’onere di preavvisare la Concedente – IAC con congruo anticipo onde evitare perdite di prodotto e/o danni per improvvisa interruzione degli usi agronomici e zootecnici.

In base alle modifiche dell’Impianto le parti procederanno a idonee revisioni della regolamentazione di cui agli articoli che precedono.

- e) La Concessionaria si impegna a conferire alla IAC, con rapporto oneroso e per l’intera durata di esercizio dell’Impianto, l’esecuzione periodica delle opere manutentive di natura agricola nell’area dell’impianto e dopo la realizzazione di esso. Tra tali attività saranno comprese: verifica e potatura delle siepi perimetrali arbustive e/o arboree, verifica e manutenzione delle reti perimetrali e dei sostegni, sfalci e pulizie negli stradoni di accesso e nelle superfici non coltivate, ecc.

Il corrispettivo delle attività conferite dovrà essere quantificato in base ai prezzi di mercato vigenti nei periodi di riferimento. Restano escluse le attività di manutenzione tecnica dell’Impianto (attività meccaniche, elettriche, elettroniche, informatiche).

- f) In qualsiasi ipotesi di trasferimento a terzi dei diritti discendenti dallo stipulando “contratto preliminare di cessione del diritto di superficie per impianto agrivoltaico” e dall’eventuale conseguente “contratto di costituzione di diritto di superficie per realizzazione di impianto agrivoltaico”, allegati come all. a) e b) al presente accordo, la Concessionaria si impegna a far assumere da parte dei terzi cessionari tutte le obbligazioni di cui al presente atto.

Parma, il 03/04/2025

Letto, confermato e sottoscritto, le parti



ALLEGATO 6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], cessionario)

[REDACTED]

[REDACTED]

Guido Almesri



ALLEGATO ^{n° 4} ... 2064 / 1496

Parma, 1° aprile 2025

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto:

- [redacted] nato a [redacted]
[redacted] residente a [redacted]
Codice Fiscale [redacted]

che dichiara di essere di stato civile libero

nomina e costituisce

Procuratore speciale il signor:

- [redacted], nato a [redacted]
[redacted], residente a [redacted]
[redacted]
Codice Fiscale [redacted]

affinché a nome e per conto del Mandante, unitamente ad esso

Procuratore (Concedenti) sottoscriva il contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitu' per impianto agri voltaico e servitu' negativa per asservimento di terreni a favore della società ColorSun Srl (Concessionaria), sui seguenti immobili:

- terreni siti nel Comune di Colorno, località Gainago, di estensione catastale complessiva di Ha 57.68.97

DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 49



Mappale 3 - Ett. 16.54.70 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro

[REDACTED]-----
Mappale 6 - Ett. 2.60.60 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro [REDACTED]

Foglio 52-----

Mappale 9 - Ett. 17.05.50 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro

[REDACTED]-----
Mappale 19 - Ett. 21.48.17 - R.D. euro [REDACTED] R.A. euro

[REDACTED]-----
con facoltà di:-----

- sottoscrivere il contratto preliminare di compravendita unitamente agli eventuali allegati;-----

- convenire e riscuotere tutto o parte del prezzo rilasciandone quietanza;-----

- precisare meglio dati catastali, confini, servitù attive e passive;-----

- convenire eventuali dilazioni di pagamento, condizioni o termini di efficacia oltre al cosiddetto deposito prezzo ai sensi della Legge 143/2013;-----

- emettere e sottoscrivere dichiarazioni di ogni genere riguardanti condizioni, fatti, stati e situazioni giuridiche relative sia alla parte rappresentata che al terreno descritto richieste dalle vigenti disposizioni di legge;-----

- compiere tutto quanto altro si renderà necessario ed opportuno per la esecuzione del mandato in modo che in nessuna sede possano essere alla parte mandataria eccepiti difetto od inde-

terminatezza di facoltà.-----

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge e da esaurirsi in unico contesto.-----

La parte mandante dà atto di essere stata informata dal Notaio autenticante la sottoscrizione ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e delle altre norme in materia e quindi consente ed autorizza l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.-----

[REDACTED]

REPERTORIO N. 2054 -----

-----AUTENTICA DI FIRMA-----

Io sottoscritto Dottor GUIDO ALMANI, Notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma,-----

-----dichiaro che il signor:-----

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

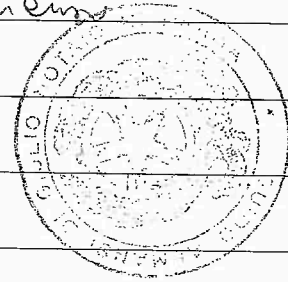
[REDACTED] residente a [REDACTED],-----

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto in calce la procura speciale che precede, di sua mano ed in mia presenza avendomi la parte stessa manifestato il suo

consenso al rilascio della presente procura di cui io Notaio
ho dato lettura al Comparente.-----

Parma, Strada della Repubblica n. 80, primo aprile duemilaven-
ticinque (1.4.2025).-----

Giulio Almenara



REPERTORIO N. 2.066

RACCOLTA N. 1.498

Parma, 3 aprile 2025

Registrato a: PARMA

**Ufficio Territoriale
APSRI**

SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

il 23/04/2025

al n. 7308 Serie 1T

Tra il signor:

- [REDACTED], nato a [REDACTED]

il [REDACTED], residente a [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

che interviene esclusivamente nel nome, vece ed interesse, dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

coniugato in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED], nato a [REDACTED], residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

coniugi in regime di separazione dei beni,

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "**Promittente**):

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto ricevuto dal Notaio dott. Guido Almansi in data 28 marzo 2025

n. 2051 di repertorio che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" onde ne formi parte integrante e sostanziale;

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promissaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED]

mail [REDACTED],

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori

[REDACTED]
[REDACTED] dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per im-

pianto agrivoltaico", [REDACTED] di repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione (di seguito il "**Preliminare di Superficie**") avente ad oggetto la promessa di costituzione, da parte dei signori Corazza in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "**Terreno**");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competenti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"**Impianto**") con durata massima di anni 31, salva proroga massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del successivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori Corazza e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione de-*

gli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "Terreni Finitimi") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono;

e) con atto ricevuto dal Notaio [redacted] in data [redacted] di repertorio/raccolta, registrato a Parma il [redacted], ivi trascritto

il [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

comprensiva, tra gli altri, dei terreni oggetto del presente atto riservando a sé e dopo di sé al coniuge [redacted]
[redacted], l'usufrutto generale vitalizio.

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Autorità (di seguito l'"**Autorizzazione**");

2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni.

Oggetto.

I [REDACTED] (quale odierno usufruttuario per l'intero), con il consenso del coniuge [REDACTED] [REDACTED] (quale eventuale futura usufruttuaria) [REDACTED]

(quale odierno nudo proprietario per l'intero ed altresì quale futuro proprietario all'eventuale estinzione dell'usufrutto), in qualità di parte Promittente, ciascuno per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena si verificano le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), essi asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 30.05.18 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 50

Mappale 7, per superficie Ha. 10.74.10;

Mappale 17, per superficie Ha. 4.25.02;

Mappale 18, per superficie Ha. 4.78.16

Foglio 51

Mappale 34, per superficie Ha. 10.27.90.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale **allegati A) e B)** al presente atto.

All'interno della detta superficie massima la Promissaria potrà richiedere a sua discrezione anche l'asservimento di una superficie minore, ove ciò sia bastevole per la realizzazione

dell'Impianto nel rispetto dei criteri legali di cui alla precedente lettera c) delle Premesse.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.

Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente [REDACTED] ed onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro, e così la somma complessiva di Euro [REDACTED] [REDACTED] che si raggiungerebbe ove l'intera superficie di cui all'art. 2 venisse asservita. Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugna-

zione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si verifici, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di [REDACTED] ad ettaro ossia l'importo massimo complessivo di Euro [REDACTED] [REDACTED] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattene definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 50 e 51;

B) visura catastale signori Battista Nodari e Luigi Nodari;

C) procura speciale

Letto, confermato e sottoscritto.

Parma, 3 aprile 2025

FIRMATI: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor **GUIDO ALMANSI**, Notaio in Parma,
iscritto al Collegio Notarile di Parma,

dichiaro che il signor:

- [REDACTED]

il [REDACTED] residente a [REDACTED].

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

intervenuto esclusivamente nel nome, vece ed interesse, dei
signori:

- [REDACTED] resi-

dente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nato a [REDACTED],

residente a [REDACTED],

Codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED],
Codice Fiscale [REDACTED]

quale loro Procuratore speciale, tale costituito con atto ricevuto da me Notaio in data 28 marzo 2025 n. 2051 di repertorio che, in originale, trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "C"

e la società

ColorSun S.r.l. con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED]

Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED],
rappresentata dall'Amministratore Unico signor:

- [REDACTED],

domiciliato per la carica presso la società di cui sopra,

Codice Fiscale [REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa lettura da me a loro datane, hanno sottoscritto la scrittura che precede, in calce ed a margine, unitamente agli allegati "A" e "B" di loro mano ed in mia presenza alle ore 17,30.

Parma, Strada della Repubblica n. 80, oggi, tre aprile duemilaventicinque.

FIRMATO: GUIDO ALMANZI

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di COLORNO (C904) provincia PARMA - Limitata al foglio: 50
Soggetto individuato	[REDACTED] nato a GAMBARA (BS) il 28/10/1964

1. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

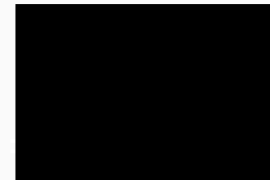
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	50	7		-	SEMIN IRRIG 02	10 74 10	D43 A2	Dominicale Euro 942,54 Lire 1.825.003	Agrario Euro 998,51 Lire 1.933.380	FRAZIONAMENTO del 21/11/1989 in atti dal 06/12/1993 (n. 2152.1/1989)
2	50	17		-	SEMIN IRRIG 02	4 25 02	C43 A2	Euro 372,96	Euro 395,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 04/12/2003 Pratica n. 216343 in atti dal 04/12/2003 MODELLO 26 (n. 1057.1/1989)
3	50	18		-	SEMIN IRRIG 03	4 78 16	C43 A2	Euro 333,20 Lire 645.172	Euro 419,81 Lire 812.872	FRAZIONAMENTO del 21/11/1989 in atti dal 06/12/1993 (n. 2152.1/1989)

Immobile 2: Annotazione: di stadio: varia con la particella 12

Totale: Superficie 19.77.28 Redditi: Dominicale Euro 1.648,70 Agrario Euro 1.813,43

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1/1	in regime di separazione dei beni



Giulio Humberto

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di COLORNO (C904) provincia PARMA - Limitata al foglio: 51
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di COLORNO (Codice C904) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	51	34		-	SEMIN IRRIG 03	10 27 90	B1 A2 C43	Dominicale Euro 631,35 Lire 1.222.461	Agrario Euro 902,47 Lire 1.747.430	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/1998 in atti dal 12/11/1998 (n. 4152.1/1998)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: comprende parte del mappale 11 - passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie 10.27.90 Redditi: Dominicale Euro 631,35 Agrario Euro 902,47

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto I/1
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietat I/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED]

Totale Generale: Superficie 10.27.90 Redditi: Dominicale Euro 631,35 Agrario Euro 902,47

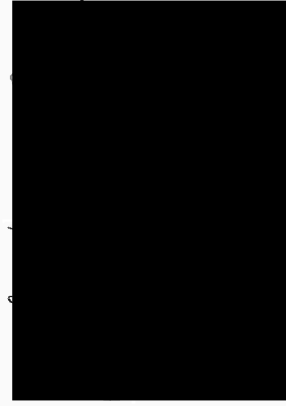
Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

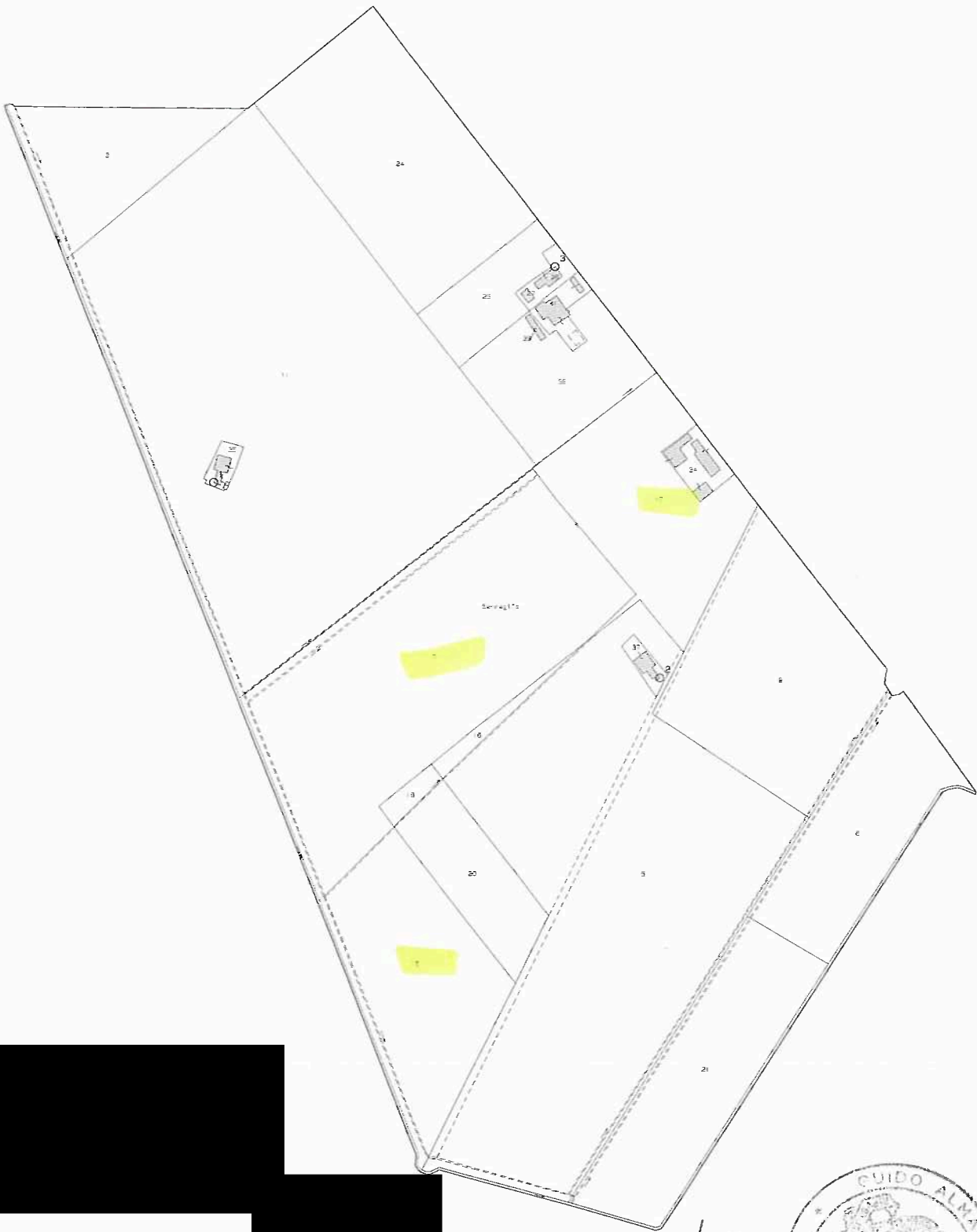
Visura telematica



Gualdo Aluani

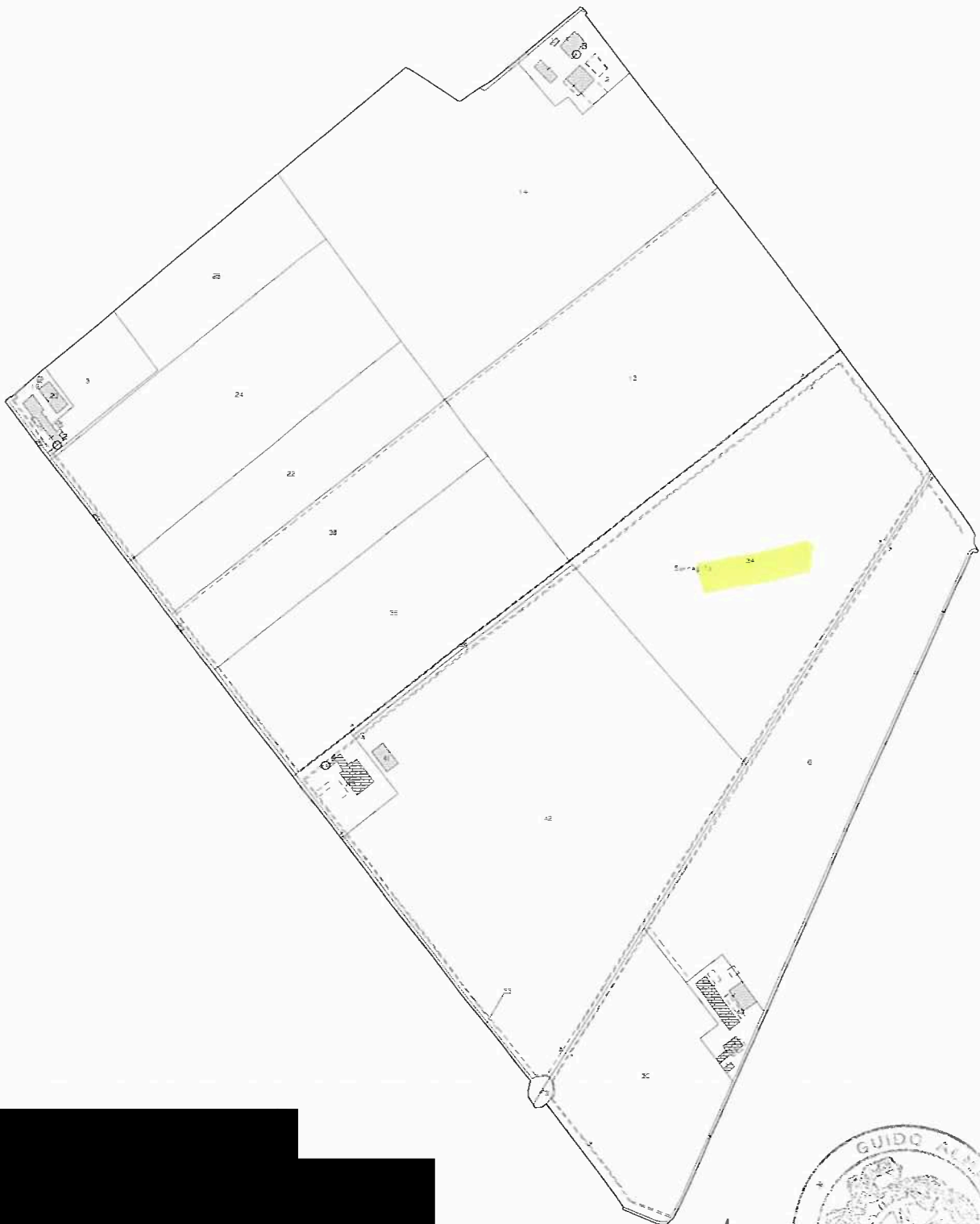


ALLEGATO "B" all'atto
N. 2066 / 1498 di rep.



Guido Almasi





Guido Almeri



ALLEGATO "C"
N. 2066 / 1498

REPERTORIO n. 2051

PROCURA SPECIALE.

REPUBLICA ITALIANA

Questo giorno ventotto =28= marzo dell'anno duemilaventicinque
=2025= in Colorno, *Via Seneglis n. 32.*

Innanzi a me Dottor GUIDO ALMANSI, Notaio in Parma, iscritto
al Collegio Notarile di Parma, sono presenti i signori:-----

- [redacted] resi-
dente [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

- [redacted] nato a [redacted]
residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

- [redacted] nata a [redacted]
[redacted]

Codice Fiscale [redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

Premesso

[redacted]



trasferito al figlio [REDACTED] azienda agricola

comprensiva, tra gli altri, dei terreni oggetto del presente

atto riservando a sé e dopo di sé al coniuge [REDACTED]

[REDACTED] l'usufrutto generale vitalizio;-----

-----ciò premesso-----

I signori [REDACTED] (quale odierno usufruttuario per

l'intero), con il consenso del coniuge [REDACTED]

[REDACTED] (quale eventuale futura usufruttuaria) e [REDACTED]

(quale odierno nudo proprietario per l'intero ed altresì quale

futuro proprietario all'eventuale estinzione dell'usufrutto),-

-----nominano e costituiscono-----

loro Procuratore Speciale il signor:-----

[REDACTED], nato a [REDACTED]

il [REDACTED].

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]-----

affinché, agendo in nome, per conto e nell'interesse di essi

mandanti, sottoscriva con la società ColorSun Srl contratto

preliminare di asservimento alla realizzazione ed al manteni-

mento di uno o più impianti agrivoltaici con durata massima di

anni 31, salvo proroga massima decennale decorrenti dalla data

di stipula del contratto definitivo di costituzione di diritti

di superficie e servitù tra la stessa società ColorSun Srl e i

signori [REDACTED]

[REDACTED]

sui Terreni Finitimi (contermini o confinanti al terreno di

proprietà dei [REDACTED] su cui sorgerà l'impianto agro-

voltaico) per superficie complessiva di Ha. 30.05.18,-----

censiti al Catasto Terreni-----

Comune di: COLORNO-----

Foglio 50-----

Mappale 7, per superficie Ha. 10.74.10;-----

Mappale 17, per superficie Ha. 4.25.02;-----

Mappale 18, per superficie Ha. 4.78.16-----

Foglio 51-----

Mappale 34, per superficie Ha. 10.27.90.-----

secondo i patti, clausole e condizioni di cui alla bozza che

io Notaio allego in copia al presente atto sotto la lettera

"A", onde ne formi parte integrante e sostanziale,-----

con facoltà di -----

- sottoscrivere il contratto preliminare di asservimento uni-

tamente agli eventuali allegati;-----

- convenire il corrispettivo indennitario dell'asservimento;--

- precisare confini, dati catastali, eventuali servitù attive

e passive;-----

- emettere dichiarazioni di ogni genere riguardanti condizio-

ni, fatti, stati e situazioni giuridiche relative alla parte

rappresentata;-----

- compiere tutto quanto altro si renderà necessario e opportu-

no per l'esecuzione del mandato, in modo che in nessuna sede

possano essere alla Parte mandataria eccepiti difetto od inde-
terminatezza di facoltà.-----

Il tutto con promessa di rato e valido sotto gli obblighi di
legge.-----

Senza compenso alcuno e da esaurirsi in unico contesto.-----

I [REDACTED] dichiarano
di essere coniugi e di agire in regime di separazione dei be-
ni.-----

Il [REDACTED] dichiara di essere coniugato e di
agire in regime di separazione dei beni.-----

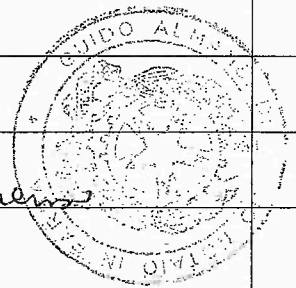
I Componenti, di comune accordo, mi dispensano dal dare let-
tura dell'allegato.-----

I Componenti autorizzano me Notaio al "trattamento" dei "da-
ti personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione
all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigen-
ze organizzative d'ufficio.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto che dattiloscritto
da persona di mia fiducia, sotto mia cura e in parte scritto
di mia mano su *di un* foglio e in *quattro* facciate, è
stato sottoscritto, unitamente all'allegato, dai Componenti e
da me Notaio, alle ore *17,50*, previa lettura da me datane
ai Componenti stessi che l'approvano.-----

[REDACTED]

Guido Almasi



SCRITTURA PRIVATA DI ASSERVIMENTO NEGATIVO DI TERRENI

Tra i signori:

Per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promittente"):

- [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted] che dichiara di essere coniugato e di agire in regime di separazione dei beni;

- [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted]

Codice Fiscale [redacted] che dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni

e

Per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente la "Promissaria"):

ColorSun S.r.l. con sede legale in [redacted]

Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] mail PEC [redacted],

società che nel presente atto agisce per tramite del signor:

- [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

esclusivamente nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* della detta società presso la cui sede si domicilia per la carica, a quest'atto autorizzato dallo statuto sociale vigente;

(la Promissaria e la Promittente sono, congiuntamente, denominate le "Parti" o, singolarmente, la "Parte")

Premesso che:

a) in data odierna la Promissaria ha stipulato, con i signori [redacted]

[redacted] dinanzi al Notaio rogante un Contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie e servitù per impianto agrivoltaico", n. [redacted] / [redacted] di repertorio/raccolta, in corso di registrazione e trascrizione (di seguito il "Preliminare di Superficie") avente ad oggetto la promessa di costituzione, da parte dei [redacted] in favore della Promissaria, dei diritti di superficie e servitù sul terreno agricolo di loro proprietà sito in agro del Comune di Colorno, località Gainago, censito nel Catasto Terreni del Comune di Colorno al Foglio 49 particelle 3 e 6 e Foglio 52 particelle 9 e 19 (di seguito il "Terreno");

b) in forza del Preliminare di Superficie, la Società si è impegnata a presentare le istanze necessarie presso le competen-



ti autorità per la costruzione e l'esercizio, sul Terreno sopra descritto, di uno o più impianti agrivoltaici (di seguito, l'"**Impianto**") con durata massima di anni 31, salva proroga massima decennale, decorrenti dalla data di stipula del successivo contratto definitivo notarile di costituzione di diritti di superficie e servitù (di seguito il "**Contratto Definitivo di Superficie**"), che verrà sottoscritto tra i signori Corazza e la Promissaria, ai termini e condizioni di cui al Preliminare di Superficie;

c) con deliberazione della Giunta Regione Emilia R. progr. n. 214 del 13/02/2023, integrata e modificata dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia R. progr. n. 125 del 23/05/2023 ed avente ad oggetto "*Specificazione dei criteri localizzativi per garantire la massima diffusione degli impianti fotovoltaici e per tutelare i suoli agricoli e il valore paesaggistico e ambientale del territorio*", sul Terreno è ora consigliata / consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici di cui la proiezione a terra dei pannelli e delle strutture di sostegno, nella loro massima estensione, non sia superiore al 10% (dieci per cento) delle aree agricole in disponibilità (c.d. aree asservite), incluse le aree agricole confinanti con l'impianto;

d) ai sensi e per gli effetti delle delibere sopra richiamate, la Promittente è disponibile a rilasciare a favore della Promissaria atto di asservimento negativo dei propri terreni di seguito individuati (di seguito i "**Terreni Finitimi**") contermini o confinanti al Terreno su cui sorgerà l'Impianto, nei limiti ed alle condizioni che seguono:

Tutto ciò premesso

e da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Condizioni a cui è soggetta la promessa.

Le Parti espressamente stabiliscono che la promessa di cui al seguente articolo 2 (e pertanto il presente accordo) è condizionata al soddisfacimento di tutte le condizioni di seguito riportate:

1) ottenimento da parte della Promissaria dei provvedimenti abilitativi alla costruzione ed esercizio dell'Impianto ed ogni altro titolo necessario rilasciato dalle competenti Auto-



Handwritten signature: *Simone...*
Circular stamp: **UFFICIO ALUNNI DI GIUGO** **LI CEIO SCIENTIFICO "G. GALILEI"** **RAVENNA**

rità (di seguito l'"Autorizzazione");

2) sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto, a seguito dell'ottenimento della citata Autorizzazione senza alcuna impugnazione della stessa nei termini di legge, con atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio.

Resta inteso che il mancato soddisfacimento di anche una sola delle precedenti condizioni farà venir meno la promessa di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2. Promessa irrevocabile e sua accettazione. Terreni. Oggetto.

I [REDACTED] (quale odierno usufruttuario per l'intero), con il consenso del coniuge [REDACTED] [REDACTED] (quale eventuale futura usufruttuaria) e [REDACTED] (quale odierno nudo proprietario per l'intero ed altresì quale futuro proprietario all'eventuale estinzione dell'usufrutto), in qualità di parte Promittente, ciascuno per la propria quota ed insieme per l'intero, promettono irrevocabilmente, per sé ed aventi causa ad ogni titolo, alla Promissaria che, ove e non appena si verificano le condizioni dell'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza alcuna impugnazione e stipula del Contratto Definitivo di Superficie), essi asserviranno alla realizzazione ed al mantenimento dell'Impianto i seguenti Terreni Finitimi per superficie complessiva di Ha. 30.05.18 (di seguito la "Promessa di Asservimento"):

censiti al Catasto Terreni

Comune di: COLORNO

Foglio 50

Mappale 7, per superficie Ha. 10.74.10;

Mappale 17, per superficie Ha. 4.25.02;

Mappale 18, per superficie Ha. 4.78.16

Foglio 51

Mappale 34, per superficie Ha. 10.27.90.

Tali Terreni Finitimi sono esattamente indicati ed evidenziati in giallo nella planimetria catastale e nella visura catastale allegati A) e B) al presente atto.

All'interno della detta superficie massima la Promissaria potrà richiedere a sua discrezione anche l'asservimento di una superficie minore, ove ciò sia bastevole per la realizzazione dell'Impianto nel rispetto dei criteri legali di cui alla precedente lettera c) delle Premesse.

Per "Asservimento" si intende unicamente l'impegno irrevocabile a non realizzare, sulla superficie dei Terreni Finitimi - la cui destinazione d'uso e potenzialità anche edilizia resterà la medesima odierna agricola -, un impianto fotovoltaico o agrivoltaico. Nessun altro vincolo verrà posto sui Terreni Finitimi. Nessun vincolo impegnerà poi i terreni o fabbricati della Promittente esterni ai Terreni Finitimi.

La Promissaria accetta espressamente la presente promessa di Asservimento in piena adesione ad ogni articolo e condizione



Modani Luigi

del presente atto.

Articolo 3. Durata dell'asservimento.

La durata dell'Asservimento sarà identica a quella di durata dell'Impianto come indicata nel citato Contratto Definitivo di Superficie (massimo anni trentuno dalla stipula di tale contratto più eventuale proroga massima decennale).

Per effetto del vincolo, l'area asservita è qualificabile (ai soli fini foto o agrivoltaici) quale pertinenza o dotazione dell'Impianto autorizzato, anche ai fini delle eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero intervenire sull'Autorizzazione nel corso degli anni. Nell'ipotesi in cui l'Impianto non sia realizzato, oppure venga definitivamente dismesso prima del termine di durata sopra visto, anche l'Asservimento verrà meno.

Articolo 4. Modalità di adempimento della promessa.

La promessa di Asservimento irrevocabile che la Promittente assume con il presente atto verrà adempiuta con la stipula di un atto di Asservimento per atto pubblico o con sottoscrizione autenticata da Notaio, debitamente trascritto presso la Conservatoria, che verrà stipulato contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno sopra il quale sorgerà l'Impianto. La Promissaria sceglierà la data dell'atto ed il Notaio, e ne farà comunicazione per raccomandata a.r./PEC alla Promittente con almeno otto giorni di anticipo rispetto alla data prevista. Tutti i costi derivanti e connessi al suddetto atto saranno ad esclusivo carico della Promissaria.

Articolo 5. Corrispettivo.

A corrispettivo indennitario dell'Asservimento la Promissaria pagherà alla Promittente l'importo una tantum ed onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro, e così la somma complessiva di Euro [REDACTED]

[REDACTED] che si raggiungerebbe ove l'intera superficie di cui all'art. 2 venisse asservita. Tale importo verrà versato contestualmente all'atto notarile definitivo costitutivo del vincolo, di cui all'articolo che precede.

Nell'ipotesi in cui non si verifichi la duplice condizione di cui all'art. 1 (ottenimento dell'Autorizzazione senza impugnazione e sottoscrizione del Contratto Definitivo di Superficie sul Terreno di sedime dell'Impianto), nessun corrispettivo sarà dovuto alla Promittente.

Nell'ipotesi in cui la duplice condizione di cui all'art. 1 si verifichi, ma l'Asservimento non sia più necessario per sopravvenute modifiche normative, la Promissaria si impegna a riconoscere alla Promittente, pur in assenza di qualsiasi vincolo, l'importo onnicomprensivo di Euro [REDACTED] ad ettaro ossia l'importo massimo complessivo di Euro [REDACTED] a titolo di indennizzo per la promessa di Asservimento.

Ove il vincolo di Asservimento venga meno solo successivamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico costitutivo del vincolo di Asservimento, la Promittente avrà comunque diritto di trattenere definitivamente e per intero l'indennità ricevuta.

Articolo 6. Impegni e garanzie della Promittente.

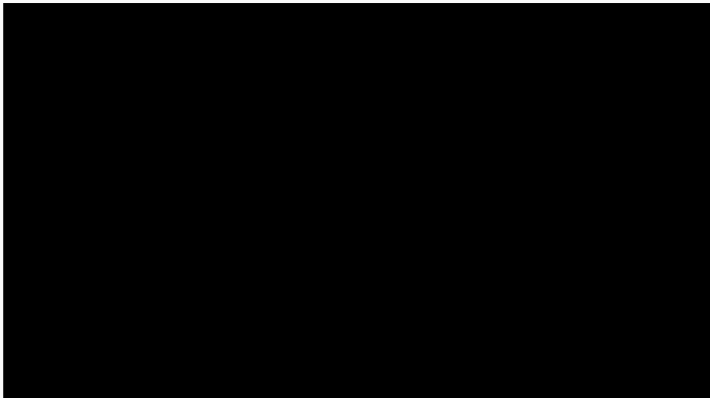
La Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dei Terreni Finitimi e promette, per sé e aventi causa, che i Terreni Finitimi di cui all'articolo 2 che precede non sono stati e non saranno soggetti ad analogo vincolo verso terzi e che sono e saranno liberi e sgombri da pesi, privilegi anche fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri, gravami, diritti di terzi incompatibili con il vincolo di cui al presente atto.

Allegati al presente atto:

A) planimetria catastale NCT Colorno Fg. 50 e 51;

B) visura catastale [REDACTED];

Letto, confermato e sottoscritto.



Giulio Almansì

