

A: **Juwi Energie Rinnovabili S.r.l.**
Via Vittor Pisani 20
20124 - Milano (MI)
Italia

Milano, 6 maggio 2024

Egregi Signori,

facendo seguito alle nostre recenti intese, Vi sottoponiamo la nostra proposta di un accordo quadro tra le nostre rispettive società.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca', is located at the bottom left of the page.

ACCORDO QUADRO

Tra

- (i) **GEMagri Società Agricola S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20123 - Milano (MI), Via Giovanni Boccaccio 20, C.F. e P.IVA 13273210966, capitale sociale Euro 20.000,00 i.v. ("**GEM**"), rappresentata, ai presenti fini, da Fabio Angelo Gaetano Grazioli;

- da una parte -

e

- (ii) **Juwi Energie Rinnovabili S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20124 – Milano (MI), Via Vittor Pisani, C.F. e P.IVA 02600410217, capitale sociale Euro 100.000,00 i.v. (l'"**Investitore**" e, congiuntamente a GEM, le "**Parti**"), rappresentato, ai presenti fini, da Austin Gregory Alan;

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- A. GEM è una società agricola validamente costituita ed esistente ai sensi del diritto italiano, avente ad oggetto l'esercizio esclusivo delle attività agricole e delle attività connesse individuate dall'articolo 2135 del codice civile.
- B. Più in particolare, GEM dispone delle conoscenze e dei mezzi necessari per effettuare attività di agricoltura, selvicoltura e irrigazione, tali da consentire l'espletamento delle attività generalmente richieste dalle autorità competenti nel contesto dello sviluppo e della gestione di impianti agrivoltaici.
- C. L'Investitore è una società operante nel settore delle energie rinnovabili e sta sviluppando, e ha intenzione di sviluppare in futuro, direttamente o indirettamente per il tramite di propri Affiliati (come di seguito definiti), progetti agrivoltaici sul territorio italiano.
- D. Mediante la sottoscrizione del presente accordo quadro (l'"**Accordo**"), le Parti intendono ora definire i termini della loro cooperazione con riguardo all'effettuazione delle attività agricole, di manutenzione, di tenuta del verde e attività accessorie di manutenzione, funzionali a ulteriori progetti agrivoltaici che dovessero essere sviluppati in futuro dall'Investitore sul territorio italiano, direttamente o indirettamente tramite propri Affiliati (come di seguito definiti).

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Premesse, Allegati e interpretazione

- 1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
- 1.2. Il presente Accordo abroga e sostituisce tutti i precedenti accordi e intese in precedenza raggiunti tra le Parti riferiti alle materie oggetto del presente Accordo e ogni precedente accordo e intesa cesseranno di avere effetto a partire dalla data odierna.

2. Oggetto dell'Accordo

- 2.1. Nel caso in cui, nel corso della durata del presente Accordo, l'Investitore intenda sviluppare sul territorio italiano, direttamente o indirettamente tramite Affiliati (come di seguito definiti), progetti agrivoltaici, per tali intendendosi impianti fotovoltaici su terreni agricoli sui quali è necessario effettuare attività di natura agricola in forza del contenuto dei titoli autorizzativi del singolo progetto



ovvero di obblighi di legge, a prescindere dal fatto che tali progetti possano beneficiare, o meno, degli incentivi previsti dal c.d. PNRR (*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*) (come di volta in volta modificato o integrato):

- a. l'Investitore avrà facoltà di coinvolgere GEM per l'effettuazione di tutte le attività agricole e connesse (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, la coltivazione di frutti e ortaggi, la selvicoltura e l'irrigazione) e le attività di manutenzione del verde e dell'impianto (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le attività tipicamente rientranti nei contratti c.d. O&M (*Operation and Maintenance*)), strumentali al progetto e all'impianto di volta in volta interessato; ove l'Investitore eserciti tale facoltà, il conseguente rapporto negoziale tra GEM e l'Investitore sarà regolato dal presente Accordo e dal Contratto Lavorazioni Agricole (come di seguito definito);
- b. nell'ipotesi in cui l'Investitore intenda esercitare la facoltà prevista dal precedente punto, le Parti si impegnano sin d'ora a fare tutto quanto ragionevolmente necessario per sottoscrivere un contratto sostanzialmente analogo al contratto di lavorazioni agricole *sub* **Allegato 2.1** del presente Accordo (il "**Contratto Lavorazioni Agricole**"), restando inteso che eventuali modifiche o integrazioni potranno essere apportate, previa negoziazione in buona fede tra le Parti, laddove necessario in considerazione delle specifiche del singolo progetto e dei relativi titoli autorizzativi.

2.2. Ai fini della precedente Clausola 2.1, l'Investitore:

- a. si impegna, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1381 del codice civile, a far sì che i propri Affiliati agiscano sempre nel pieno rispetto del presente Accordo; e
- b. si impegna a preferire, a parità di condizioni, GEM rispetto a qualsiasi terzo appaltatore o fornitore con riguardo allo svolgimento delle attività menzionate alla precedente Clausola 2.1a ae, pertanto, a sottoscrivere con GEM un contratto sostanzialmente in linea con il Contratto Lavorazioni Agricole, come sopra precisato. La presente clausola di preferenza non si applica ad eventuali appaltatori o fornitori soggetti al controllo o comunque partecipati dall'Investitore.

2.3. Ai fini del presente Accordo, per "**Affiliato**" si intende qualsiasi persona fisica o giuridica (riconosciuta o non riconosciuta) che sia controllata da, controllante di o soggetta a comune controllo con l'Investitore, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2359, commi 1 e 2, del codice civile.

3. Durata

- 3.1. Il presente Accordo è efficace a partire dalla data di sottoscrizione e resterà efficace fino al 31 dicembre del 3° (terzo) anno successivo alla data di sottoscrizione.
- 3.2. Nessuna parte potrà recedere unilateralmente dal presente Accordo prima della scadenza naturale dello stesso.

4. Miscellanea

- 4.1. Le Parti riconoscono di essere contraenti indipendenti. Il presente Accordo non determina, né intende determinare, un rapporto di *partnership*, *franchising*, *joint-venture*, società ovvero una relazione fiduciaria o di lavoro dipendente tra le Parti medesime.
- 4.2. Qualunque modifica al presente Accordo dovrà risultare, a pena di invalidità ed inefficacia, da atto sottoscritto da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia a qualsivoglia condizione del presente Accordo sarà valida ed efficace se non risulta da atto sottoscritto dalla Parte rinunciante. L'eventuale



tolleranza di una Parte verso eventuali comportamenti dell'altra in violazione del presente Accordo non può essere considerata come rinuncia a far valere i diritti al rispetto di tutto quanto contrattualmente previsto.

- 4.3. L'eventuale invalidità o inefficacia parziale di una clausola del presente Accordo non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intera clausola. L'invalidità o l'inefficacia di una clausola non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intero Accordo.
- 4.4. Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese e i costi sostenuti per la negoziazione, la preparazione, redazione e sottoscrizione del presente Accordo (inclusi quelli relativi all'eventuale consulenza legale e/o commercialistica).
- 4.5. Il presente Accordo sarà soggetto a registrazione in caso d'uso. Le spese di registrazione saranno a carico della Parte che, con il suo comportamento, avrà determinato la necessità della registrazione.
- 4.6. Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il presente Accordo e ciascuna sua clausola hanno formato oggetto e sono il frutto di negoziazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non troveranno applicazione gli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.
- 4.7. Le Parti convengono che quanto contenuto nel presente Accordo o fornito ai sensi del presente Accordo è e sarà ritenuto e trattato come strettamente confidenziale. Pertanto, ciascuna delle Parti si impegna a non divulgare a terzi, in assenza del consenso scritto dell'altra Parte, alcun documento, dato od informazione ricevuta direttamente od indirettamente dall'altra Parte o di cui sia venuta a conoscenza in occasione dell'esecuzione del presente Accordo.
- 4.8. Le Parti si autorizzano reciprocamente a trattare i rispettivi dati personali e a comunicare a terzi i medesimi in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto in conformità a quanto previsto ai sensi del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e del D.lgs n. 196/2003 (come successivamente modificato e integrato).

5. Comunicazioni

- 5.1. Qualsiasi comunicazione necessaria od opportuna ai sensi del presente Accordo dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata A/R agli indirizzi indicati in epigrafe, ovvero all'indirizzo PEC del relativo destinatario, quale risultante dal portale online INIPEC, gestito dal Registro delle Imprese, ovvero a mezzo e-mail ai seguenti indirizzi, o ai diversi indirizzi che ciascuna Parte potrà indicare all'altra Parte per iscritto in qualsiasi momento durante la durata del presente Accordo:

Se a GEM:

- E-mail: fabio.grazioli@gemgreenenergy.it; bruno.biffi@gemgreenenergy.it; massimo.betti@gemgreenenergy.it
- Alla c.a. di: Fabio Angelo Gaetano Grazioli; Bruno Biffi; Massimo Betti.

Se all'Investitore:

- E-mail: fabio.ferreri@juwi.it; serena.corbetta@juwi.it;
- Alla c.a. di: Fabio Ferreri e Serena Corbetta.

6. Legge applicabile e Foro competente

- 6.1. Il presente Accordo e le obbligazioni derivanti da esso saranno soggette a, e dovranno essere interpretate in conformità con, la legge italiana.



6.2. Qualsiasi controversia derivante da, o connessa con, il presente Accordo sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Se concordate con quanto precede, Vi preghiamo di volerci restituire il presente documento sottoscritto da un Vostro legale rappresentante debitamente autorizzato, in segno di integrale e incondizionata accettazione.

GEMagri Società Agricola S.r.l.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio Angelo Grazioli', written over a horizontal line.

Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

Allegato 2.1

Contratto Lavorazioni Agricole

CONTRATTO DI LAVORAZIONI AGRICOLE

Tra

- (i) **GEMagri Società Agricola S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20123 - Milano (MI), Via Giovanni Boccaccio 20, C.F. e P.IVA 13273210966, capitale sociale Euro 20.000,00 i.v. ("**GEM**"), rappresentata, ai presenti fini, da Fabio Angelo Gaetano Grazioli;

- da una parte -

e

- (ii) **[●] S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in [●], Via [●], C.F. e P.IVA [●], capitale sociale Euro [●] i.v. (la "**SPV**" e, congiuntamente a GEM, le "**Parti**"), rappresentata, ai presenti fini, da [●].

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- A. GEM è una società agricola validamente costituita ed esistente ai sensi del diritto italiano, avente ad oggetto l'esercizio esclusivo delle attività agricole e delle attività connesse individuate dall'articolo 2135 del Codice Civile.
- B. Più in particolare, GEM dispone delle conoscenze e dei mezzi necessari per effettuare attività di agricoltura, selvicoltura e irrigazione, tali da consentire l'espletamento delle attività generalmente richieste dalle Autorità (come di seguito definite) competenti nel contesto dello sviluppo e della gestione di impianti agrivoltaici.
- C. La SPV è titolare di taluni diritti di sviluppo aventi ad oggetto il progetto agrivoltaico più dettagliatamente descritto nell'**Allegato D** del presente Accordo (il "**Progetto Agrivoltaico**"), che, previo ottenimento delle Autorizzazioni (come di seguito definite) all'uopo necessarie, sorgerà sul territorio italiano.
- D. Nel contesto dello sviluppo del Progetto Agrivoltaico, la SPV intende affidare a GEM, che intende accettare, subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) entro il Termine Ultimo (come di seguito definito), l'esecuzione di talune attività agricole rientranti tra quelle indicate nell'**Allegato D - Parte 1 (Coltivazione e attività di natura agricola)** e **Parte 2 (Manutenzione del verde e dell'Impianto)** del presente Accordo (le "**Attività**"), in conformità a quanto prescritto nelle Autorizzazioni relative al Progetto Agrivoltaico e come dettagliate nella Comunicazione di Avvio (come di seguito definita).
- E. In virtù di quanto precede, mediante la sottoscrizione del presente contratto di lavorazioni agricole (l'**"Accordo"**), le Parti intendono ora disciplinare, con efficacia giuridicamente vincolante sospensivamente condizionata all'avveramento delle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) entro il Termine Ultimo (come di seguito definito), *inter alia* (i) i termini e le condizioni ai quali le Attività verranno prestate da GEM in favore della SPV, (ii) il corrispettivo che dovrà essere versato dalla SPV a fronte dello svolgimento delle Attività di cui all'**Allegato D - Parte 2**

(Manutenzione del verde e dell’Impianto) e (iii) le modalità mediante le quali GEM risulterà titolare di un idoneo diritto di godimento sui Terreni (come di seguito definiti) sui quali insisterà l’Impianto e sui quali verranno svolte le Attività.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Premesse, Allegati e interpretazione

- 1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
- 1.2. Il presente Accordo abroga e sostituisce tutti i precedenti accordi e intese in precedenza raggiunti tra le Parti riferiti alle materie oggetto del presente Accordo e ogni precedente accordo e intesa cesseranno di avere effetto a partire dalla Data di Sottoscrizione (come di seguito definita).
- 1.3. Nel presente Accordo, a meno che e nei limiti in cui il contesto richieda diversamente:
 - (i) i riferimenti a un genere includono anche l’altro genere;
 - (ii) i riferimenti agli articoli o alle disposizioni e ai provvedimenti o ai regolamenti emanati in base ad essi si riferiscono a tali articoli, disposizioni o provvedimenti come di volta in volta modificati, emendati o sostituiti prima della Data di Sottoscrizione;
 - (iii) i riferimenti al “presente Accordo” o ad altri contratti o documenti menzionati nel presente Accordo si riferiscono al presente Accordo o a tali altri contratti o documenti come di volta in volta modificati, integrati, emendati o novati;
 - (iv) i riferimenti a ciascuna Parte includono i rispettivi successori, aventi causa, cessionari e rappresentanti legali;
 - (v) l’obbligo di una Parte di procurare o assicurare l’adempimento o la prestazione di un’altra persona sarà interpretato come una promessa del fatto del terzo ex articolo 1381 del Codice Civile.

2. Definizioni

- 2.1. Ove non altrimenti definiti, i termini con lettera iniziale maiuscola hanno il significato per ciascuno di essi di seguito indicato (restando peraltro inteso che ove un termine sia definito al singolare potrà essere utilizzato anche al plurale e viceversa, a seconda del contesto in cui sono inseriti):

“**Accordo**” ha il significato di cui alla Premessa E;

“**Attività**” ha il significato di cui alla Premessa D;

“**Autorità**” indica qualsiasi autorità europea, nazionale, regionale, provinciale, comunale o altra autorità giudiziaria, legislativa, di governo o amministrativa, prevista dalle Leggi e Regolamenti Applicabili, che sia competente con riferimento allo sviluppo e alla gestione del Progetto Agrivoltaico;

“**Autorizzazioni**” indica le autorizzazioni, i consensi, le approvazioni, i nulla osta, ivi inclusi i provvedimenti o atti di assenso comunque denominati ottenuti con silenzio assenso in conformità alle Leggi e Regolamenti Applicabili, i permessi, le valutazioni ambientali (ivi inclusi in via esemplificativa e non esaustiva i procedimenti di *screening* ambientale e qualsiasi valutazione ambientale e/o di incidenza ambientale), come richiesti ai sensi delle Leggi e Regolamenti Applicabili per la costruzione e connessione alla rete del Progetto Agrivoltaico (ivi inclusa l’Autorizzazione Unica



ovvero, alternativamente, il PAUR (*Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale*) , o la PAS (*Procedura Abilitativa Semplificata*));

“**Codice Civile**” indica il Regio Decreto 262/1942, come successivamente integrato e modificato;

“**Comunicazione di Avvio**” ha il significato di cui alla Clausola 5.2b);

“**Condizioni Sospensive**” ha il significato di cui alla Clausola 4.1;

“**Contratto sui Terreni**” ha il significato di cui alla Clausola 5.2a);

“**Corrispettivo**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1;

“**Data di Sottoscrizione**” indica la data di perfezionamento del presente Accordo, mediante scambio di corrispondenza commerciale di proposta e accettazione;

“**Entrata in Esercizio**” indica la data in cui l’Impianto, previo completamento delle attività di costruzione, risulterà connesso alla rete elettrica nazionale, come risultante dalla Gestione Anagrafica Unica Degli Impianti gestita telematicamente da Terna S.p.A.;

“**Giorno Lavorativo**” indica qualsiasi giorno diverso da un sabato e da una domenica, in cui le banche siano aperte per la normale operatività a Milano;

“**Impianto**” indica, con riferimento al Progetto Agrivoltaico, l’impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare che sarà costruito a seguito dell’ottenimento delle Autorizzazioni all’uopo necessarie;

“**Importo Annuo**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1b);

“**Importo pre-attivazione**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1a);

“**Investitore**”: indica la società [●], C.F. [●];

“**Leggi e Regolamenti Applicabili**” indica qualsiasi legge, regolamento, direttiva o altra fonte di diritto italiano o dell’Unione Europea, ivi incluse le leggi regionali e locali, i codici, gli atti, le ordinanze, le decisioni, i decreti, le ingiunzioni, i regolamenti, i permessi, le licenze, le autorizzazioni e i requisiti previsti da una qualsiasi Autorità, che siano applicabili al presente Accordo, al Progetto, all’Impianto, ovvero alle Parti;

“**Polizza**” ha il significato di cui alla Clausola 10.1;

“**Progetto Agrivoltaico**” ha il significato di cui alla Premessa C;

“**Proprietari Terrieri**” indica le persone fisiche o giuridiche titolari del diritto di proprietà sui Terreni sui quali sorgerà l’Impianto;

“**Termine Iniziale**” ha il significato di cui alla Clausola 11.1;

“**Termine Ultimo**” indica la data entro cui le Condizioni Sospensive dovranno realizzarsi, come indicato nella Clausola 4.3 del presente Accordo, ovvero il diverso termine che potrà essere concordato in buona fede tra le Parti per iscritto, tenendo conto dell’effettivo stato di avanzamento del Progetto Agrivoltaico;

“**Terreni**” indica le particelle di terreno indicate nell’**Allegato D** del presente Accordo.



SEZIONE I – STRUTTURA DELL’OPERAZIONE E INIZIO DELLE ATTIVITÀ

3. Struttura generale dell’operazione

- 3.1. Mediante la sottoscrizione del presente Accordo, le Parti concordano che l’operazione avente ad oggetto lo sviluppo del Progetto Agrivoltaico, da parte della SPV, e la prestazione delle Attività, da parte di GEM, sarà strutturata in conformità alle previsioni di cui alla presente Clausola 3.
- 3.2. Il Progetto Agrivoltaico sarà sviluppato e, previo ottenimento delle Autorizzazioni all’uopo necessarie, costruito dalla SPV a sua cura e spese, senza alcun coinvolgimento da parte di GEM.
- 3.3. In considerazione di quanto previsto alla precedente Clausola 3.2, la SPV sarà la sola parte responsabile per lo sviluppo e la costruzione dell’Impianto in piena conformità alla Legge e Regolamenti Applicabili, impegnandosi pertanto a incaricare in totale autonomia e indipendenza gli eventuali sviluppatori esterni e gli appaltatori che saranno coinvolti nella costruzione dell’Impianto inerente al Progetto Agrivoltaico, sostenendone i relativi costi, senza alcun obbligo, onere, costo e/o responsabilità a carico di GEM.
- 3.4. Una volta che l’Impianto inerente al Progetto Agrivoltaico avrà raggiunto l’Entrata in Esercizio, la SPV dovrà inviare a GEM la Comunicazione di Avvio (come di seguito definita) e troveranno applicazione le previsioni di cui alla successiva Clausola 5 al fine di dare avvio allo svolgimento delle Attività da parte di GEM in favore della SPV.
- 3.5. Ai fini della precedente Clausola 3.4, la SPV si impegna a:
 - a) mantenere GEM progressivamente informata, secondo le modalità di cui alla successiva Clausola 5, circa lo stato di avanzamento delle attività di sviluppo del Progetto Agrivoltaico e di costruzione del relativo Impianto;
 - b) fornire prontamente riscontro a qualsivoglia, ragionevole, richiesta di informazioni che dovesse essere formulata da GEM a seguito della Data di Sottoscrizione;
 - c) avvisare prontamente GEM per iscritto circa qualsivoglia circostanza o evento che possa avere un impatto negativo sull’ottenimento delle Autorizzazioni e/o il completamento della costruzione dell’Impianto, fornendo tutti i dettagli ragionevolmente necessari al fine di rendere GEM pienamente edotta dell’impatto di tali circostanze e/o eventi.

4. Condizioni sospensive

- 4.1. L’obbligo delle Parti di dare avvio alle Attività in conformità alle previsioni di cui al presente Accordo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1353 e ss. del Codice Civile, al soddisfacimento, entro il Termine Ultimo rispettivamente applicabile, delle seguenti condizioni sospensive (le “**Condizioni Sospensive**”):
 - a) che la SPV abbia ottenuto tutte le Autorizzazioni necessarie allo sviluppo del Progetto Agrivoltaico e alla costruzione dell’Impianto, e che sia decorso il termine di impugnazione delle predette Autorizzazioni innanzi alle Autorità competenti (i) senza che siano stati presentati ricorsi, reclami o impugnazioni avverso il Progetto Agrivoltaico o l’Impianto, ovvero, (ii) nel caso in cui siano stati presentati tali ricorsi, reclami o impugnazioni, che gli stessi si siano conclusi (tramite sentenza ovvero altro provvedimento esecutivo o accordo transattivo) in senso favorevole alla SPV;



- b) che l’Impianto abbia raggiunto l’Entrata in Esercizio.
- 4.2. Le Parti concordano sin d’ora che le Condizioni Sospensive saranno poste nell’interesse di entrambe le Parti e che, pertanto, esse potranno essere rinunciate solo previo accordo congiunto di entrambe le Parti espresso per iscritto.
- 4.3. Nel caso in cui anche solo una delle Condizioni Sospensive non fosse soddisfatta entro e non oltre il termine di 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo (“**Termine Ultimo**”), il presente Accordo dovrà intendersi automaticamente privo di efficacia (ad eccezione delle Clausole 6.5, 5 e 6) senza che alcuna Parte possa vantare nei confronti dell’altra alcuna pretesa, salvo quanto previsto alla successiva Clausola 4.4.
- 4.4. La SPV si impegna sin d’ora a fare tutto quanto necessario affinché le Condizioni Sospensive siano avverate entro e non oltre il Termine Ultimo rispettivamente applicabile, sicché la SPV sarà direttamente responsabile nei confronti di GEM per qualsiasi danno (ivi incluso il lucro cessante) derivante dalla mancata realizzazione di qualsivoglia Condizione Sospensiva, laddove quest’ultima sia dipesa da un’azione od omissione dolosa o gravemente colposa imputabile alla SPV, anche in considerazione dell’obbligo delle Parti di agire in buona fede e con la dovuta diligenza in pendenza delle Condizioni Sospensive ai sensi dell’articolo 1358 del Codice Civile. Resta inteso che nessuna responsabilità potrà essere imputata alla SPV nel caso in cui la prosecuzione dell’iniziativa di realizzare il Progetto Agrivoltaico dell’impianto si rivelasse in qualunque momento ragionevolmente antieconomica o intervenissero eventi esterni di portata tale da rendere l’iniziativa non conforme agli *standard* di profittabilità e/o alla strategia di sviluppo della SPV e/o dell’Investitore.

5. Attivazione delle Attività. Affitto sui Terreni

- 5.1. Nel caso in cui le Condizioni Sospensive si siano realizzate entro il Termine Ultimo, troveranno applicazione le previsioni di cui alla presente Clausola 5 al fine di regolare le modalità con cui lo svolgimento delle Attività sarà iniziato.
- 5.2. Prontamente a seguito della data di avveramento delle Condizioni Sospensive:
- a) la SPV, in forza degli accordi sottoscritti con i Proprietari Terrieri e aventi ad oggetto i Terreni, e GEM, in qualità di comodatario, dovranno sottoscrivere un contratto di comodato a titolo gratuito sui Terreni, che sarà negoziato in buona fede tra le Parti e in linea con gli standard di mercato (il “**Contratto sui Terreni**”);
- b) inviare a GEM, con le modalità di cui alla successiva Clausola 5, una comunicazione avente forma e contenuto sostanzialmente in linea con quanto indicato nell’**Allegato 5.2b** del presente Accordo (la “**Comunicazione di Avvio**”).
- 5.3. Ai fini della precedente Clausola 5.2, la SPV:
- a) si impegna a sottoscrivere con i Proprietari Terrieri un contratto che contenga idonee previsioni volte ad attribuire alla SPV il diritto di coltivare i Terreni, direttamente o per il tramite di terzi incaricati, sicché la SPV risulta e risulterà, alla data di sottoscrizione del Contratto sui Terreni, pienamente titolata e legittimata a concedere il diritto di comodato gratuito in favore di GEM;
- b) si impegna a sottoscrivere con GEM il Contratto sui Terreni entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla data di Entrata in Esercizio dell’Impianto (ovvero entro il minore termine previsto per l’avvio delle Attività ai sensi delle Autorizzazioni), restando inteso che le Parti discuteranno



in buona fede circa l'opportunità che tale Contratto sui Terreni sia sottoscritto in forma notarile ovvero privata;

- c) si impegna, nei limiti massimi consentiti dalle Leggi e Regolamenti Applicabili, a non recedere, risolvere o in ogni caso rendere inefficace il Contratto sui Terreni prima che il presente Accordo abbia cessato i suoi effetti;
- d) si impegna a inviare a GEM la Comunicazione di Avvio entro e non oltre 5 (cinque) Giorni Lavorativi dalla data di sottoscrizione del Contratto sui Terreni.

5.4. A fine di consentire un'adeguata programmazione delle Attività e fermi restando i termini di cui alla precedente Clausola 5.3, la SPV si impegna sin d'ora a informare GEM, con ragionevole anticipo, circa la data prevista per l'effettiva Entrata in Esercizio dell'Impianto, anche in ottemperanza alle previsioni di cui alla precedente Clausola 3.5a) e fermo restando, in ogni caso, il Termine Ultimo applicabile a ciascuna Condizione Sospensiva.

5.5. Mediante la Comunicazione di Avvio, la SPV indicherà quali tra le Attività sono concretamente richieste alla luce delle Autorizzazioni del Progetto Agrivoltaico e Impianto, richiedendo a GEM di dare corso a tali Attività a fronte dell'obbligo di pagamento dell'Importo Annuo (riferibile alle sole Attività di cui all'Allegato D - Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*)) come di seguito meglio specificato).

SEZIONE II – SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ E OBBLIGHI DELLE PARTI

6. Corrispettivo

6.1. Il corrispettivo che la SPV si obbliga a versare nei confronti di GEM (il "**Corrispettivo**"), sarà determinato in due fasi come segue:

- a) FASE 1: Pagamento di un importo pari ad Euro [REDACTED] per ogni anno solare intercorrente tra la Data di Sottoscrizione e la data di effettivo inizio delle Attività per l'impegno a predisporre le specifiche attività agricole e organizzare la propria struttura aziendale al fine adempiere agli obblighi derivanti dal presente Accordo ("**Importo pre-attivazione**");
- b) FASE 2: Pagamento di Euro [REDACTED] per ciascun ettaro dei Terreni, quale importo annuale, da ripartirsi in 1 (una) rata annuale anticipata dell'anno solare a partire dalla data di effettivo inizio delle Attività ("**Importo Annuo**") come meglio dettagliato dall'Allegato D – Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*).

6.2. L'Importo pre-attivazione sarà versato come segue:

- a) il pagamento relativo alla prima annualità sarà versato dalla SPV alla Data di Sottoscrizione previa emissione di regolare fattura da parte di GEM;
- b) i pagamenti relativi alle successive annualità saranno versati dalla SPV in ciascun anniversario della Data di Sottoscrizione, previa emissione di regolare fattura da parte di GEM;
- c) laddove l'avvio delle Attività avvenga nel corso di un anno contrattuale, l'Importo pre-attivazione relativo a tale annualità in corso sarà ridotto proporzionalmente al numero di giorni restanti fino al termine di tale anno contrattuale e sarà versato dalla SPV insieme al pagamento della prima rata di Importo Annuo, previa emissione di regolare fattura da parte di GEM.



- 6.3. L'Importo Annuo sarà versato dalla SPV a GEM su base annuale, con pagamento anticipato entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla data di ricezione della relativa fattura, restando inteso che la prima fattura relativa all'Importo Annuo sarà emessa da GEM entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi successivi all'inizio delle Attività.
- 6.4. Il Corrispettivo sarà versato a GEM mediante bonifico bancario, alle coordinate bancarie che saranno di volta in volta indicate da GEM nella relativa fattura.
- 6.5. Le Parti concordano e accettano che l'Importo pre-attivazione è stato oggetto di specifica negoziazione ed è considerato equo e adeguato tra le Parti in considerazione delle eventuali attività preliminari che saranno poste in essere da GEM e dell'impegno di quest'ultima, alla Data di Sottoscrizione, di adempiere a obblighi futuri, impegnandosi fin da subito a predisporre le specifiche attività agricole e organizzare la propria struttura aziendale al fine adempiere agli obblighi derivanti dal presente Accordo, sicché la SPV non avrà in nessun caso diritto alla restituzione dell'Importo pre-attivazione.
- 6.6. Le Parti riconoscono e accettano che l'Importo Annuo:
- a) è riferibile alle sole Attività di cui all'Allegato D - Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*), poiché, in relazione alle Attività di cui all'Allegato D - Parte 1 (*Coltivazione e attività di natura agricola*), GEM sarà la sola proprietaria dei frutti derivanti dall'attività agricola sui Terreni e otterrà, pertanto, la propria remunerazione mediante l'utilizzo e/o la vendita di tali frutti;
 - b) è stato determinato in misura forfettaria tra le Parti previa negoziazione specifica sul punto ed è ritenuto congruo ed equo dalle Parti in virtù dei rapporti prima d'ora intercorsi tra loro e anche tenuto conto della gratuità del Contratto sui Terreni, sicché tale importo è da intendersi fisso e invariabile, con la sola eccezione di quanto previsto alla successiva Clausola 6.7 e della rivalutazione ISTAT, che GEM avrà il diritto di applicare a partire dalla prima fattura successiva al 1° (primo) anniversario dell'avvio delle Attività (a seguito della trasmissione della Comunicazione di Avvio da parte della SPV).
- 6.7. Resta ulteriormente inteso che la pendenza di eventuali controversie riguardanti il Corrispettivo non legittimerà in nessun caso la SPV a sospendere o ritardare il pagamento delle fatture di volta in volta emesse da GEM in relazione alle Attività.

7. Obblighi di GEM

- 7.1. GEM si impegna a svolgere le Attività con la dovuta diligenza e professionalità richieste ai sensi dell'articolo 1176 del Codice Civile, nel rispetto delle previsioni del presente Accordo, delle Autorizzazioni, della Legge e Regolamenti Applicabili, nonché delle *best practice* applicabili al tipo di coltura o, più in generale, delle Attività concretamente applicabili al Progetto Agrivoltaico e Impianto.
- 7.2. GEM si impegna a svolgere le Attività in conformità alle Autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto e alla Legge e Regolamenti Applicabili.
- 7.3. GEM si impegna altresì a tenere la SPV informata delle Attività che saranno, di volta in volta, effettuate in esecuzione del presente Accordo, impegnandosi altresì a fornire accesso alla documentazione che dovesse essere ragionevolmente richiesta dalla SPV.
- 7.4. GEM si impegna a consentire l'accesso ai Terreni agli agronomi e/o al personale amministrativo indicato dalle Autorità competenti al fine di procedere con il monitoraggio delle Attività e con la



valutazione periodica di congruità delle Attività rispetto a quanto indicato nelle Autorizzazioni, in conformità alla Legge e Regolamenti Applicabili.

- 7.5. GEM si impegna a consentire l'accesso ai Terreni ai contraenti della SPV incaricati di svolgere attività di manutenzione sull'Impianto, purché siano rispettate tutte le normative – ed espletate tutte le dovute formalità – in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, restando inteso che GEM non sarà in alcun caso responsabile per qualsivoglia danno e/o perdita occorsa a tali dipendenti, collaboratori o appaltatori incaricati dalla SPV a operare sui Terreni.
- 7.6. GEM si impegna a osservare, e a far osservare al suo personale, qualsiasi previsione della Legge e Regolamenti Applicabili, ivi incluse le previsioni in materia di igiene e sicurezza e di protezione dell'ambiente applicabili in relazione all'esecuzione del presente Accordo e di cui al D.lgs. 81/2008.
- 7.7. GEM si impegna, inoltre, a stipulare la Polizza (come di seguito definita) e a mantenere tale Polizza in vigore fino al termine delle Attività, restando inteso che tale impegno è soggetto ai termini e alle condizioni di cui alla successiva Clausola 10.
- 7.8. Fermo restando quanto precede, saranno a carico di GEM le spese relative all'ordinaria manutenzione del Terreno e delle macchine agricole e quant'altro previsto per legge e consuetudine. GEM si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le normative applicabili in materia di igiene-sanità e di polizia rurale e si obbliga, pertanto, a tenere indenne la SPV da ogni conseguenza per inosservanza delle medesime regole.
- 7.9. Le Parti concordano che né il presente Accordo né qualunque negozio applicativo o connesso, compreso il Contratto sui Terreni, può o potrà essere qualificato come contratto di affitto di fondo rustico; di conseguenza, non trovano né mai troveranno applicazione al presente Accordo e al Contratto sui Terreni le disposizioni di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203. In ogni caso, GEM rinuncia sin d'ora a ogni indennizzo al termine del Contratto sui Terreni, che avrà natura giuridica di comodato ad uso gratuito, come sopra meglio precisato. Al riguardo, GEM dichiara sin d'ora che per eventuali nuovi impianti arborei non avrà nulla a pretendere né ora né mai in relazione alla esecuzione di tali impieghi di danaro rinunciando a ogni indennizzo, rimborso, stima e quanto altro in merito al materiale utilizzato (ivi inclusa la manodopera).
- 7.10. Le Parti riconoscono e accettano che le responsabilità di GEM derivante dal presente Accordo non potrà in alcun caso eccedere un importo complessivo di [REDACTED] per ogni MW di potenza installata dell'Impianto, eccetto i casi di dolo o colpa grave.

8. Obblighi della SPV

- 8.1. A seguito della trasmissione della Comunicazione di Avvio, la SPV sarà direttamente obbligata nei confronti di GEM al pagamento corretto, puntuale e integrale dell'Importo Annuo.
- 8.2. Senza pregiudizio per quanto precede, la SPV si impegna inoltre a:
 - a) fare tutto quanto necessario affinché le Autorizzazioni siano mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del presente Accordo;
 - b) adempiere tempestivamente e correttamente a qualsivoglia prescrizione imposta dalle Autorità competenti con riferimento alla gestione dell'Impianto;
 - c) agire sempre nel pieno rispetto della Legge e Regolamenti Applicabili;



- d) fornire a GEM qualsiasi ragionevole collaborazione che fosse necessaria ai fini dello svolgimento delle Attività;
- e) consentire a GEM e ai relativi dipendenti e collaboratori di accedere ai Terreni ai fini dello svolgimento delle Attività;
- f) mantenere GEM integralmente indenne e manlevata da qualsivoglia danno, costo, onere, spesa e/o responsabilità derivante da eventuali infortuni o altri danni occorsi ai dipendenti, collaboratori e/o appaltatori incaricati dalla SPV a operare sui Terreni.

SEZIONE III – ULTERIORI OBBLIGHI DELLE PARTI E MISCELLANEA

9. Dichiarazioni e garanzie

9.1. Ciascuna Parte dichiara e garantisce all'altra Parte:

- a) di avere tutte le autorizzazioni necessarie per stipulare il presente Accordo e per assumere efficacemente gli obblighi da esso derivanti;
- b) che nessuna previsione del presente Accordo viola il proprio statuto sociale;
- c) di essere una società regolarmente costituita e validamente esistente ai sensi del diritto italiano;
- d) di non essere in stato di insolvenza o soggetta a procedure concorsuali o di composizione della crisi.

10. Polizza fidejussoria

10.1. A seguito della Data di Sottoscrizione, GEM si impegna ad adoperarsi diligentemente e in buona fede per reperire sul mercato e negoziare un'adeguata polizza fidejussoria (la "**Polizza**") con primari enti assicurativi italiani o internazionali al fine di offrire alla SPV e agli enti finanziatori eventualmente coinvolti nella costruzione dell'Impianto una garanzia rispetto agli eventuali obblighi risarcitori in capo a GEM derivanti dal presente Accordo e dallo svolgimento delle Attività in esso rientranti.

10.2. Resta sin d'ora inteso che:

- a) GEM manterrà la SPV aggiornata circa lo stato di avanzamento delle negoziazioni con l'ente assicurativo prescelto;
- b) la Polizza avrà un contenuto sostanzialmente in linea con gli standard di mercato e un massimale coincidente con la responsabilità massima di GEM ai sensi della precedente Clausola 7.10;
- c) la durata della Polizza coinciderà con la durata delle Attività.

11. Durata, Risoluzione e recesso

11.1. Ferme restando le ipotesi di risoluzione e recesso anticipato di seguito descritte e senza pregiudizio per l'inefficacia che dovesse derivare dal mancato avveramento delle Condizioni Sospensive entro il Termine Ultimo, il presente Accordo resterà efficace fino al 31 dicembre del 5° (quinto) anno successivo alla data in cui le Attività sono state iniziate in relazione all'Impianto (il "**Termine Iniziale**").

11.2. A seguito della scadenza del Termine Iniziale, l'Accordo si intenderà rinnovato di anno in anno agli stessi termini e condizioni (fermo restando quanto previsto alla precedente Clausola 6.6 in merito alla rivalutazione ISTAT), restando inteso che ciascuna Parte potrà inviare una comunicazione scritta di disdetta all'altra Parte con almeno 120 (centoventi) giorni di preavviso prima della relativa scadenza.



- 11.3. GEM avrà il diritto di risolvere il presente Accordo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1454 del Codice Civile laddove la SPV sia inadempiente all'obbligo di corretto, puntuale e integrale pagamento di una o più fatture aventi ad oggetto il Corrispettivo di volta in volta dovuto, previo invio di una comunicazione scritta rimasta infruttuosa per un periodo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa.
- 11.4. GEM avrà, inoltre, il diritto di risolvere il presente Accordo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice Civile nel caso in cui:
- a) la SPV sia inadempiente all'obbligo di sottoscrivere il Contratto sui Terreni con GEM, secondo le modalità e le tempistiche previste nel presente Accordo;
 - b) le Autorizzazioni diventino invalide e/o inefficaci ovvero vengano modificate in modo tale da comportare un aggravio di costi a carico di GEM;
 - c) la SPV e/o alcuno dei rispettivi amministratori, dipendenti, dirigenti o soggetti apicali di qualsivoglia natura siano condannati per qualsivoglia reato in materia ambientale e/o relativo ad atti di corruzione o simili;
 - d) qualsivoglia disposizione applicabile in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (ivi incluse le previsioni in materia di igiene e sicurezza e di protezione dell'ambiente applicabili in relazione all'esecuzione del presente Accordo e di cui al D.lgs. 81/2008) siano violate dalla SPV.
- 11.5. La SPV avrà il diritto di risolvere il presente Accordo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1454 del Codice Civile laddove GEM risulti inadempiente all'obbligo di svolgere le Attività nel rispetto del presente Accordo, delle Autorizzazioni e/o della Legge e Regolamenti Applicabili, previo invio di una comunicazione scritta rimasta infruttuosa per un periodo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa.

12. Subappalto

- 12.1. La SPV riconosce e accetta che GEM avrà facoltà di subappaltare, in tutto o in parte, lo svolgimento delle Attività a soggetti terzi incaricati da GEM, previa approvazione da parte della SPV, che potrà essere negata solo in presenza di ragionevoli motivazioni.
- 12.2. Resta inteso che, in caso di subappalto, GEM resterà direttamente responsabile nei confronti della SPV per il corretto e puntuale svolgimento delle Attività previste nel presente Accordo e nella Comunicazione di Avvio.

13. Cambio di controllo e cessione

- 13.1. Nel caso in cui la SPV sia soggetta a cambio di controllo, per tale intendendosi la circostanza per cui l'Investitore cessi di detenere una partecipazione nel capitale sociale della SPV, ovvero il Progetto e/o l'Impianto siano trasferiti a terze parti anche nel contesto di una cessione d'azienda o di ramo d'azienda:
- a) GEM avrà il diritto di recedere dal presente Accordo, senza qualsivoglia onere, costo, spesa e/o responsabilità a suo carico, nel caso in cui il trasferitario della partecipazione della SPV attualmente detenuta dall'Investitore sia un soggetto non dotato, sulla base di un criterio di ragionevolezza, di idonei mezzi finanziari per garantire il corretto e puntuale pagamento del Corrispettivo in favore di GEM;



- b) laddove il cambio di controllo della SPV si verifichi prima dello scadere del Termine Iniziale e GEM non eserciti il diritto di recesso di cui alla precedente Clausola 13.1a), la SPV avrà il diritto di recedere dal presente Accordo anche prima dello scadere del Termine Iniziale, inviando a GEM apposita comunicazione scritta, restando inteso che, in tal caso, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1373 del Codice Civile, (x) la SPV dovrà corrispondere a GEM, in un'unica soluzione ed entro 30 (trenta) giorni solari dall'invio della dichiarazione di recesso, un importo pari a Euro [REDACTED] per ciascun ettaro dei Terreni e (y) la dichiarazione di recesso diventerà efficace nei confronti di GEM solo al momento dell'avvenuto accredito dell'importo previsto alla precedente lettera (x).

14. Miscellanea

- 14.1. Le Parti riconoscono di essere contraenti indipendenti. Il presente Accordo non determina, né intende determinare, un rapporto di *partnership*, *franchising*, *joint-venture*, società ovvero una relazione fiduciaria o di lavoro dipendente tra le Parti medesime.
- 14.2. Il presente Accordo costituisce il solo e unico accordo che regoli i rapporti tra le Parti in merito al suo oggetto e supera e sostituisce ogni precedente intesa, sia scritta che orale, tra le Parti relativa al medesimo oggetto. Nessuna prassi passata tra le Parti potrà assumere rilevanza al fine di integrare o interpretare qualsivoglia termine o condizione del presente Accordo.
- 14.3. Qualunque modifica al presente Accordo dovrà risultare, a pena di invalidità ed inefficacia, da atto sottoscritto da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia a qualsivoglia condizione del presente Accordo sarà valida ed efficace se non risulta da atto sottoscritto dalla Parte rinunciante. L'eventuale tolleranza di una Parte verso eventuali comportamenti dell'altra in violazione del presente Accordo non può essere considerata come rinuncia a far valere i diritti al rispetto di tutto quanto contrattualmente previsto.
- 14.4. L'eventuale invalidità o inefficacia parziale di una clausola del presente Accordo non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intera clausola. L'invalidità o l'inefficacia di una clausola non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intero Accordo.
- 14.5. Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese e i costi sostenuti per la negoziazione, la preparazione, redazione e sottoscrizione del presente Accordo (inclusi quelli relativi all'eventuale consulenza legale e/o commercialistica).
- 14.6. Il presente Accordo sarà soggetto a registrazione in caso d'uso. Le spese di registrazione saranno a carico della Parte che, con il suo comportamento, avrà determinato la necessità della registrazione.
- 14.7. Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il presente Accordo e ciascuna sua clausola hanno formato oggetto e sono il frutto di negoziazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non troveranno applicazione gli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.
- 14.8. Le Parti convengono che quanto contenuto nel presente Accordo o fornito ai sensi del presente Accordo è e sarà ritenuto e trattato come strettamente confidenziale. Pertanto, ciascuna delle Parti si impegna a non divulgare a terzi, in assenza del consenso scritto dell'altra Parte, alcun documento, dato od informazione ricevuta direttamente od indirettamente dall'altra Parte o di cui sia venuta a conoscenza in occasione dell'esecuzione del presente Accordo.
- 14.9. Le Parti si autorizzano reciprocamente a trattare i rispettivi dati personali e a comunicare a terzi i medesimi in relazione agli adempimenti connessi con il presente Accordo in conformità a quanto



previsto ai sensi del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e del D.lgs n. 196/2003 (come successivamente modificato e integrato).

- 14.10. Le Parti si impegnano a rispettare, e a richiedere alle loro controllate, ai rispettivi consiglieri, dipendenti, agenti o a qualsiasi terza parte che agisca per loro conto e/o che sia coinvolta nello sviluppo dell'oggetto del presente Accordo, compresi eventuali consulenti e subappaltatori, di rispettare, quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (e sue successive modifiche ed integrazioni) e dichiarano di non essere incorse in alcuna violazione che possa determinare una responsabilità ai sensi di quanto previsto dal medesimo decreto.
- 14.11. GEM si impegna a rispettare, e a richiedere alle loro controllate, ai rispettivi consiglieri, dipendenti, agenti o a qualsiasi terza parte che agisca per loro conto e/o che sia coinvolta nello sviluppo dell'oggetto del presente Accordo, compresi eventuali consulenti e subappaltatori, di rispettare, il Codice Etico dell'Investitore, che dichiara di conoscere e di approvare in ogni sua parte.

15. Comunicazioni

- 15.1. Qualsiasi comunicazione necessaria od opportuna ai sensi del presente Accordo dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata A/R agli indirizzi indicati in epigrafe, ovvero all'indirizzo PEC del relativo destinatario, quale risultante dal portale online INIPEC, gestito dal Registro delle Imprese, ovvero a mezzo e-mail ai seguenti indirizzi, o ai diversi indirizzi che ciascuna Parte potrà indicare all'altra Parte per iscritto in qualsiasi momento durante la durata del presente Accordo:

Se a GEM:

- E-mail: fabio.grazioli@gemgreenenergy.it; bruno.biffi@gemgreenenergy.it; massimo.betti@gemgreenenergy.it
- Alla c.a. di: Fabio Angelo Gaetano Grazioli; Bruno Biffi; Massimo Betti.

Se alla SPV:

- E-mail: [●];
- Alla c.a. di: [●].

16. Legge applicabile e Foro competente

- 16.1. Il presente Accordo e le obbligazioni derivanti da esso saranno soggette a, e dovranno essere interpretate in conformità con, la legge italiana.
- 16.2. Qualsiasi controversia derivante da, o connessa con, il presente Accordo sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.



Se concordate con quanto precede, Vi preghiamo di volerci restituire il presente documento sottoscritto da un Vostro legale rappresentante debitamente autorizzato, in segno di integrale e incondizionata accettazione.

GEMagri Società Agricola S.r.l.



Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

>>

In segno di integrale e incondizionata accettazione

[●] S.r.l.

Nome: [●]

In qualità di: [●]

Allegato D

Il Progetto Agrivoltaico

Progetto	Potenza prevista	Terreni	SPV	C.F. della SPV
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]



Allegato D – Parte 1

Coltivazione e attività di natura agricola

[Nota: da inserire separatamente sulla base del contenuto delle Autorizzazioni]



Allegato D – Parte 2

Manutenzione del verde e dell'Impianto

- N. 3 (Tre) sfalci annuali del manto erboso da programmare nei mesi estivi. Attività eseguita con mezzi meccanici tosaerba senza raccolta dell'erba tagliata ed utilizzo di taglia bordi, rifinitori e decespugliatori per lo sfalcio nei punti non accessibili con trattorino tosaerba. *
- N. 3 (Tre) attività annuali di manutenzione mitigazione perimetrale con potatura di siepi, arbusti e sterpaglie in genere, in modo da evitare il potenziale ombreggiamento nei confronti del limitrofo impianto fotovoltaico. **
- N. 1 (Uno) Pulizia annuale dei pannelli solari senza l'uso di saponi, detersivi o agenti chimici che potrebbero danneggiare il pannello, sistema di pulizia con utilizzo di acqua demineralizzata. ***

Note:

- (*) Eventuali sfalci aggiuntivi verranno quantificati come attività extra contrattuale.
- (**) L'attività di manutenzione mitigazione perimetrale non è da considerarsi come una garanzia di attecchimento. Sono esclusi eventuali costi di smaltimento e trasporto di materiale potato. E' da considerarsi escluso qualsiasi tipo di noleggio, tipo: mezzi di sollevamento, piattaforme aeree, mezzi speciali, ecc.
- (***) Per poter garantire il servizio occorre un punto di allaccio idrico in sito oppure la fornitura in loco di cisterne d'acqua. Eventuale fornitura e trasporto di acqua in sito potrà essere quantificata come attività extra contrattuale. E' da considerarsi escluso qualsiasi tipo di noleggio, tipo: mezzi di sollevamento, piattaforme aeree, mezzi speciali, ecc.



Allegato 5.2b)

Comunicazione di Avvio

[Su carta intestata della SPV]

A: **GEMagri Società Agricola S.r.l.**
Via Giovanni Boccaccio 20
20123 - Milano (MI)
Italia
Alla cortese attenzione di Fabio Angelo Gaetano Grazioli

[Luogo, data]

OGGETTO: Comunicazione di Avvio ai sensi della Clausola 5.2b) del Contratto di Lavorazioni Agricole

Egregi Signori,

scriviamo la presente in nome e per conto di [●] (C.F. [●]) (la “Società”) e facciamo riferimento al contratto di lavorazioni agricole sottoscritto da e tra la scrivente società e GEMagri Società Agricola S.r.l. (C.F. 13273210966) (“GEM”) in data [●] (il “**Contratto di Lavorazioni Agricole**”), che si intende qui integralmente richiamato, avente ad oggetto, *inter alia*, l’esecuzione da parte di GEM, e in favore della scrivente Società in qualità di SPV ai sensi del Contratto di Lavorazioni Agricole, di talune attività rientranti tra quelle di cui all’Allegato D - Parte 1 e Parte 2 del Contratto di Lavorazioni Agricole.

In aggiunta ad altri termini definiti in lettera maiuscola nella presente comunicazione, i termini in lettera maiuscola utilizzati nella presente comunicazione avranno il significato loro attribuito nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

Con la sottoscrizione della presente comunicazione, la scrivente Società, anche ai sensi e per gli effetti della Clausola 5.2b) e della Clausola 5.5. del Contratto di Lavorazioni Agricole, accetta espressamente lo svolgimento delle Attività in suo favore da parte di GEM, impegnandosi incondizionatamente e irrevocabilmente a (i) effettuare il pagamento del Corrispettivo nei confronti di GEM in conformità al Contratto di Lavorazioni Agricole e come meglio precisato di seguito e (ii) adempiere direttamente nei confronti di GEM a qualsivoglia obbligo previsto a carico della Società ai sensi del Contratto di Lavorazioni Agricole connesso allo svolgimento delle Attività.

Più precisamente, alla luce del contenuto delle Autorizzazioni inerenti al Progetto Agrivoltaico e Impianto di titolarità della Società, con la presente comunicazione la scrivente Società richiede a GEM l’attivazione delle Attività indicate nell’**Appendice 1** della presente comunicazione, a fronte del pagamento dell’Importo Annuo indicato nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

Resta inteso che la presente comunicazione non avrà alcun effetto novativo e/o modificativo rispetto ai termini e alle condizioni previste nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

La presente comunicazione è soggetta alla legge italiana e qualsiasi controversia da essa derivante sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Distinti Saluti

[SPV]

Nome: [●]

In qualità di: [●]

Per presa visione e accettazione

GEMagri Società Agricola S.r.l.



Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

Data: [●]

Appendice 1 alla Comunicazione di Avvio

Lista definitiva delle Attività in relazione al Progetto Agrivoltaico denominato [●]

[●]



A: **GEMagri Società Agricola S.r.l.**
Via Giovanni Boccaccio 20
20123 - Milano (MI)
Italia

Milano, 6 maggio 2024

Egregi Signori,

come da accordi, trascriviamo di seguito la Vostra proposta di un accordo quadro tra le nostre rispettive società, in segno di nostra integrale e incondizionata accettazione.

<<

A: **Juwi Energie Rinnovabili S.r.l.**
Via Vittor Pisani 20
20124 - Milano (MI)
Italia

Milano, 6 maggio 2024

Egregi Signori,

facendo seguito alle nostre recenti intese, Vi sottoponiamo la nostra proposta di un accordo quadro tra le nostre rispettive società.

ACCORDO QUADRO

Tra

- (i) **GEMagri Società Agricola S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20123 - Milano (MI), Via Giovanni Boccaccio 20, C.F. e P.IVA 13273210966, capitale sociale Euro 20.000,00 i.v. ("**GEM**"), rappresentata, ai presenti fini, da Fabio Angelo Gaetano Grazioli;

- da una parte -

e

- (ii) **Juwi Energie Rinnovabili S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20124 – Milano (MI), Via Vittor Pisani, C.F. e P.IVA 02600410217, capitale sociale Euro 100.000,00 i.v. (l'"**Investitore**" e, congiuntamente a GEM, le "**Parti**"), rappresentato, ai presenti fini, da Austin Gregory Alan;

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- A. GEM è una società agricola validamente costituita ed esistente ai sensi del diritto italiano, avente ad oggetto l'esercizio esclusivo delle attività agricole e delle attività connesse individuate dall'articolo 2135 del codice civile.
- B. Più in particolare, GEM dispone delle conoscenze e dei mezzi necessari per effettuare attività di agricoltura, selvicoltura e irrigazione, tali da consentire l'espletamento delle attività generalmente richieste dalle autorità competenti nel contesto dello sviluppo e della gestione di impianti agrivoltaici.
- C. L'Investitore è una società operante nel settore delle energie rinnovabili e sta sviluppando, e ha intenzione di sviluppare in futuro, direttamente o indirettamente per il tramite di propri Affiliati (come di seguito definiti), progetti agrivoltaici sul territorio italiano.
- D. Mediante la sottoscrizione del presente accordo quadro (l'"**Accordo**"), le Parti intendono ora definire i termini della loro cooperazione con riguardo all'effettuazione delle attività agricole, di manutenzione, di tenuta del verde e attività accessorie di manutenzione, funzionali a ulteriori progetti agrivoltaici che dovessero essere sviluppati in futuro dall'Investitore sul territorio italiano, direttamente o indirettamente tramite propri Affiliati (come di seguito definiti).

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Premesse, Allegati e interpretazione

- 1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
- 1.2. Il presente Accordo abroga e sostituisce tutti i precedenti accordi e intese in precedenza raggiunti tra le Parti riferiti alle materie oggetto del presente Accordo e ogni precedente accordo e intesa cesseranno di avere effetto a partire dalla data odierna.

2. Oggetto dell'Accordo

- 2.1. Nel caso in cui, nel corso della durata del presente Accordo, l'Investitore intenda sviluppare sul territorio italiano, direttamente o indirettamente tramite Affiliati (come di seguito definiti), progetti agrivoltaici, per tali intendendosi impianti fotovoltaici su terreni agricoli sui quali è necessario effettuare attività di natura agricola in forza del contenuto dei titoli autorizzativi del singolo progetto

ovvero di obblighi di legge, a prescindere dal fatto che tali progetti possano beneficiare, o meno, degli incentivi previsti dal c.d. PNRR (*Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*) (come di volta in volta modificato o integrato):

- a. l'Investitore avrà facoltà di coinvolgere GEM per l'effettuazione di tutte le attività agricole e connesse (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, la coltivazione di frutti e ortaggi, la selvicoltura e l'irrigazione) e le attività di manutenzione del verde e dell'impianto (ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, le attività tipicamente rientranti nei contratti c.d. O&M (*Operation and Maintenance*)), strumentali al progetto e all'impianto di volta in volta interessato; ove l'Investitore eserciti tale facoltà, il conseguente rapporto negoziale tra GEM e l'Investitore sarà regolato dal presente Accordo e dal Contratto Lavorazioni Agricole (come di seguito definito);
- b. nell'ipotesi in cui l'Investitore intenda esercitare la facoltà prevista dal precedente punto, le Parti si impegnano sin d'ora a fare tutto quanto ragionevolmente necessario per sottoscrivere un contratto sostanzialmente analogo al contratto di lavorazioni agricole *sub* **Allegato 2.1** del presente Accordo (il "**Contratto Lavorazioni Agricole**"), restando inteso che eventuali modifiche o integrazioni potranno essere apportate, previa negoziazione in buona fede tra le Parti, laddove necessario in considerazione delle specifiche del singolo progetto e dei relativi titoli autorizzativi.

2.2. Ai fini della precedente Clausola 2.1, l'Investitore:

- a. si impegna, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1381 del codice civile, a far sì che i propri Affiliati agiscano sempre nel pieno rispetto del presente Accordo; e
- b. si impegna a preferire, a parità di condizioni, GEM rispetto a qualsiasi terzo appaltatore o fornitore con riguardo allo svolgimento delle attività menzionate alla precedente Clausola 2.1a ae, pertanto, a sottoscrivere con GEM un contratto sostanzialmente in linea con il Contratto Lavorazioni Agricole, come sopra precisato. La presente clausola di preferenza non si applica ad eventuali appaltatori o fornitori soggetti al controllo o comunque partecipati dall'Investitore.

2.3. Ai fini del presente Accordo, per "**Affiliato**" si intende qualsiasi persona fisica o giuridica (riconosciuta o non riconosciuta) che sia controllata da, controllante di o soggetta a comune controllo con l'Investitore, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2359, commi 1 e 2, del codice civile.

3. Durata

- 3.1. Il presente Accordo è efficace a partire dalla data di sottoscrizione e resterà efficace fino al 31 dicembre del 3° (terzo) anno successivo alla data di sottoscrizione.
- 3.2. Nessuna parte potrà recedere unilateralmente dal presente Accordo prima della scadenza naturale dello stesso.

4. Miscellanea

- 4.1. Le Parti riconoscono di essere contraenti indipendenti. Il presente Accordo non determina, né intende determinare, un rapporto di *partnership*, *franchising*, *joint-venture*, società ovvero una relazione fiduciaria o di lavoro dipendente tra le Parti medesime.
- 4.2. Qualunque modifica al presente Accordo dovrà risultare, a pena di invalidità ed inefficacia, da atto sottoscritto da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia a qualsivoglia condizione del presente Accordo sarà valida ed efficace se non risulta da atto sottoscritto dalla Parte rinunciante. L'eventuale

tolleranza di una Parte verso eventuali comportamenti dell'altra in violazione del presente Accordo non può essere considerata come rinuncia a far valere i diritti al rispetto di tutto quanto contrattualmente previsto.

- 4.3. L'eventuale invalidità o inefficacia parziale di una clausola del presente Accordo non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intera clausola. L'invalidità o l'inefficacia di una clausola non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intero Accordo.
- 4.4. Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese e i costi sostenuti per la negoziazione, la preparazione, redazione e sottoscrizione del presente Accordo (inclusi quelli relativi all'eventuale consulenza legale e/o commercialistica).
- 4.5. Il presente Accordo sarà soggetto a registrazione in caso d'uso. Le spese di registrazione saranno a carico della Parte che, con il suo comportamento, avrà determinato la necessità della registrazione.
- 4.6. Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il presente Accordo e ciascuna sua clausola hanno formato oggetto e sono il frutto di negoziazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non troveranno applicazione gli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.
- 4.7. Le Parti convengono che quanto contenuto nel presente Accordo o fornito ai sensi del presente Accordo è e sarà ritenuto e trattato come strettamente confidenziale. Pertanto, ciascuna delle Parti si impegna a non divulgare a terzi, in assenza del consenso scritto dell'altra Parte, alcun documento, dato od informazione ricevuta direttamente od indirettamente dall'altra Parte o di cui sia venuta a conoscenza in occasione dell'esecuzione del presente Accordo.
- 4.8. Le Parti si autorizzano reciprocamente a trattare i rispettivi dati personali e a comunicare a terzi i medesimi in relazione agli adempimenti connessi con il presente Contratto in conformità a quanto previsto ai sensi del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e del D.lgs n. 196/2003 (come successivamente modificato e integrato).

5. Comunicazioni

- 5.1. Qualsiasi comunicazione necessaria od opportuna ai sensi del presente Accordo dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata A/R agli indirizzi indicati in epigrafe, ovvero all'indirizzo PEC del relativo destinatario, quale risultante dal portale online INIPEC, gestito dal Registro delle Imprese, ovvero a mezzo e-mail ai seguenti indirizzi, o ai diversi indirizzi che ciascuna Parte potrà indicare all'altra Parte per iscritto in qualsiasi momento durante la durata del presente Accordo:

Se a GEM:

- E-mail: fabio.grazioli@gemgreenenergy.it; bruno.biffi@gemgreenenergy.it; massimo.betti@gemgreenenergy.it
- Alla c.a. di: Fabio Angelo Gaetano Grazioli; Bruno Biffi; Massimo Betti.

Se all'Investitore:

- E-mail: fabio.ferreri@juwi.it; serena.corbetta@juwi.it;
- Alla c.a. di: Fabio Ferreri e Serena Corbetta.

6. Legge applicabile e Foro competente

- 6.1. Il presente Accordo e le obbligazioni derivanti da esso saranno soggette a, e dovranno essere interpretate in conformità con, la legge italiana.

6.2. Qualsiasi controversia derivante da, o connessa con, il presente Accordo sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Se concordate con quanto precede, Vi preghiamo di volerci restituire il presente documento sottoscritto da un Vostro legale rappresentante debitamente autorizzato, in segno di integrale e incondizionata accettazione.

GEMagri Società Agricola S.r.l.

Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

>>

In segno di integrale e incondizionata accettazione

Juwi Energie Rinnovabili S.r.l.



JUWI
JUWI Energie Rinnovabili S.r.l.
Sede legale:
Via Vittor Pisani 20 - 20124 Milano
Nr. REA: MI-2636690
C.F. 04478860962
juwienergierinnovabilisrl@legalmail.it

Nome: Austin Gregory Alan

In qualità di: Amministratore Delegato

Allegato 2.1

Contratto Lavorazioni Agricole

CONTRATTO DI LAVORAZIONI AGRICOLE

Tra

- (i) **GEMagri Società Agricola S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in 20123 - Milano (MI), Via Giovanni Boccaccio 20, C.F. e P.IVA 13273210966, capitale sociale Euro 20.000,00 i.v. ("**GEM**"), rappresentata, ai presenti fini, da Fabio Angelo Gaetano Grazioli;

- da una parte -

e

- (ii) **[●] S.r.l.**, società di diritto italiano, con sede legale in [●], Via [●], C.F. e P.IVA [●], capitale sociale Euro [●] i.v. (la "**SPV**" e, congiuntamente a GEM, le "**Parti**"), rappresentata, ai presenti fini, da [●].

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- A. GEM è una società agricola validamente costituita ed esistente ai sensi del diritto italiano, avente ad oggetto l'esercizio esclusivo delle attività agricole e delle attività connesse individuate dall'articolo 2135 del Codice Civile.
- B. Più in particolare, GEM dispone delle conoscenze e dei mezzi necessari per effettuare attività di agricoltura, selvicoltura e irrigazione, tali da consentire l'espletamento delle attività generalmente richieste dalle Autorità (come di seguito definite) competenti nel contesto dello sviluppo e della gestione di impianti agrivoltaici.
- C. La SPV è titolare di taluni diritti di sviluppo aventi ad oggetto il progetto agrivoltaico più dettagliatamente descritto nell'**Allegato D** del presente Accordo (il "**Progetto Agrivoltaico**"), che, previo ottenimento delle Autorizzazioni (come di seguito definite) all'uopo necessarie, sorgerà sul territorio italiano.
- D. Nel contesto dello sviluppo del Progetto Agrivoltaico, la SPV intende affidare a GEM, che intende accettare, subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) entro il Termine Ultimo (come di seguito definito), l'esecuzione di talune attività agricole rientranti tra quelle indicate nell'**Allegato D - Parte 1 (Coltivazione e attività di natura agricola)** e **Parte 2 (Manutenzione del verde e dell'Impianto)** del presente Accordo (le "**Attività**"), in conformità a quanto prescritto nelle Autorizzazioni relative al Progetto Agrivoltaico e come dettagliate nella Comunicazione di Avvio (come di seguito definita).
- E. In virtù di quanto precede, mediante la sottoscrizione del presente contratto di lavorazioni agricole (l'**"Accordo"**), le Parti intendono ora disciplinare, con efficacia giuridicamente vincolante sospensivamente condizionata all'avveramento delle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) entro il Termine Ultimo (come di seguito definito), *inter alia* (i) i termini e le condizioni ai quali le Attività verranno prestate da GEM in favore della SPV, (ii) il corrispettivo che dovrà essere versato dalla SPV a fronte dello svolgimento delle Attività di cui all'**Allegato D - Parte 2**

(Manutenzione del verde e dell’Impianto) e (iii) le modalità mediante le quali GEM risulterà titolare di un idoneo diritto di godimento sui Terreni (come di seguito definiti) sui quali insisterà l’Impianto e sui quali verranno svolte le Attività.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. Premesse, Allegati e interpretazione

- 1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
- 1.2. Il presente Accordo abroga e sostituisce tutti i precedenti accordi e intese in precedenza raggiunti tra le Parti riferiti alle materie oggetto del presente Accordo e ogni precedente accordo e intesa cesseranno di avere effetto a partire dalla Data di Sottoscrizione (come di seguito definita).
- 1.3. Nel presente Accordo, a meno che e nei limiti in cui il contesto richieda diversamente:
 - (i) i riferimenti a un genere includono anche l’altro genere;
 - (ii) i riferimenti agli articoli o alle disposizioni e ai provvedimenti o ai regolamenti emanati in base ad essi si riferiscono a tali articoli, disposizioni o provvedimenti come di volta in volta modificati, emendati o sostituiti prima della Data di Sottoscrizione;
 - (iii) i riferimenti al “presente Accordo” o ad altri contratti o documenti menzionati nel presente Accordo si riferiscono al presente Accordo o a tali altri contratti o documenti come di volta in volta modificati, integrati, emendati o novati;
 - (iv) i riferimenti a ciascuna Parte includono i rispettivi successori, aventi causa, cessionari e rappresentanti legali;
 - (v) l’obbligo di una Parte di procurare o assicurare l’adempimento o la prestazione di un’altra persona sarà interpretato come una promessa del fatto del terzo ex articolo 1381 del Codice Civile.

2. Definizioni

- 2.1. Ove non altrimenti definiti, i termini con lettera iniziale maiuscola hanno il significato per ciascuno di essi di seguito indicato (restando peraltro inteso che ove un termine sia definito al singolare potrà essere utilizzato anche al plurale e viceversa, a seconda del contesto in cui sono inseriti):

“**Accordo**” ha il significato di cui alla Premessa E;

“**Attività**” ha il significato di cui alla Premessa D;

“**Autorità**” indica qualsiasi autorità europea, nazionale, regionale, provinciale, comunale o altra autorità giudiziaria, legislativa, di governo o amministrativa, prevista dalle Leggi e Regolamenti Applicabili, che sia competente con riferimento allo sviluppo e alla gestione del Progetto Agrivoltaico;

“**Autorizzazioni**” indica le autorizzazioni, i consensi, le approvazioni, i nulla osta, ivi inclusi i provvedimenti o atti di assenso comunque denominati ottenuti con silenzio assenso in conformità alle Leggi e Regolamenti Applicabili, i permessi, le valutazioni ambientali (ivi inclusi in via esemplificativa e non esaustiva i procedimenti di *screening* ambientale e qualsiasi valutazione ambientale e/o di incidenza ambientale), come richiesti ai sensi delle Leggi e Regolamenti Applicabili per la costruzione e connessione alla rete del Progetto Agrivoltaico (ivi inclusa l’Autorizzazione Unica

ovvero, alternativamente, il PAUR (*Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale*) , o la PAS (*Procedura Abilitativa Semplificata*));

“**Codice Civile**” indica il Regio Decreto 262/1942, come successivamente integrato e modificato;

“**Comunicazione di Avvio**” ha il significato di cui alla Clausola 5.2b);

“**Condizioni Sospensive**” ha il significato di cui alla Clausola 4.1;

“**Contratto sui Terreni**” ha il significato di cui alla Clausola 5.2a);

“**Corrispettivo**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1;

“**Data di Sottoscrizione**” indica la data di perfezionamento del presente Accordo, mediante scambio di corrispondenza commerciale di proposta e accettazione;

“**Entrata in Esercizio**” indica la data in cui l’Impianto, previo completamento delle attività di costruzione, risulterà connesso alla rete elettrica nazionale, come risultante dalla Gestione Anagrafica Unica Degli Impianti gestita telematicamente da Terna S.p.A.;

“**Giorno Lavorativo**” indica qualsiasi giorno diverso da un sabato e da una domenica, in cui le banche siano aperte per la normale operatività a Milano;

“**Impianto**” indica, con riferimento al Progetto Agrivoltaico, l’impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare che sarà costruito a seguito dell’ottenimento delle Autorizzazioni all’uopo necessarie;

“**Importo Annuo**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1b);

“**Importo pre-attivazione**” ha il significato di cui alla Clausola 6.1a);

“**Investitore**”: indica la società [●], C.F. [●];

“**Leggi e Regolamenti Applicabili**” indica qualsiasi legge, regolamento, direttiva o altra fonte di diritto italiano o dell’Unione Europea, ivi incluse le leggi regionali e locali, i codici, gli atti, le ordinanze, le decisioni, i decreti, le ingiunzioni, i regolamenti, i permessi, le licenze, le autorizzazioni e i requisiti previsti da una qualsiasi Autorità, che siano applicabili al presente Accordo, al Progetto, all’Impianto, ovvero alle Parti;

“**Polizza**” ha il significato di cui alla Clausola 10.1;

“**Progetto Agrivoltaico**” ha il significato di cui alla Premessa C;

“**Proprietari Terrieri**” indica le persone fisiche o giuridiche titolari del diritto di proprietà sui Terreni sui quali sorgerà l’Impianto;

“**Termine Iniziale**” ha il significato di cui alla Clausola 11.1;

“**Termine Ultimo**” indica la data entro cui le Condizioni Sospensive dovranno realizzarsi, come indicato nella Clausola 4.3 del presente Accordo, ovvero il diverso termine che potrà essere concordato in buona fede tra le Parti per iscritto, tenendo conto dell’effettivo stato di avanzamento del Progetto Agrivoltaico;

“**Terreni**” indica le particelle di terreno indicate nell’**Allegato D** del presente Accordo.

SEZIONE I – STRUTTURA DELL’OPERAZIONE E INIZIO DELLE ATTIVITÀ

3. Struttura generale dell’operazione

- 3.1. Mediante la sottoscrizione del presente Accordo, le Parti concordano che l’operazione avente ad oggetto lo sviluppo del Progetto Agrivoltaico, da parte della SPV, e la prestazione delle Attività, da parte di GEM, sarà strutturata in conformità alle previsioni di cui alla presente Clausola 3.
- 3.2. Il Progetto Agrivoltaico sarà sviluppato e, previo ottenimento delle Autorizzazioni all’uopo necessarie, costruito dalla SPV a sua cura e spese, senza alcun coinvolgimento da parte di GEM.
- 3.3. In considerazione di quanto previsto alla precedente Clausola 3.2, la SPV sarà la sola parte responsabile per lo sviluppo e la costruzione dell’Impianto in piena conformità alla Legge e Regolamenti Applicabili, impegnandosi pertanto a incaricare in totale autonomia e indipendenza gli eventuali sviluppatori esterni e gli appaltatori che saranno coinvolti nella costruzione dell’Impianto inerente al Progetto Agrivoltaico, sostenendone i relativi costi, senza alcun obbligo, onere, costo e/o responsabilità a carico di GEM.
- 3.4. Una volta che l’Impianto inerente al Progetto Agrivoltaico avrà raggiunto l’Entrata in Esercizio, la SPV dovrà inviare a GEM la Comunicazione di Avvio (come di seguito definita) e troveranno applicazione le previsioni di cui alla successiva Clausola 5 al fine di dare avvio allo svolgimento delle Attività da parte di GEM in favore della SPV.
- 3.5. Ai fini della precedente Clausola 3.4, la SPV si impegna a:
 - a) mantenere GEM progressivamente informata, secondo le modalità di cui alla successiva Clausola 5, circa lo stato di avanzamento delle attività di sviluppo del Progetto Agrivoltaico e di costruzione del relativo Impianto;
 - b) fornire prontamente riscontro a qualsivoglia, ragionevole, richiesta di informazioni che dovesse essere formulata da GEM a seguito della Data di Sottoscrizione;
 - c) avvisare prontamente GEM per iscritto circa qualsivoglia circostanza o evento che possa avere un impatto negativo sull’ottenimento delle Autorizzazioni e/o il completamento della costruzione dell’Impianto, fornendo tutti i dettagli ragionevolmente necessari al fine di rendere GEM pienamente edotta dell’impatto di tali circostanze e/o eventi.

4. Condizioni sospensive

- 4.1. L’obbligo delle Parti di dare avvio alle Attività in conformità alle previsioni di cui al presente Accordo è sospensivamente condizionato, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1353 e ss. del Codice Civile, al soddisfacimento, entro il Termine Ultimo rispettivamente applicabile, delle seguenti condizioni sospensive (le “**Condizioni Sospensive**”):
 - a) che la SPV abbia ottenuto tutte le Autorizzazioni necessarie allo sviluppo del Progetto Agrivoltaico e alla costruzione dell’Impianto, e che sia decorso il termine di impugnazione delle predette Autorizzazioni innanzi alle Autorità competenti (i) senza che siano stati presentati ricorsi, reclami o impugnazioni avverso il Progetto Agrivoltaico o l’Impianto, ovvero, (ii) nel caso in cui siano stati presentati tali ricorsi, reclami o impugnazioni, che gli stessi si siano conclusi (tramite sentenza ovvero altro provvedimento esecutivo o accordo transattivo) in senso favorevole alla SPV;

- b) che l'Impianto abbia raggiunto l'Entrata in Esercizio.
- 4.2. Le Parti concordano sin d'ora che le Condizioni Sospensive saranno poste nell'interesse di entrambe le Parti e che, pertanto, esse potranno essere rinunciate solo previo accordo congiunto di entrambe le Parti espresso per iscritto.
- 4.3. Nel caso in cui anche solo una delle Condizioni Sospensive non fosse soddisfatta entro e non oltre il termine di 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo ("**Termine Ultimo**"), il presente Accordo dovrà intendersi automaticamente privo di efficacia (ad eccezione delle Clausole 6.5, 5 e 6) senza che alcuna Parte possa vantare nei confronti dell'altra alcuna pretesa, salvo quanto previsto alla successiva Clausola 4.4.
- 4.4. La SPV si impegna sin d'ora a fare tutto quanto necessario affinché le Condizioni Sospensive siano avverate entro e non oltre il Termine Ultimo rispettivamente applicabile, sicché la SPV sarà direttamente responsabile nei confronti di GEM per qualsiasi danno (ivi incluso il lucro cessante) derivante dalla mancata realizzazione di qualsivoglia Condizione Sospensiva, laddove quest'ultima sia dipesa da un'azione od omissione dolosa o gravemente colposa imputabile alla SPV, anche in considerazione dell'obbligo delle Parti di agire in buona fede e con la dovuta diligenza in pendenza delle Condizioni Sospensive ai sensi dell'articolo 1358 del Codice Civile. Resta inteso che nessuna responsabilità potrà essere imputata alla SPV nel caso in cui la prosecuzione dell'iniziativa di realizzare il Progetto Agrivoltaico dell'impianto si rivelasse in qualunque momento ragionevolmente antieconomica o intervenissero eventi esterni di portata tale da rendere l'iniziativa non conforme agli *standard* di profittabilità e/o alla strategia di sviluppo della SPV e/o dell'Investitore.

5. Attivazione delle Attività. Affitto sui Terreni

- 5.1. Nel caso in cui le Condizioni Sospensive si siano realizzate entro il Termine Ultimo, troveranno applicazione le previsioni di cui alla presente Clausola 5 al fine di regolare le modalità con cui lo svolgimento delle Attività sarà iniziato.
- 5.2. Prontamente a seguito della data di avveramento delle Condizioni Sospensive:
- a) la SPV, in forza degli accordi sottoscritti con i Proprietari Terrieri e aventi ad oggetto i Terreni, e GEM, in qualità di comodatario, dovranno sottoscrivere un contratto di comodato a titolo gratuito sui Terreni, che sarà negoziato in buona fede tra le Parti e in linea con gli standard di mercato (il "**Contratto sui Terreni**");
- b) inviare a GEM, con le modalità di cui alla successiva Clausola 5, una comunicazione avente forma e contenuto sostanzialmente in linea con quanto indicato nell'**Allegato 5.2b** del presente Accordo (la "**Comunicazione di Avvio**").
- 5.3. Ai fini della precedente Clausola 5.2, la SPV:
- a) si impegna a sottoscrivere con i Proprietari Terrieri un contratto che contenga idonee previsioni volte ad attribuire alla SPV il diritto di coltivare i Terreni, direttamente o per il tramite di terzi incaricati, sicché la SPV risulta e risulterà, alla data di sottoscrizione del Contratto sui Terreni, pienamente titolata e legittimata a concedere il diritto di comodato gratuito in favore di GEM;
- b) si impegna a sottoscrivere con GEM il Contratto sui Terreni entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla data di Entrata in Esercizio dell'Impianto (ovvero entro il minore termine previsto per l'avvio delle Attività ai sensi delle Autorizzazioni), restando inteso che le Parti discuteranno

in buona fede circa l'opportunità che tale Contratto sui Terreni sia sottoscritto in forma notarile ovvero privata;

- c) si impegna, nei limiti massimi consentiti dalle Leggi e Regolamenti Applicabili, a non recedere, risolvere o in ogni caso rendere inefficace il Contratto sui Terreni prima che il presente Accordo abbia cessato i suoi effetti;
- d) si impegna a inviare a GEM la Comunicazione di Avvio entro e non oltre 5 (cinque) Giorni Lavorativi dalla data di sottoscrizione del Contratto sui Terreni.

- 5.4. A fine di consentire un'adeguata programmazione delle Attività e fermi restando i termini di cui alla precedente Clausola 5.3, la SPV si impegna sin d'ora a informare GEM, con ragionevole anticipo, circa la data prevista per l'effettiva Entrata in Esercizio dell'Impianto, anche in ottemperanza alle previsioni di cui alla precedente Clausola 3.5a) e fermo restando, in ogni caso, il Termine Ultimo applicabile a ciascuna Condizione Sospensiva.
- 5.5. Mediante la Comunicazione di Avvio, la SPV indicherà quali tra le Attività sono concretamente richieste alla luce delle Autorizzazioni del Progetto Agrivoltaico e Impianto, richiedendo a GEM di dare corso a tali Attività a fronte dell'obbligo di pagamento dell'Importo Annuo (riferibile alle sole Attività di cui all'Allegato D - Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*)) come di seguito meglio specificato).

SEZIONE II – SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ E OBBLIGHI DELLE PARTI

6. Corrispettivo

- 6.1. Il corrispettivo che la SPV si obbliga a versare nei confronti di GEM (il "**Corrispettivo**"), sarà determinato in due fasi come segue:
- a) FASE 1: Pagamento di un importo pari ad [REDACTED] per ogni anno solare intercorrente tra la Data di Sottoscrizione e la data di effettivo inizio delle Attività per l'impegno a predisporre le specifiche attività agricole e organizzare la propria struttura aziendale al fine adempiere agli obblighi derivanti dal presente Accordo ("**Importo pre-attivazione**");
 - b) FASE 2: Pagamento di [REDACTED] per ciascun ettaro dei Terreni, quale importo annuale, da ripartirsi in 1 (una) rata annuale anticipata dell'anno solare a partire dalla data di effettivo inizio delle Attività ("**Importo Annuo**") come meglio dettagliato dall'Allegato D – Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*).
- 6.2. L'Importo pre-attivazione sarà versato come segue:
- a) il pagamento relativo alla prima annualità sarà versato dalla SPV alla Data di Sottoscrizione previa emissione di regolare fattura da parte di GEM;
 - b) i pagamenti relativi alle successive annualità saranno versati dalla SPV in ciascun anniversario della Data di Sottoscrizione, previa emissione di regolare fattura da parte di GEM;
 - c) laddove l'avvio delle Attività avvenga nel corso di un anno contrattuale, l'Importo pre-attivazione relativo a tale annualità in corso sarà ridotto proporzionalmente al numero di giorni restanti fino al termine di tale anno contrattuale e sarà versato dalla SPV insieme al pagamento della prima rata di Importo Annuo, previa emissione di regolare fattura da parte di GEM.

- 6.3. L'Importo Annuo sarà versato dalla SPV a GEM su base annuale, con pagamento anticipato entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi dalla data di ricezione della relativa fattura, restando inteso che la prima fattura relativa all'Importo Annuo sarà emessa da GEM entro 10 (dieci) Giorni Lavorativi successivi all'inizio delle Attività.
- 6.4. Il Corrispettivo sarà versato a GEM mediante bonifico bancario, alle coordinate bancarie che saranno di volta in volta indicate da GEM nella relativa fattura.
- 6.5. Le Parti concordano e accettano che l'Importo pre-attivazione è stato oggetto di specifica negoziazione ed è considerato equo e adeguato tra le Parti in considerazione delle eventuali attività preliminari che saranno poste in essere da GEM e dell'impegno di quest'ultima, alla Data di Sottoscrizione, di adempiere a obblighi futuri, impegnandosi fin da subito a predisporre le specifiche attività agricole e organizzare la propria struttura aziendale al fine adempiere agli obblighi derivanti dal presente Accordo, sicché la SPV non avrà in nessun caso diritto alla restituzione dell'Importo pre-attivazione.
- 6.6. Le Parti riconoscono e accettano che l'Importo Annuo:
- a) è riferibile alle sole Attività di cui all'Allegato D - Parte 2 (*Manutenzione del verde e dell'Impianto*), poiché, in relazione alle Attività di cui all'Allegato D - Parte 1 (*Coltivazione e attività di natura agricola*), GEM sarà la sola proprietaria dei frutti derivanti dall'attività agricola sui Terreni e otterrà, pertanto, la propria remunerazione mediante l'utilizzo e/o la vendita di tali frutti;
 - b) è stato determinato in misura forfettaria tra le Parti previa negoziazione specifica sul punto ed è ritenuto congruo ed equo dalle Parti in virtù dei rapporti prima d'ora intercorsi tra loro e anche tenuto conto della gratuità del Contratto sui Terreni, sicché tale importo è da intendersi fisso e invariabile, con la sola eccezione di quanto previsto alla successiva Clausola 6.7 e della rivalutazione ISTAT, che GEM avrà il diritto di applicare a partire dalla prima fattura successiva al 1° (primo) anniversario dell'avvio delle Attività (a seguito della trasmissione della Comunicazione di Avvio da parte della SPV).
- 6.7. Resta ulteriormente inteso che la pendenza di eventuali controversie riguardanti il Corrispettivo non legittimerà in nessun caso la SPV a sospendere o ritardare il pagamento delle fatture di volta in volta emesse da GEM in relazione alle Attività.

7. Obblighi di GEM

- 7.1. GEM si impegna a svolgere le Attività con la dovuta diligenza e professionalità richieste ai sensi dell'articolo 1176 del Codice Civile, nel rispetto delle previsioni del presente Accordo, delle Autorizzazioni, della Legge e Regolamenti Applicabili, nonché delle *best practice* applicabili al tipo di coltura o, più in generale, delle Attività concretamente applicabili al Progetto Agrivoltaico e Impianto.
- 7.2. GEM si impegna a svolgere le Attività in conformità alle Autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto e alla Legge e Regolamenti Applicabili.
- 7.3. GEM si impegna altresì a tenere la SPV informata delle Attività che saranno, di volta in volta, effettuate in esecuzione del presente Accordo, impegnandosi altresì a fornire accesso alla documentazione che dovesse essere ragionevolmente richiesta dalla SPV.
- 7.4. GEM si impegna a consentire l'accesso ai Terreni agli agronomi e/o al personale amministrativo indicato dalle Autorità competenti al fine di procedere con il monitoraggio delle Attività e con la

valutazione periodica di congruità delle Attività rispetto a quanto indicato nelle Autorizzazioni, in conformità alla Legge e Regolamenti Applicabili.

- 7.5. GEM si impegna a consentire l'accesso ai Terreni ai contraenti della SPV incaricati di svolgere attività di manutenzione sull'Impianto, purché siano rispettate tutte le normative – ed espletate tutte le dovute formalità – in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, restando inteso che GEM non sarà in alcun caso responsabile per qualsivoglia danno e/o perdita occorsa a tali dipendenti, collaboratori o appaltatori incaricati dalla SPV a operare sui Terreni.
- 7.6. GEM si impegna a osservare, e a far osservare al suo personale, qualsiasi previsione della Legge e Regolamenti Applicabili, ivi incluse le previsioni in materia di igiene e sicurezza e di protezione dell'ambiente applicabili in relazione all'esecuzione del presente Accordo e di cui al D.lgs. 81/2008.
- 7.7. GEM si impegna, inoltre, a stipulare la Polizza (come di seguito definita) e a mantenere tale Polizza in vigore fino al termine delle Attività, restando inteso che tale impegno è soggetto ai termini e alle condizioni di cui alla successiva Clausola 10.
- 7.8. Fermo restando quanto precede, saranno a carico di GEM le spese relative all'ordinaria manutenzione del Terreno e delle macchine agricole e quant'altro previsto per legge e consuetudine. GEM si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le normative applicabili in materia di igiene-sanità e di polizia rurale e si obbliga, pertanto, a tenere indenne la SPV da ogni conseguenza per inosservanza delle medesime regole.
- 7.9. Le Parti concordano che né il presente Accordo né qualunque negozio applicativo o connesso, compreso il Contratto sui Terreni, può o potrà essere qualificato come contratto di affitto di fondo rustico; di conseguenza, non trovano né mai troveranno applicazione al presente Accordo e al Contratto sui Terreni le disposizioni di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203. In ogni caso, GEM rinuncia sin d'ora a ogni indennizzo al termine del Contratto sui Terreni, che avrà natura giuridica di comodato ad uso gratuito, come sopra meglio precisato. Al riguardo, GEM dichiara sin d'ora che per eventuali nuovi impianti arborei non avrà nulla a pretendere né ora né mai in relazione alla esecuzione di tali impieghi di danaro rinunciando a ogni indennizzo, rimborso, stima e quanto altro in merito al materiale utilizzato (ivi inclusa la manodopera).
- 7.10. Le Parti riconoscono e accettano che le responsabilità di GEM derivante dal presente Accordo non potrà in alcun caso eccedere un importo complessivo di XXXXXXXXXXXX per ogni MW di potenza installata dell'Impianto, eccetto i casi di dolo o colpa grave.

8. Obblighi della SPV

- 8.1. A seguito della trasmissione della Comunicazione di Avvio, la SPV sarà direttamente obbligata nei confronti di GEM al pagamento corretto, puntuale e integrale dell'Importo Annuo.
- 8.2. Senza pregiudizio per quanto precede, la SPV si impegna inoltre a:
 - a) fare tutto quanto necessario affinché le Autorizzazioni siano mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del presente Accordo;
 - b) adempiere tempestivamente e correttamente a qualsivoglia prescrizione imposta dalle Autorità competenti con riferimento alla gestione dell'Impianto;
 - c) agire sempre nel pieno rispetto della Legge e Regolamenti Applicabili;

- d) fornire a GEM qualsiasi ragionevole collaborazione che fosse necessaria ai fini dello svolgimento delle Attività;
- e) consentire a GEM e ai relativi dipendenti e collaboratori di accedere ai Terreni ai fini dello svolgimento delle Attività;
- f) mantenere GEM integralmente indenne e manlevata da qualsivoglia danno, costo, onere, spesa e/o responsabilità derivante da eventuali infortuni o altri danni occorsi ai dipendenti, collaboratori e/o appaltatori incaricati dalla SPV a operare sui Terreni.

SEZIONE III – ULTERIORI OBBLIGHI DELLE PARTI E MISCELLANEA

9. Dichiarazioni e garanzie

9.1. Ciascuna Parte dichiara e garantisce all'altra Parte:

- a) di avere tutte le autorizzazioni necessarie per stipulare il presente Accordo e per assumere efficacemente gli obblighi da esso derivanti;
- b) che nessuna previsione del presente Accordo viola il proprio statuto sociale;
- c) di essere una società regolarmente costituita e validamente esistente ai sensi del diritto italiano;
- d) di non essere in stato di insolvenza o soggetta a procedure concorsuali o di composizione della crisi.

10. Polizza fidejussoria

10.1. A seguito della Data di Sottoscrizione, GEM si impegna ad adoperarsi diligentemente e in buona fede per reperire sul mercato e negoziare un'adeguata polizza fidejussoria (la "**Polizza**") con primari enti assicurativi italiani o internazionali al fine di offrire alla SPV e agli enti finanziatori eventualmente coinvolti nella costruzione dell'Impianto una garanzia rispetto agli eventuali obblighi risarcitori in capo a GEM derivanti dal presente Accordo e dallo svolgimento delle Attività in esso rientranti.

10.2. Resta sin d'ora inteso che:

- a) GEM manterrà la SPV aggiornata circa lo stato di avanzamento delle negoziazioni con l'ente assicurativo prescelto;
- b) la Polizza avrà un contenuto sostanzialmente in linea con gli standard di mercato e un massimale coincidente con la responsabilità massima di GEM ai sensi della precedente Clausola 7.10;
- c) la durata della Polizza coinciderà con la durata delle Attività.

11. Durata. Risoluzione e recesso

11.1. Ferme restando le ipotesi di risoluzione e recesso anticipato di seguito descritte e senza pregiudizio per l'inefficacia che dovesse derivare dal mancato avveramento delle Condizioni Sospensive entro il Termine Ultimo, il presente Accordo resterà efficace fino al 31 dicembre del 5° (quinto) anno successivo alla data in cui le Attività sono state iniziate in relazione all'Impianto (il "**Termine Iniziale**").

11.2. A seguito della scadenza del Termine Iniziale, l'Accordo si intenderà rinnovato di anno in anno agli stessi termini e condizioni (fermo restando quanto previsto alla precedente Clausola 6.6 in merito alla rivalutazione ISTAT), restando inteso che ciascuna Parte potrà inviare una comunicazione scritta di disdetta all'altra Parte con almeno 120 (centoventi) giorni di preavviso prima della relativa scadenza.

- 11.3. GEM avrà il diritto di risolvere il presente Accordo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1454 del Codice Civile laddove la SPV sia inadempiente all'obbligo di corretto, puntuale e integrale pagamento di una o più fatture aventi ad oggetto il Corrispettivo di volta in volta dovuto, previo invio di una comunicazione scritta rimasta infruttuosa per un periodo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa.
- 11.4. GEM avrà, inoltre, il diritto di risolvere il presente Accordo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice Civile nel caso in cui:
- a) la SPV sia inadempiente all'obbligo di sottoscrivere il Contratto sui Terreni con GEM, secondo le modalità e le tempistiche previste nel presente Accordo;
 - b) le Autorizzazioni diventino invalide e/o inefficaci ovvero vengano modificate in modo tale da comportare un aggravio di costi a carico di GEM;
 - c) la SPV e/o alcuno dei rispettivi amministratori, dipendenti, dirigenti o soggetti apicali di qualsivoglia natura siano condannati per qualsivoglia reato in materia ambientale e/o relativo ad atti di corruzione o simili;
 - d) qualsivoglia disposizione applicabile in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (ivi incluse le previsioni in materia di igiene e sicurezza e di protezione dell'ambiente applicabili in relazione all'esecuzione del presente Accordo e di cui al D.lgs. 81/2008) siano violate dalla SPV.
- 11.5. La SPV avrà il diritto di risolvere il presente Accordo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1454 del Codice Civile laddove GEM risulti inadempiente all'obbligo di svolgere le Attività nel rispetto del presente Accordo, delle Autorizzazioni e/o della Legge e Regolamenti Applicabili, previo invio di una comunicazione scritta rimasta infruttuosa per un periodo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa.

12. Subappalto

- 12.1. La SPV riconosce e accetta che GEM avrà facoltà di subappaltare, in tutto o in parte, lo svolgimento delle Attività a soggetti terzi incaricati da GEM, previa approvazione da parte della SPV, che potrà essere negata solo in presenza di ragionevoli motivazioni.
- 12.2. Resta inteso che, in caso di subappalto, GEM resterà direttamente responsabile nei confronti della SPV per il corretto e puntuale svolgimento delle Attività previste nel presente Accordo e nella Comunicazione di Avvio.

13. Cambio di controllo e cessione

- 13.1. Nel caso in cui la SPV sia soggetta a cambio di controllo, per tale intendendosi la circostanza per cui l'Investitore cessi di detenere una partecipazione nel capitale sociale della SPV, ovvero il Progetto e/o l'Impianto siano trasferiti a terze parti anche nel contesto di una cessione d'azienda o di ramo d'azienda:
- a) GEM avrà il diritto di recedere dal presente Accordo, senza qualsivoglia onere, costo, spesa e/o responsabilità a suo carico, nel caso in cui il trasferitario della partecipazione della SPV attualmente detenuta dall'Investitore sia un soggetto non dotato, sulla base di un criterio di ragionevolezza, di idonei mezzi finanziari per garantire il corretto e puntuale pagamento del Corrispettivo in favore di GEM;

- b) laddove il cambio di controllo della SPV si verifichi prima dello scadere del Termine Iniziale e GEM non eserciti il diritto di recesso di cui alla precedente Clausola 13.1a), la SPV avrà il diritto di recedere dal presente Accordo anche prima dello scadere del Termine Iniziale, inviando a GEM apposita comunicazione scritta, restando inteso che, in tal caso, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1373 del Codice Civile, (x) la SPV dovrà corrispondere a GEM, in un'unica soluzione ed entro 30 (trenta) giorni solari dall'invio della dichiarazione di recesso, un importo pari a Euro [REDACTED] per ciascun ettaro dei Terreni e (y) la dichiarazione di recesso diventerà efficace nei confronti di GEM solo al momento dell'avvenuto accredito dell'importo previsto alla precedente lettera (x).

14. Miscellanea

- 14.1. Le Parti riconoscono di essere contraenti indipendenti. Il presente Accordo non determina, né intende determinare, un rapporto di *partnership*, *franchising*, *joint-venture*, società ovvero una relazione fiduciaria o di lavoro dipendente tra le Parti medesime.
- 14.2. Il presente Accordo costituisce il solo e unico accordo che regoli i rapporti tra le Parti in merito al suo oggetto e supera e sostituisce ogni precedente intesa, sia scritta che orale, tra le Parti relativa al medesimo oggetto. Nessuna prassi passata tra le Parti potrà assumere rilevanza al fine di integrare o interpretare qualsivoglia termine o condizione del presente Accordo.
- 14.3. Qualunque modifica al presente Accordo dovrà risultare, a pena di invalidità ed inefficacia, da atto sottoscritto da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia a qualsivoglia condizione del presente Accordo sarà valida ed efficace se non risulta da atto sottoscritto dalla Parte rinunciante. L'eventuale tolleranza di una Parte verso eventuali comportamenti dell'altra in violazione del presente Accordo non può essere considerata come rinuncia a far valere i diritti al rispetto di tutto quanto contrattualmente previsto.
- 14.4. L'eventuale invalidità o inefficacia parziale di una clausola del presente Accordo non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intera clausola. L'invalidità o l'inefficacia di una clausola non comporterà l'invalidità o l'inefficacia dell'intero Accordo.
- 14.5. Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese e i costi sostenuti per la negoziazione, la preparazione, redazione e sottoscrizione del presente Accordo (inclusi quelli relativi all'eventuale consulenza legale e/o commercialistica).
- 14.6. Il presente Accordo sarà soggetto a registrazione in caso d'uso. Le spese di registrazione saranno a carico della Parte che, con il suo comportamento, avrà determinato la necessità della registrazione.
- 14.7. Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il presente Accordo e ciascuna sua clausola hanno formato oggetto e sono il frutto di negoziazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non troveranno applicazione gli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.
- 14.8. Le Parti convengono che quanto contenuto nel presente Accordo o fornito ai sensi del presente Accordo è e sarà ritenuto e trattato come strettamente confidenziale. Pertanto, ciascuna delle Parti si impegna a non divulgare a terzi, in assenza del consenso scritto dell'altra Parte, alcun documento, dato od informazione ricevuta direttamente od indirettamente dall'altra Parte o di cui sia venuta a conoscenza in occasione dell'esecuzione del presente Accordo.
- 14.9. Le Parti si autorizzano reciprocamente a trattare i rispettivi dati personali e a comunicare a terzi i medesimi in relazione agli adempimenti connessi con il presente Accordo in conformità a quanto

previsto ai sensi del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e del D.lgs n. 196/2003 (come successivamente modificato e integrato).

- 14.10. Le Parti si impegnano a rispettare, e a richiedere alle loro controllate, ai rispettivi consiglieri, dipendenti, agenti o a qualsiasi terza parte che agisca per loro conto e/o che sia coinvolta nello sviluppo dell'oggetto del presente Accordo, compresi eventuali consulenti e subappaltatori, di rispettare, quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (e sue successive modifiche ed integrazioni) e dichiarano di non essere incorse in alcuna violazione che possa determinare una responsabilità ai sensi di quanto previsto dal medesimo decreto.
- 14.11. GEM si impegna a rispettare, e a richiedere alle loro controllate, ai rispettivi consiglieri, dipendenti, agenti o a qualsiasi terza parte che agisca per loro conto e/o che sia coinvolta nello sviluppo dell'oggetto del presente Accordo, compresi eventuali consulenti e subappaltatori, di rispettare, il Codice Etico dell'Investitore, che dichiara di conoscere e di approvare in ogni sua parte.

15. Comunicazioni

- 15.1. Qualsiasi comunicazione necessaria od opportuna ai sensi del presente Accordo dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata A/R agli indirizzi indicati in epigrafe, ovvero all'indirizzo PEC del relativo destinatario, quale risultante dal portale online INIPEC, gestito dal Registro delle Imprese, ovvero a mezzo e-mail ai seguenti indirizzi, o ai diversi indirizzi che ciascuna Parte potrà indicare all'altra Parte per iscritto in qualsiasi momento durante la durata del presente Accordo:

Se a GEM:

- E-mail: fabio.grazioli@gemgreenenergy.it; bruno.biffi@gemgreenenergy.it; massimo.betti@gemgreenenergy.it
- Alla c.a. di: Fabio Angelo Gaetano Grazioli; Bruno Biffi; Massimo Betti.

Se alla SPV:

- E-mail: [●];
- Alla c.a. di: [●].

16. Legge applicabile e Foro competente

- 16.1. Il presente Accordo e le obbligazioni derivanti da esso saranno soggette a, e dovranno essere interpretate in conformità con, la legge italiana.
- 16.2. Qualsiasi controversia derivante da, o connessa con, il presente Accordo sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Se concordate con quanto precede, Vi preghiamo di volerci restituire il presente documento sottoscritto da un Vostro legale rappresentante debitamente autorizzato, in segno di integrale e incondizionata accettazione.

GEMagri Società Agricola S.r.l.

Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

>>

In segno di integrale e incondizionata accettazione

[●] S.r.l.

Nome: [●]

In qualità di: [●]

Allegato D

Il Progetto Agrivoltaico

Progetto	Potenza prevista	Terreni	SPV	C.F. della SPV
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Allegato D – Parte 1

Coltivazione e attività di natura agricola

[Nota: da inserire separatamente sulla base del contenuto delle Autorizzazioni]

Allegato D – Parte 2

Manutenzione del verde e dell'Impianto

- N. 3 (Tre) sfalci annuali del manto erboso da programmare nei mesi estivi. Attività eseguita con mezzi meccanici tosaerba senza raccolta dell'erba tagliata ed utilizzo di taglia bordi, rifinitori e decespugliatori per lo sfalcio nei punti non accessibili con trattorino tosaerba. *
- N. 3 (Tre) attività annuali di manutenzione mitigazione perimetrale con potatura di siepi, arbusti e sterpaglie in genere, in modo da evitare il potenziale ombreggiamento nei confronti del limitrofo impianto fotovoltaico. **
- N. 1 (Uno) Pulizia annuale dei pannelli solari senza l'uso di saponi, detersivi o agenti chimici che potrebbero danneggiare il pannello, sistema di pulizia con utilizzo di acqua demineralizzata. ***

Note:

- (*) Eventuali sfalci aggiuntivi verranno quantificati come attività extra contrattuale.
- (**) L'attività di manutenzione mitigazione perimetrale non è da considerarsi come una garanzia di attecchimento. Sono esclusi eventuali costi di smaltimento e trasporto di materiale potato. E' da considerarsi escluso qualsiasi tipo di noleggio, tipo: mezzi di sollevamento, piattaforme aeree, mezzi speciali, ecc.
- (***) Per poter garantire il servizio occorre un punto di allaccio idrico in sito oppure la fornitura in loco di cisterne d'acqua. Eventuale fornitura e trasporto di acqua in sito potrà essere quantificata come attività extra contrattuale. E' da considerarsi escluso qualsiasi tipo di noleggio, tipo: mezzi di sollevamento, piattaforme aeree, mezzi speciali, ecc.

Allegato 5.2b)

Comunicazione di Avvio

[Su carta intestata della SPV]

A: **GEMagri Società Agricola S.r.l.**
Via Giovanni Boccaccio 20
20123 - Milano (MI)
Italia
Alla cortese attenzione di Fabio Angelo Gaetano Grazioli

[Luogo, data]

OGGETTO: Comunicazione di Avvio ai sensi della Clausola 5.2b) del Contratto di Lavorazioni Agricole

Egregi Signori,

scriviamo la presente in nome e per conto di [●] (C.F. [●]) (la “Società”) e facciamo riferimento al contratto di lavorazioni agricole sottoscritto da e tra la scrivente società e GEMagri Società Agricola S.r.l. (C.F. 13273210966) (“GEM”) in data [●] (il “**Contratto di Lavorazioni Agricole**”), che si intende qui integralmente richiamato, avente ad oggetto, *inter alia*, l’esecuzione da parte di GEM, e in favore della scrivente Società in qualità di SPV ai sensi del Contratto di Lavorazioni Agricole, di talune attività rientranti tra quelle di cui all’Allegato D - Parte 1 e Parte 2 del Contratto di Lavorazioni Agricole.

In aggiunta ad altri termini definiti in lettera maiuscola nella presente comunicazione, i termini in lettera maiuscola utilizzati nella presente comunicazione avranno il significato loro attribuito nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

Con la sottoscrizione della presente comunicazione, la scrivente Società, anche ai sensi e per gli effetti della Clausola 5.2b) e della Clausola 5.5. del Contratto di Lavorazioni Agricole, accetta espressamente lo svolgimento delle Attività in suo favore da parte di GEM, impegnandosi incondizionatamente e irrevocabilmente a (i) effettuare il pagamento del Corrispettivo nei confronti di GEM in conformità al Contratto di Lavorazioni Agricole e come meglio precisato di seguito e (ii) adempiere direttamente nei confronti di GEM a qualsivoglia obbligo previsto a carico della Società ai sensi del Contratto di Lavorazioni Agricole connesso allo svolgimento delle Attività.

Più precisamente, alla luce del contenuto delle Autorizzazioni inerenti al Progetto Agrivoltaico e Impianto di titolarità della Società, con la presente comunicazione la scrivente Società richiede a GEM l’attivazione delle Attività indicate nell’**Appendice 1** della presente comunicazione, a fronte del pagamento dell’Importo Annuo indicato nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

Resta inteso che la presente comunicazione non avrà alcun effetto novativo e/o modificativo rispetto ai termini e alle condizioni previste nel Contratto di Lavorazioni Agricole.

La presente comunicazione è soggetta alla legge italiana e qualsiasi controversia da essa derivante sarà soggetta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Distinti Saluti

[SPV]

Nome: [●]

In qualità di: [●]

Per presa visione e accettazione

GEMagri Società Agricola S.r.l.

Nome: Fabio Angelo Gaetano Grazioli

In qualità di: legale rappresentante

Data: [●]

Appendice 1 alla Comunicazione di Avvio

Lista definitiva delle Attività in relazione al Progetto Agrivoltaico denominato [●]

[●]