

**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E DI COSITUZIONE DEI DIRITTI DI SERVITÙ
SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO**

(il "Contratto Preliminare")

tra

(1) **Società Agricola Alberto Pivetti Società Semplice** con sede legale in CENTO (FE) via Renazzo n. 67, C.F.01020680383, P.IVA 02078910383, numero di iscrizione al registro delle Imprese di Ferrara n. 01020680383, in persona del suo legale rappresentante Alberto Pivetti nato

[redacted] munito degli occorrenti poteri per quanto infra (di seguito anche il "Promittente Venditrice"),

da una parte -

e

(2) **JUWI ENERGIE RINNOVABILI s.r.l.**, con sede legale nel comune di Milano, in via Vittor Pisani n.20, C.F. e P.IVA 02600410217, in persona del suo procuratore Fabio Consalvo Ferreri domiciliato per la carica presso la sede legale (di seguito anche la "Promissaria Acquirente" o "Società"),

- dall'altra parte -

Il Promittente Venditrice e la Promissaria Acquirente, di seguito, sono definiti anche, ciascuno singolarmente, la "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**".

PREMESSE:

- (A) il Promittente Venditore è pieno proprietario dei terreni siti nel Comune di San Pietro in Casale (BO), censiti al Catasto Terreni di detto Comune come segue, **Foglio 73 particelle 4p, 9p, 10p, 25p, 26p, 27, 28, 245p, 247, 249, 251**, aventi una superficie complessiva pari a circa **25,3** ettari.
- (B) il Terreno è individuato dalla Promissaria Acquirente come potenziale sito idoneo per la realizzazione e l'esercizio di un impianto agrivoltaico di produzione di energia elettrica della potenza di circa 19,8 MWp e relative opere funzionali, accessorie e di connessione alla rete elettrica, di tipo cd. "avanzato", rispondente alla normativa tecnica di riferimento (di seguito anche l'"**Impianto Agrivoltaico**");
- (C) la Promissaria Acquirente intende verificare la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica ed economica per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, nonché di ottenere l'accesso alla rete elettrica;
- (D) al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico e svolgere l'attività di produzione di energia elettrica, la Promissaria Acquirente dovrà richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni e i permessi amministrativi necessari quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'autorizzazione unica prevista dall'art. 12 del D.lgs. n. 387/2003, la procedura abilitativa semplificata o altro titolo abilitativo idoneo previsto dalla normativa applicabile, le eventuali autorizzazioni paesaggistiche, idrogeologiche e ambientali nonché le autorizzazioni per la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica (di seguito, congiuntamente, le "**Autorizzazioni**");



- (E) ai sensi dell'art. 65, comma 1, del decreto legge 24 gennaio 2012 n. 1, come convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 e di volta in volta modificato e integrato, ivi incluso dal decreto legge 1 marzo 2022, n. 17 (di seguito, il "**D.L. 1/2012**"), "*agli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole non è consentito l'accesso agli incentivi statali di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28*";
- (F) ai sensi dell'art. 65, comma 1-*quater*, del D.L. 1/2012, il comma 1 dell'art. 65 del D.L. 1/2012 "*non si applica agli impianti agrovoltaici che adottino soluzioni integrative innovative con montaggio dei moduli elevati da terra, anche prevedendo la rotazione dei moduli stessi, comunque in modo da non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale, anche consentendo l'applicazione di strumenti di agricoltura digitale e di precisione*";
- (G) ai sensi dell'art. 65, comma 1-*quinqies*, del D.L. 1/2012, "*l'accesso agli incentivi per gli impianti di cui al comma 1-*quater* è inoltre subordinato alla contestuale realizzazione di sistemi di monitoraggio, da attuare sulla base di linee guida adottate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, in collaborazione con il Gestore dei servizi energetici (GSE), entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, che consentano di verificare l'impatto sulle colture, il risparmio idrico, la produttività agricola per le diverse tipologie di colture e la continuità delle attività delle aziende agricole interessate*";
- (H) al fine di qualificare l'Impianto Agrivoltaico come "*Impianto agrivoltaico di natura sperimentale*" o "*Impianto agrivoltaico avanzato*", come definito ai sensi dell'art. 2, lettera b) dell'emanando Decreto Ministeriale del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (di seguito, il "**Decreto MASE**") concernente le misure incentivanti che saranno istituite in attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ("**PNRR**"), e per far sì che il medesimo Impianto Agrivoltaico possa accedere alle procedure competitive per l'erogazione degli incentivi di cui al medesimo Decreto MASE ovvero alle altre forme di incentivazione che saranno istituite in attuazione del PNRR, la Promissaria Acquirente intende sviluppare e far autorizzare l'Impianto Agrivoltaico come un impianto "*agrovoltaico avanzato (o agrivoltaico di natura sperimentale)*" avente i seguenti requisiti previsti ai sensi delle "*Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici*" adottate dal Ministero della Transizione Ecologica (MiTE, ora MASE) nel giugno 2022 (di seguito, le "**Linee Guida MiTE**"):
- (i) il sistema è progettato e realizzato in modo da adottare una configurazione spaziale ed opportune scelte tecnologiche, tali da consentire l'integrazione fra attività agricola e produzione elettrica e valorizzare il potenziale produttivo di entrambi i sottosistemi (*Requisito A*);
 - (ii) il sistema agrivoltaico è esercito, nel corso della vita tecnica, in maniera da garantire la produzione sinergica di energia elettrica e prodotti agricoli e non compromettere la continuità dell'attività agricola e pastorale (*Requisito B*);
 - (iii) l'Impianto Agrivoltaico adotta soluzioni integrate innovative con moduli elevati da terra, volte a ottimizzare le prestazioni del sistema agrivoltaico sia in termini energetici che agricoli (*Requisito C*);
 - (iv) il sistema agrivoltaico è dotato di un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto sulle colture, il risparmio idrico, la produttività agricola per le diverse tipologie di colture e la continuità delle attività delle aziende agricole interessate (*Requisito D*);

- (v) il sistema agrivoltaico è dotato di un sistema di monitoraggio che, oltre a rispettare il Requisito D, consenta di verificare il recupero della fertilità del suolo, il microclima, la resilienza ai cambiamenti climatici (*Requisito E*);
- (I) la Promissaria Acquirente, ai termini ed alle condizioni del presente Contratto Preliminare, al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico intende impegnarsi a ottenere: (i) la proprietà del Terreno ove verrà installato l'Impianto Agrivoltaico ai sensi dell'art. 952 Codice Civile; (ii) i necessari diritti di servitù in favore del Terreno al fine di realizzare e gestire l'Impianto Agrivoltaico.
- (J) il Promittente Venditore, in qualità di proprietario del Terreno, si è dichiarato disponibile a vendere alla Promissaria Acquirente il Terreno e a concedere i summenzionati diritti di servitù nei termini e alle condizioni previste nel presente Contratto Preliminare;
- (K) il Promittente Venditore inoltre riconosce esplicitamente che l'interesse della Promissaria Acquirente a sottoscrivere il presente Contratto Preliminare è determinato dalla effettiva possibilità tecnica, economica e amministrativa di realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

1. Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante ed essenziale del presente Contratto Preliminare.

2. Oggetto

- 2.1 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto Preliminare e subordinatamente al verificarsi o alla rinuncia, totale o parziale, delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 5 che segue, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promittente Venditore si impegna a vendere alla Promissaria Acquirente, che si impegna ad acquistare, per sé o per persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 1401 Codice Civile almeno 3 (*tre*) giorni lavorativi prima del Rogito (come *infra* definito) i terreni siti nel Comune di San Pietro in Casale (BO), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 73, particelle 4p, 9p, 10p, 25p, 26p, 27, 28, 245p, 247, 249, 251**, aventi una superficie complessiva pari a circa **25,3** ettari (il "Terreno").
- 2.3 Il Promittente Venditore si impegna altresì ad autorizzare la Promissaria Acquirente a utilizzare le superfici immediatamente limitrofe al Terreno che dovessero essere necessarie alla realizzazione delle opere d'impianto, esclusivamente per le necessità di cantiere e per il tempo di apertura del cantiere stesso e, in caso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente al tempo necessario per l'effettuazione della manutenzione stessa

3. Servitù

- 3.1 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto Preliminare, il Promittente Venditore si impegna a costituire, su tutti i terreni di sua proprietà diversi dal Terreno ma limitrofi ad esso (le "Aree Limitrofe"), contestualmente alla stipula del Rogito, le seguenti servitù (le "Servitù"):
- (a) una servitù di posa di un elettrodotto in cavo interrato o aereo insistente sui terreni di proprietà del Promittente Venditore che saranno individuati dalla Promissaria Acquirente prima della stipula del Rogito;
- (b) servitù di passaggio, con personale e mezzi di trasporto o macchinari insistente sui terreni di proprietà del Promittente Venditore che saranno individuati dalla Promissaria Acquirente prima della stipula del Rogito; e

- (c) una servitù *non aedificandi* sui terreni di proprietà del Promittente Venditore che saranno individuati dalla Promissaria Acquirente prima della stipula del Rogito, consistente nell'obbligo di non costruire, direttamente o indirettamente, impianti, opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto Agrivoltaico sopra le predette aree o che possano imporre al medesimo Impianto obblighi burocratici, oltre a quelli indicati nel presente Contratto Preliminare, anche a carattere paesaggistico o ambientale, nel raggio di 500 metri di distanza dal perimetro dell'Impianto Agrivoltaico.

3.2 Le Servitù conferiranno, altresì, il diritto della Promissaria Acquirente di:

- (a) far accedere ai terreni diversi dal Terreno ma di proprietà del Promittente Venditore il proprio personale o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'impianto Agrivoltaico e dell'elettrodotto, delle opere accessorie e di compiere i relativi lavori;
- (b) realizzare tutte le opere necessarie per garantire l'accesso all'Impianto Agrivoltaico, la viabilità interna, l'accesso alla cabina di consegna e la relativa viabilità, il posizionamento dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica, restando inteso che tali opere sono e rimarranno in ogni caso di proprietà della Promissaria Acquirente e/o del gestore di rete competente;
- (c) tagliare, ove necessario a giudizio della Promissaria Acquirente, le piante che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto, senza che sia riconosciuto dalla Promissaria Acquirente al Promittente Venditore alcun indennizzo o risarcimento danno;
- (d) cedere e trasferire tutte o parte delle Servitù al gestore di rete localmente competente, come d'uso.

3.3 Il Promittente Venditore si obbliga a utilizzare le Aree Limitrofe compatibilmente con la presenza delle opere realizzate dalla Promissaria Acquirente per la costruzione, la connessione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, impegnandosi a non eseguire su tali aree alcuna opera o attività che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio delle Servitù, quali:

- (a) a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto;
- (b) a non collocare o far collocare condutture interrato nelle Aree Limitrofe senza preventiva intesa della Promissaria Acquirente.

3.4 Il Promittente Venditore si impegna a conferire alla Promissaria Acquirente, in sede di stipula del Rogito, idonei poteri affinché la stessa in nome e per conto del Promittente Venditore, possa costituire, anche in proprio favore, tutte le Servitù di cui sopra, nonché possa trasferire gratuitamente a favore di E-distribuzione S.p.A. la proprietà superficaria perpetua ed inamovibile della cabina elettrica (o di porzione di essa), secondo il progetto approvato dallo stesso E-distribuzione S.p.A., come d'uso.

3.5 L'estensione, il contenuto e le caratteristiche delle Servitù saranno determinati unilateralmente in dettaglio dalla Promissaria Acquirente, anteriormente alla stipula del Rogito, tenendo anche in considerazione (i) il progetto definitivo dell'Impianto Agrivoltaico (ivi incluse le opere di connessione alla rete elettrica), (ii) i vincoli e le prescrizioni imposte dalle Autorizzazioni e (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete che ha rilasciato la soluzione tecnica minima di dettaglio per l'Impianto Agrivoltaico.

4. Corrispettivo. Modalità di pagamento

4.1 Le Parti convengono sin d'ora che il corrispettivo per la vendita del Terreno sarà pari a euro XXXXXXXXXX da liquidarsi con le seguenti modalità:

- [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla stipula del Contratto Preliminare in forma notarile e, in caso di successiva fisiologica stipula del contratto notarile definitivo (il “**Rogito**”), sarà considerata quale acconto sul prezzo di cui al successivo alinea. Si precisa altresì che la predetta somma non verrà restituita alla Promissaria Acquirente in caso di mancata stipula del Rogito.
- [REDACTED] contestualmente alla stipula dell’atto notarile definitivo di vendita.

4.2 Tutti i pagamenti di cui al presente Contratto Preliminare saranno eseguiti dalla Promissaria Acquirente mediante bonifico bancario su un conto corrente intestato al Promittente Venditore le cui coordinate bancarie saranno dal medesimo comunicate in tempo utile.

5. **Obblighi della Promittente Venditrice**

5.1 Con il presente Contratto, la Promittente Venditrice, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

- a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno e alle Aree Limitrofe da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato, al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all’utilizzo dell’Impianto Agrivoltaico ivi incluse eventuali attività di campionamento ed analisi mirate all’ottenimento delle Autorizzazioni, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione dell’Impianto Agrivoltaico,;
- b) consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete, ovvero attività richieste dagli enti competenti nel corso dell’iter autorizzativo avviato, ivi incluse – a titolo esemplificativo e non esaustivo – tutte le attività necessarie a verificare l’assenza di contaminazioni nel suolo e sottosuolo, presenza di manufatti di amianto, presenza di rifiuti e/o materiali di risulta;
- c) fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni dell’Impianto Agrivoltaico, mettendo a disposizione tutta la documentazione, comprensiva di allegati tecnici, a tale scopo necessaria. A tal fine la Promittente Venditrice si impegna a prestare il necessario consenso presso gli Uffici/Enti competenti ed a sottoscrivere tutte le domande, ricorsi e istanze necessari per ottenere quanto sopra specificato, la Promittente Venditrice si impegna altresì a rinunciare a ogni contributo derivante da bandi o norme, nazionali o europee, per l’eventuale sfruttamento e lo sviluppo del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo – salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;
- d) astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni;
- e) astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all’attività che la Società intende svolgere sul Terreno in relazione all’Impianto Agrivoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione dell’Impianto Agrivoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

- f) non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo delle Autorizzazioni per la futura costruzione dell'Impianto Agrivoltaico a seguito dell'acquisto degli Immobili;
- g) informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;
- h) di ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che – a titolo meramente indicativo – richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società;
- i) effettuare – a mezzo di lettera raccomandata – l'offerta di prelazione di cui all'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590, a tutti gli eventuali confinanti aventi diritto a prelazione;
- j) sottoscrivere, al verificarsi delle – ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle – condizioni sospensive di cui al successivo art. 6, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Venditrice del verificarsi delle condizioni o della rinuncia alle condizioni sospensive.
- k) in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui all'articolo 6.3 per motivi dovuti a epidemie o pandemie, come dichiarati dalle autorità italiane ovvero dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, sottoscrivere un nuovo contratto preliminare di compravendita e servitù avente medesima forma e contenuto del presente Contratto Preliminare, salvo che per termine per l'avveramento delle condizioni sospensive che dovrà essere pari a dodici mesi, dietro richiesta scritta della Società che informi la Promittente Venditrice del verificarsi di uno degli eventi impeditivi al verificarsi delle condizioni sospensive entro i termini prestabiliti.

5.2 La Promittente Venditrice dichiara e garantisce la regolarità edilizia-urbanistica ed ambientale dei Terreni, i quali non sono stati interessati da opere, interventi o modifiche costituenti violazioni urbanistiche o edilizie e/o contaminazioni dei fondi interessati dall'Impianto Agrivoltaico e la conformità del suo utilizzo alla normativa applicabile; dichiara di assumere comunque a proprio carico ogni eventuale onere di regolarizzazione e/o di sanatoria che si rendesse necessario sostenere a causa di interventi effettuati prima del contratto definitivo e di tener pertanto la Società indenne da quanto possa eventualmente in futuro essere preteso da competenti autorità a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione, contributo di concessione e di urbanizzazione.

5.3 Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

6. Rogito e Condizioni Sospensive

6.1 L'obbligazione di stipulare il Rogito presso un Notaio scelto dal Venditore è subordinata all'avveramento, in forma e sostanza soddisfacente per la Promissaria Acquirente, di tutte le seguenti condizioni (le "Condizioni Sospensive"):

- (a) ottenimento di tutte le Autorizzazioni necessarie alla costruzione, gestione ed esercizio dell'Impianto Agrivoltaico, ai sensi di ogni normativa vigente, anche – a titolo meramente

esemplificativo - in materia di tutela dell'ambiente, idrogeologica e di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico;

- (b) decorrenza infruttuosa dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni e per l'esercizio dei poteri di autotutela da parte della pubblica amministrazione sulle medesime, senza che avverso e/o per l'annullamento delle stesse vi siano state opposizioni o esperite azioni giudiziali e/o giustiziali o qualsivoglia altra tipologia di contestazione da parte di soggetti terzi e/o di amministrazioni e/o autorità ovvero di esito positivo per la Promissaria Acquirente, con sentenza passata in giudicato, dell'eventuale impugnazione;
- (c) ottenimento da parte della Promissaria Acquirente di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;
- (d) ottenimento di una soluzione tecnica minima di dettaglio (STMD) rilasciata dal competente gestore della rete elettrica, che permetta la connessione dell'Impianto Agrivoltaico alla rete elettrica in modo adeguato rispetto alle ragionevoli necessità tecniche ed economiche relative allo sviluppo dello stesso impianto;
- (e) ottenimento della delibera di finanziamento di un istituto di credito o altro soggetto finanziatore, a favore della Promissaria Acquirente e/o di soggetto giuridico dalla stessa nominato, per la concessione di un finanziamento necessario alla realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico;
- (f) approvazione della sottoscrizione del contratto notarile definitivo da parte della società MVV Energie AG capogruppo della Promissaria Acquirente;
- (g) consegna alla Promissaria Acquirente della relazione notarile ventennale relativa al Terreno attestante:
 - (i) la validità e l'opponibilità del diritto di piena proprietà del Terreno in capo al Promittente Venditore;
 - (ii) l'assenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:
 - una Convenzione edilizia in data 20/09/2013 n. 52.490 rep. Notaio Alberto Forte di Cento, debitamente registrata e trascritta a Bologna il 20/09/2013 al n. 34950 R.G. e n. 24037 R.P. a favore del Comune di San Pietro in Casale gravante sul mappale 27 del foglio 73 oggetto del presente contratto ad oggi estinta e da annullare con atto notarile.
 - una Servitù di passaggio per 20 anni a partire dal 21/12/2005 il cui termine è prorogabile, con atto in data 21/12/2005 n. 102.574 rep. Notaio Carlo Vico di Bologna, debitamente registrata ed ivi trascritta il giorno 11/01/2006 al n. 1620 R.G. e n. 944 R.P. a fare dei mappali 243, 245, 247, 249 e 251 del Foglio 73 oggetto del presente contratto;
 - (iii) la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio, nonché
 - (iv) l'assenza di donazioni;
- (h) cancellazione del vincolo di inedificabilità previsto dalla Convenzione Edilizia sulla particella n. 27 del foglio 73 oggetto del presente contratto entro 30 giorni solari dall'accettazione del preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale da parte della Promissaria Acquirente;
- (i) consegna alla Promissaria Acquirente di una copia della Servitù di passaggio per 20 anni a

partire dal 21/12/2005 il cui termine è prorogabile, con atto in data 21/12/2005 n. 102.574 rep. Notaio Carlo Vico di Bologna, debitamente registrata ed ivi trascritta il giorno 11/01/2006 al n. 1620 R.G. e n. 944 R.P a fare dei mappali 243, 245, 247, 249 e 251 del Foglio 73 oggetto del presente contratto e successivo accertamento, da parte della Promissaria Acquirente, della non pregiudizialità della predetta servitù rispetto all’Impianto Agrivoltaico.

6.2 Essendo le Condizioni Sospensive per la stipula del Rogito di cui al precedente Articolo 6.1 previste nel solo interesse della Promissaria Acquirente, le Parti concordano che le stesse si considereranno avverate in esito alla dichiarazione attestante l’avveramento di tali condizioni ovvero la rinuncia ad una o più delle condizioni medesime da parte della Promissaria Acquirente.

6.3 Le Condizioni Sospensive per la stipula del Rogito di cui all’Articolo 6.1 che precede dovranno avverarsi entro il termine di 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il “**Termine**”).

Qualora alla sopra richiamata scadenza il Rogito non sia stato ancora stipulato per il mancato avveramento delle condizioni sospensive di cui all’articolo 6.1, il presente contratto preliminare si intenderà automaticamente rinnovato per un anno, mantenendo invariate le condizioni e i termini qui vi pattuiti, e successivamente di anno in anno salvo disdetta della Promissaria Acquirente da effettuare a mezzo raccomandata A.R. almeno 15 (quindici) giorni prima della scadenza e successivamente, in caso di rinnovo annuale, entro 3 (tre) mesi prima di ogni successiva scadenza.

6.4 La data, il luogo e l’ora di stipula del Rogito e l’indicazione del Notaio saranno comunicati dalla Promissaria Acquirente al Promittente Venditore all’indirizzo di cui al successivo Articolo 13 in tempo utile per la stipula e comunque almeno 10 (*dieci*) giorni lavorativi prima del Rogito. In caso di mancata presentazione del Promittente Venditore davanti al Notaio alla data fissata per la stipula del Rogito, la Promissaria Acquirente potrà agire ai sensi dell’art. 2932 Codice Civile per l’esecuzione in forma specifica e ottenere per sentenza gli effetti del Rogito. Alternativamente, il Promittente Venditore si impegna ora per allora a dare mandato alla Promissaria Acquirente perché quest’ultima proceda alla stipula in suo nome e vece il Rogito.

6.5 Il Promittente Venditore provvederà a consegnare al Notaio rogante la documentazione necessaria per la predisposizione del Rogito almeno 9 (*nove*) giorni lavorativi prima del Rogito.

6.6 I diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare saranno costituiti a decorrere dalla stipula del Rogito.

7. Recesso convenzionale in capo alla Promissaria Acquirente

7.1 Le Parti espressamente convengono che la Promissaria Acquirente potrà, in qualsiasi momento, recedere liberamente dal presente Contratto Preliminare tramite l’invio di una comunicazione al Promittente Venditore in cui dichiara di esercitare il diritto di recesso con un preavviso di 30 (*trenta*) giorni, decorsi i quali il recesso sarà efficace e il presente Contratto Preliminare sciolto.

8. Indennità per danni alle colture sul Terreno

8.1 Successivamente alla stipula del Rogito, nell’eventualità che l’installazione dell’Impianto Agrivoltaico possa avvenire prima del termine di una annata agraria e laddove il Promittente Venditore abbia effettivamente provveduto alla coltivazione del Terreno, la Promissaria Acquirente si obbliga a consentire il raccolto dei frutti prima della installazione dell’Impianto Agrivoltaico, sempre che ciò non comporti una dilazione della installazione del medesimo superiore a 60 (*sessanta*) giorni o il superamento delle scadenze imposte dalle autorità

competenti nei provvedimenti di rilascio delle Autorizzazioni.

- 8.2 Nel caso in cui, precedentemente alla stipula del Rogito, la Promissaria Acquirente arrechi danno alle colture, nel contesto delle attività prodromiche alla realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico e delle opere di connessione, la medesima si obbliga a ristorare il danno arrecato alle colture sul Terreno nella misura che sarà determinata da un agronomo individuato di comune accordo tra le Parti o da un funzionario della Coldiretti/Confagricoltura di Bologna individuato dal Promittente Venditore e sotto il controllo di un tecnico incaricato dalla Promissaria Acquirente.]

9. Costituzione di garanzie a favore di terzi

- 9.1 Le Parti convengono che la Promissaria Acquirente, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, quali ad esempio banche e/o società di leasing, avrà facoltà di concedere in garanzia, anche reale, l'Impianto Agrivoltaico, nonché le Servitù, e il Promittente Venditore acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Promissaria Acquirente in forza del presente Contratto Preliminare, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie.

10. Patti ulteriori

- 10.1 Il Promittente Venditore, a partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, conferisce alla Promissaria Acquirente l'immissione anticipata nel possesso del Terreni affinché possa effettuare, o far effettuare da terzi da essa autorizzati, anche con mezzi meccanici, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto Preliminare e il Rogito, ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, necessari per la progettazione dell'Impianto Agrivoltaico, il tutto a cura e spese della Promissaria Acquirente.
- 10.2 Il Promittente Venditore dichiara di conoscere e accettare il progetto dell'Impianto Agrivoltaico ed esprime il proprio consenso scritto per far sì che la Promissaria Acquirente, sin dalla data odierna, possa richiedere, ottenere e mantenere le Autorizzazioni per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nonché ogni opera o lavoro ad essi connessi.
- 10.3 Il Rogito dovrà prevedere espressamente l'impegno del Promittente Venditore a fornire eventuali ulteriori dichiarazioni di assenso e a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché la Promissaria Acquirente possa richiedere, ottenere e/o rinnovare le Autorizzazioni o altro atto o provvedimento amministrativo per la gestione dell'Impianto Agrivoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie.

11. Dichiarazioni e garanzie

- 11.1 Il Promittente Venditore dichiara e garantisce:
- (a) di essere una società agricola con piena capacità di agire e di non essere soggetto ad alcuna procedura che denoti lo stato di insolvenza. La sottoscrizione ed esecuzione del presente Contratto Preliminare, inoltre, sono pienamente opponibili a terzi e non richiedono alcun ulteriore consenso o autorizzazione;
 - (b) di essere pieno ed esclusivo proprietario del Terreno, in forza di valido titolo e di averne il pieno ed incondizionato possesso;
 - (c) di avere la piena disponibilità del Terreno e che lo stesso è libero da privilegi, pesi, servitù attive e passive, gravami, vincoli, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

- (d) che non sussistono limitazioni alla trasferibilità del Terreno o ad altri atti di disposizione dello stesso né opzioni e/o diritti di prelazione per l'acquisto del Terreno o altri diritti, reali o personali, a favore di terzi;
- (e) che del Terreno è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente il Terreno non presenta criticità di carattere ambientale e risultano conformi alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee, non essendo mai stato fatto del Terreno un uso diverso da quello agricolo;
- (f) che sono state tempestivamente versate tutte le imposte dirette ed indirette, i diritti e ogni altra tassa come previsto dalla normativa tributaria e fiscale e, di conseguenza, nessuna responsabilità potrà derivare a carico della Promissaria Acquirente in relazione ai privilegi previsti per legge a favore dello Stato, dei Comuni e di altri Enti e di terzi in genere in relazione al Terreno;
- (g) che non sono attualmente pendenti o paventate controversie fiscali né sono stati emessi avvisi di accertamento o di rettifica né sono state condotte ispezioni o altre azioni riguardanti presunte violazioni della normativa fiscale da parte del Promittente Venditore che, nel caso di esito negativo, potrebbero implicare l'applicazione di maggiori imposte o tasse, sanzioni, passività finanziarie o altre conseguenze negative per la Promissaria Acquirente;
- (h) che non vi sono titoli esecutivi, sentenze, ingiunzioni, ordinanze, decreti o decisioni né sono attualmente pendenti o minacciate azioni o procedimenti innanzi a qualsiasi Autorità giudiziaria (ordinaria, amministrativa, penale, tributaria o arbitrale) o amministrativa aventi ad oggetto – direttamente o indirettamente - il Terreno;
- (i) il Terreno non ricade in territori i cui soprassuoli boschivi siano stati percorsi dal fuoco nel tempo previsto dalla Legge 21 novembre 2000 n. 353;
- (j) che il Promittente Venditore non ha beneficiato in passato né beneficia attualmente di contributi pubblici regionali, statali, europei o di altro tipo che possano vincolare il Terreno a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Contratto Preliminare;
- (k) che ogni intervento eseguito sul Terreno è stato realizzato senza violare diritti di terzi, in conformità ai piani regolatori e a tutti i requisiti di regolarità previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia applicabile, ivi comprese concessioni edilizie, licenze, permessi, autorizzazioni – anche in sanatoria, CILA, DIA, Super DIA, SCIA, silenzio assenso, comunicazioni e ogni altro provvedimento amministrativo necessario;
- (l) di non essere a conoscenza di fatti e circostanza in modo da impedire la realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico sul Terreno.

11.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo sono rilasciate in data odierna e si considereranno automaticamente ripetute alla data di sottoscrizione del Rogito.

11.3 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo rimarranno valide ed efficaci, anche in deroga agli articoli 1490 e ss. del Codice Civile, per un periodo pari a 24 (*ventiquattro*) mesi decorrenti dalla data del Rogito, fatta espressa eccezione – in ogni caso - per le previsioni per le quali sia previsto un termine prescrizione superiore a 24 (*ventiquattro*) mesi in relazione alle quali troverà applicazione il termine *ex lege*.



12. Cessione del contratto

12.1 È consentito alla Promissaria Acquirente di cedere, in tutto o in parte, a terzi il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, con espressa liberazione di responsabilità del cedente, senza necessità dell'ulteriore manifestazione di consenso del Promittente Venditore, che si intende prestato con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare ai sensi dell'art. 1407 Codice Civile.

13. Comunicazioni

13.1 Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

(a) se indirizzate al Promittente Venditore:

All'attenzione del sig. Alberto Pivetti

[REDACTED]

PEC: alberto.pivetti@pec.it

Anticipata via mail al seguente indirizzo [REDACTED]

(b) se indirizzate alla Promissaria Acquirente:

All'attenzione del sig. Fabio Consalvo Ferreri

[REDACTED]

PEC: juwienergierinnovabilisrl@legalmail.it

Anticipata via mail ai seguenti indirizzi email:

[REDACTED]

14.2 Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi o tramite PEC e anticipata via mail.

14. Spese

14.1 Tutti i costi, le spese di registrazione e di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e quelle successive che deriveranno dal Rogito, sono a carico della Promissaria Acquirente.

14.2 Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

14.3 Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non ci saranno commissioni o spese che devono essere corrisposti a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle Parti del presente Contratto Preliminare.





15. Modifiche

- 15.1 Ogni integrazione e/o modifica al presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.
- 15.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti in relazione alla compravendita del Terreno e alla costituzione delle Servitù, nonché ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.
- 15.3 Resta, inoltre, espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Rogito, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare la costituzione di diritti di cui al presente Contratto preliminare sul Terreno, senza che il Rogito espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

16. Dichiarazioni urbanistiche

- 16.1 Il Terreno ha le caratteristiche e le destinazioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro in Casale che si allega al presente Contratto *sub*. "B".

17. Varie

- 17.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto Preliminare.
- 17.2 Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.
- 17.3 Le Parti autorizzano la trascrizione del presente Contratto Preliminare con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. In ordine alla costituzione dei diritti reali oggetto del presente Contratto Preliminare, il Promittente Venditore rinuncerà a qualsiasi ipoteca legale con esonero di responsabilità per il competente Conservatore.
- 17.4 Sino alla stipula del Rogito e per tutta la durata del Contratto Preliminare la Promissaria Acquirente si impegna a consentire la prosecuzione delle attività di coltivazione da parte del Promittente Venditore.
- 17.5 Le Parti dovranno mantenere e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo in relazione al presente Contratto Preliminare, restando comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del medesimo. Il Promittente Venditore riconosce e accetta che la Promissaria Acquirente potrà mostrare il presente Contratto Preliminare e ogni documento a esso relativo a ogni potenziale istituto finanziatore e/o investitore del progetto per la realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico, nonché ai consulenti propri e di eventuali istituti finanziatori e/o investitori.



17.6 Le Parti si danno autorizzazione reciprocamente a trattare e a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Contratto Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D.lgs. 196/2003, del D.lgs. 101/2018, nonché del Regolamento GDPR (UE) 2016/679 e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia.

17.7 Il Presente Contratto preliminare costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le Parti e annulla, superandole, e sostituisce ogni precedente pattuizione e intesa raggiunta tra le Parti.

18. Foro Competente

18.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare sarà competente in via esclusiva il Foro di Ferrara, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

18.2 Le Parti dichiarano di aver negoziato singolarmente ogni clausola del presente Contratto Preliminare che costituisce regolamentazione ad hoc della loro volontà contrattuale e, pertanto, non troveranno applicazione gli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Allegati:

- Allegato *sub.* "A": planimetria catastale;
- Allegato *sub.* "B": certificato di destinazione urbanistica.

Luogo e data

S. Giovanni in Pensicero

16/2/24

Soc. Agr. Alberto Pivetti S.S.

Alberto Pivetti

**Società Agricola
Alberto Pivetti Società Semplice**
Via Renazzo 67 - 44045 Renazzo (Fe)
PIVA: 02078910383
C.F.: 01020680383
IT BIO 009 F036

Juwi Energie Rinnovabili s.r.l.

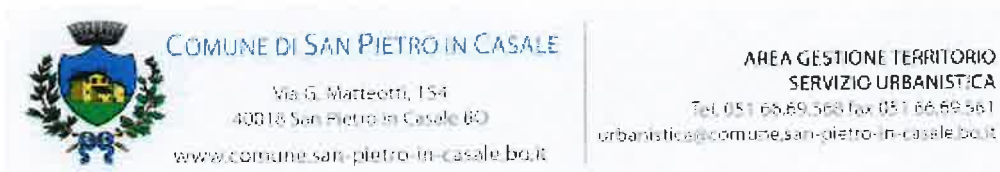
Fabio Consolvo Ferrini

Sub. "A" (Planimetria catastale)



[Handwritten signature]

Sub. "B" (certificato di destinazione urbanistica)



1
Prot. n. 0021760/2023
San Pietro in Casale, li 05/12/2023

imposta di bollo assente a norma di legge

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 18, c. 3, della legge 28/02/1985 n.47
e ai sensi dell'art. 30, D.P.R., 06/06/2001 n. 380

Area Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica
La Responsabile

Vista la richiesta della parte interessata presentata in data 01/12/2023 prot. n. 21599 ai sensi dell'Art. 18, comma 3, della legge 28.2.1985 n. 47, e dell'Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Vista la documentazione d'ufficio

C E R T I F I C A

- che i lotti di terreno contraddistinti al N.C.T. del Comune di San Pietro in Casale al: Foglio 73 Mapp. 4-9-10-25-26-27-28-245-247-249-251 sono classificati dal Regolamento Urbanistico Edilizio, Var. 9/2019 approvata con Delibera di Consiglio n. 26 del 10.04.2019 come :

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Con le seguenti specifiche e prescrizioni:

Fascia di rispetto fluviale

Fascia di rispetto del nodo ecologico


- che le prescrizioni urbanistiche sono quelle contenute nel "Tomo I" Norme di Attuazione del RUE approvato con Delibera di Consiglio n. 26 del 10.04.2019 (Var. 9/2019).
- che gli immobili in oggetto non ricadono nei territori vincolati ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 353 "legge quadro in materia di incendi boschivi" ed inoltre non

esistono oneri reali ai sensi dell' Art. 253 D. Lgs. 152/2006, in materia di "Siti inquinati".

FIRMATO
SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Cristina Zabbini

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

¹ p.iva 00702791203 - cod.fisc. 80062730371 PEC: comune.sanpietroincasale@pec.renogalliera.it
Codice Univoco: UFQIT4

 **UNIONE**
RENOGALLIERA

