

Direzione Provinciale di FERRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 11:09:46

---

**Ispezione telematica**

per titolo telematico  
Richiedente PSCFNC

Ispezione n. T44134 del 04/03/2026

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 25709  
Registro Particolare 19373

Data di presentazione 24/12/2025

---

**Documento composto da 11 pagine****Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-QRNCHR75P58A944G**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 04/09/2026**

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI  
SERVITU' AGRICOLA PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN  
IMPIANTO AGRIVOLTAICO  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque (2025) nel giorno giovedì quattro (4) del mese di dicembre.

In Molinella in Corso Mazzini n. 164.

Davanti a me avvocato Chiara Quaranta notaio iscritto nel Ruolo del Distretto di Bologna con residenza in Molinella, sono presenti i Signori:

- **MINGHINI GIORGIO** nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente ad Argenta in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], che dichiara di essere celibe, di seguito denominato anche "*Il Proprietario*",

- **BELLOLI ANDREA** nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente nella sua veste di Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società:

- **ALFI GREEN S.R.L.**, con unico socio, con sede in Milano, Piazza Freud n. 1, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il codice fiscale 13839370965 ed eguale partita I.V.A., iscritta al n. 2746611 del R.E.A. Milano, a quanto in appresso autorizzato dall'atto di nomina del Consiglio di Amministrazione del 27 novembre 2024, iscritto a Registro Imprese il 12 dicembre 2024, di seguito denominata anche "*l'Investitore*".

Comparenti della cui identità personale sono certo i quali,

**PREMESSO CHE**

1) il Signor **MINGHINI GIORGIO** ha la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà del seguente terreno sito nel Comune di Argenta (FE), identificato al catasto di detto comune al foglio 83 con la particella 92 della superficie di mq. 22.560, RD. euro 96,41, RA. euro 75,73, di seguito denominato anche "*Il Fondo Servente*", per la cui migliore identificazione dell'ubicazione e dell'allocazione nel contesto generale, le Parti fanno espresso riferimento all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "A", ad esso pervenuto per acquisto con mio atto in data 27 novembre 2025 repertorio n. 8997/7310 (in corso di registrazione e trascrizione),

2) la Società **ALFI GREEN S.R.L.** opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. In particolare, la Società **ALFI GREEN S.R.L.** ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione e la messa in esercizio di un impianto agrivoltaico (l'"*Impianto Agrivoltaico*") sui seguenti terreni posto in Comune di Argenta (FE) e distinti nel catasto terreni:

- nel foglio 82 con la particella 111 della superficie di mq. 177.240, RD. euro 2.563,03, RA. euro 1.281,52,  
- nel foglio 83 con la particella 37 della superficie di mq. 21.340, RD. euro 131,98, RA. euro 88,17,  
- nel foglio 83 con la particella 52 della superficie di mq. 3.510, RD. euro 50,21, RA. euro 25,38,  
- nel foglio 83 con la particella 94 della superficie di mq. 18.770, RD. euro 80,22, RA. euro 63,01,  
attualmente di piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dello stesso Signor MINGHINI GIORGIO nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],

- nel foglio 83 con la particella 5 della superficie di mq. 7.690, RD. euro 110,41, RA. euro 55,60,  
- nel foglio 83 con la particella 35 della superficie di mq. 16.370, RD. euro 69,96, RA. euro 54,95,  
- nel foglio 83 con la particella 42 della superficie di mq. 4.670, RD. euro 19,96, RA. euro 15,68,  
- nel foglio 83 con la particella 46 della superficie di mq. 16.990, RD. euro 72,61, RA. euro 57,03,  
- nel foglio 83 con la particella 51 della superficie di mq. 12.760, RD. euro 54,53, RA. euro 42,83,  
- nel foglio 83 con la particella 53 della superficie di mq. 3.730, RD. euro 15,94, RA. euro 12,52,  
- nel foglio 83 con la particella 56 della superficie di mq. 15.420, RD. euro 220,60, RA. euro 111,49,  
- nel foglio 83 con la particella 96 della superficie di mq. 67.250, RD. euro 943,24, RA. euro 476,93,  
- nel foglio 83 con la particella 98 della superficie di mq. 12.385, RD. euro 177,18, RA. euro 89,55,  
- nel foglio 83 con la particella 104 della superficie di mq. 8.240, RD. euro 117,88, RA. euro 59,58,  
- nel foglio 93 con la particella 50 della superficie di mq. 46.825, RD. euro 289,59, RA. euro 193,46,

attualmente di piena, esclusiva ed incondizionata proprietà della Società SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S., con sede in Argenta, codice fiscale 00052090388,

*di seguito denominati anche "Il Fondo Dominante",*

**3)** la Società **ALFI GREEN S.R.L.**, al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico, ha già stipulato con i proprietari dei terreni di cui al precedente **numero "2"** il contratto preliminare per la compravendita con mio atto in data 16 gennaio 2025 repertorio n. 8123/6538 (registrato a Bologna il 13 febbraio 2025 al n. 6704 e trascritto a Ferrara il 13 febbraio 2025 all'art. 1917),

**4)** ai fini quanto sopra, le Parti intendono sottoscrivere il presente Contratto Preliminare in forma notarile, ai termini e alle condizioni di seguito riportate.

Tutto ciò premesso, e dato atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto Preliminare Notarile,

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### 1) Premesse ed allegati

Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare Notarile.

### 2) Oggetto

**2.1** Con il presente Contratto Preliminare, il Signor **MINGHINI GIORGIO** si obbliga unilateralmente a costituire, mediante la stipula del Contratto Definitivo, nei termini, con le modalità, alle condizioni e per la durata di seguito specificati, il Diritto di Servitù sul terreno sito nel Comune di Argenta (FE), identificato al catasto terreni di detto comune al foglio 83 con la particella 92 della superficie di mq. 22.560, RD. euro 96,41, RA. euro 75,73, a favore dei terreni siti nel Comune di Argenta (FE), identificati al catasto terreni di detto Comune:

- nel foglio 82 con la particella 111 della superficie di mq. 177.240, RD. euro 2.563,03, RA. euro 1.281,52,
  - nel foglio 83 con la particella 37 della superficie di mq. 21.340, RD. euro 131,98, RA. euro 88,17,
  - nel foglio 83 con la particella 52 della superficie di mq. 3.510, RD. euro 50,21, RA. euro 25,38,
  - nel foglio 83 con la particella 94 della superficie di mq. 18.770, RD. euro 80,22, RA. euro 63,01,
- attualmente di piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dello stesso Signor MINGHINI GIORGIO nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
- nel foglio 83 con la particella 5 della superficie di mq. 7.690, RD. euro 110,41, RA. euro 55,60,
  - nel foglio 83 con la particella 35 della superficie di mq. 16.370, RD. euro 69,96, RA. euro 54,95,
  - nel foglio 83 con la particella 42 della superficie di mq. 4.670, RD. euro 19,96, RA. euro 15,68,
  - nel foglio 83 con la particella 46 della superficie di mq. 16.990, RD. euro 72,61, RA. euro 57,03,
  - nel foglio 83 con la particella 51 della superficie di mq. 12.760, RD. euro 54,53, RA. euro 42,83,
  - nel foglio 83 con la particella 53 della superficie di mq. 3.730, RD. euro 15,94, RA. euro 12,52,
  - nel foglio 83 con la particella 56 della superficie di mq. 15.420, RD. euro 220,60, RA. euro 111,49,
  - nel foglio 83 con la particella 96 della superficie di mq. 67.250, RD. euro 943,24, RA. euro 476,93,
  - nel foglio 83 con la particella 98 della superficie di mq. 12.385, RD. euro 177,18, RA. euro 89,55,
  - nel foglio 83 con la particella 104 della superficie di mq. 8.240, RD. euro 117,88, RA. euro 59,58,
  - nel foglio 93 con la particella 50 della superficie di mq. 46.825, RD. euro 289,59, RA. euro 193,46,
- attualmente di piena, esclusiva ed incondizionata proprietà

della Società SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S., con sede in Argenta, codice fiscale 00052090388,

da acquistarsi da parte della Società **ALFI GREEN S.R.L.** che, come sopra rappresentata, accetta.

Per l'esatta individuazione dei fondi sui quali detta servitù verrà esercitata, le Parti fanno riferimento alla planimetria dimostrativa che si allega al presente atto sotto **la lettera "B"**.

**2.2** Il Diritto di Servitù sarà costituito per anni 32 (trentadue) dalla stipula del Contratto Definitivo (come di seguito definito) o, comunque e alternativamente, per una durata da definirsi in sede di stipula del Contratto Definitivo equivalente a quella dei diritti che verranno costituiti dall'Investitore sul Fondo Dominante, in ogni caso corrispondente alla vita utile dell'Impianto Agrivoltaico.

**2.3** Il Signor **MINGHINI GIORGIO** dovrà usare le aree del Fondo Servente destinandole esclusivamente all'uso agricolo, conformemente a quanto previsto dalla normativa regionale e specificamente dalle delibere D.A.L. 28/2010 e D.A.L. 125/2023, circolari regionali PG/2011/0084824 del 04/04/2011 e PG/2011/98128 del 18/04/2011 e successive modifiche e integrazioni, impegnandosi pertanto a non praticare attività che possano comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio dei Diritti di Servitù, né a pregiudicare o comunque diminuire la funzionalità e la produttività dell'Impianto Agrivoltaico.

**2.4** Il Signor **MINGHINI GIORGIO** si impegna sin da ora, e per tutta la durata del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo (come di seguito definito), a non concedere il Fondo Servente per lo sviluppo di ulteriori impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, in particolare agri/fotovoltaica, diversi da quello dell'Investitore.

### **3) Stipula del Contratto Definitivo**

**3.1** Il Signor **MINGHINI GIORGIO** si obbliga a stipulare un contratto definitivo in forma notarile avente ad oggetto il Diritto di Servitù, dietro semplice richiesta scritta dell'Investitore, che potrà intervenire, in qualsiasi momento, entro il termine di 36 (trentasei) mesi, decorrenti dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (il "Termine"), con le modalità e nei termini di seguito previsti, previo soddisfacimento ovvero rinuncia alle Condizioni Sospensive (come di seguito definite) di cui al successivo Articolo 4.

**3.2** Il Signor **MINGHINI GIORGIO** riconosce all'Investitore il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 12 (dodici) mesi. Tale diritto potrà essere esercitato dall'Investitore mediante comunicazione scritta da inviarsi al Proprietario prima della scadenza del

Termine, con le modalità di cui all'Articolo 8 e a fronte del pagamento di un ulteriore importo pari ad Euro [REDACTED] [REDACTED] (oltre IVA se dovuta) a titolo di Caparra Confirmatoria.

#### **4) Condizioni sospensive**

**4.1** Le Parti convengono che, fermo restando l'obbligo unilaterale di stipulare il Contratto Definitivo in capo al solo Proprietario, la sottoscrizione del Contratto Definitivo (è sospensivamente condizionata alla sottoscrizione da parte dell'Investitore dei contratti definitivi per l'acquisizione dei diritti reali sul Fondo Dominante entro il Termine, come eventualmente prorogato (le "Condizioni Sospensive").

**4.2** Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse dell'Investitore, il quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte, a dette Condizioni Sospensive. La rinuncia dovrà essere comunicata al Proprietario per iscritto.

#### **5) Dichiarazioni, garanzie e impegni accessori del Proprietario**

**5.1** Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Fondo Servente su cui sarà costituito il Diritto di Servitù è, e sarà, senza eccezione di sorta, alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo, di sua proprietà e che non sussistono azioni pendenti o minacciate volte a revocare o comunque pregiudicare i suoi diritti di proprietà e/o i Diritti di Servitù sul Fondo Servente.

Il Signor **MINGHINI GIORGIO** fin da ora dichiara che il Fondo Servente è gravato da UNA servitù perpetua ed incondizionata di passaggio di uomini e mezzi a carico di una striscia del terreno in oggetto della larghezza di ml. 4,00 lungo lo scolo Cardinala, a favore del ritaglio di terreno distinto con il mappale 93 di proprietà del Demanio della regione Emilia Romagna per i lavori di ordinaria manutenzione ai canali prospicienti, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Andrea Zecchi in data 9 giugno 2004 repertorio n. 16307/7136 (trascritto a Ferrara il 23 giugno 2004 all'art. 8038), che comunque non pregiudicherebbe la servitù di cui al presente contratto preliminare.

#### **6) Corrispettivo**

**6.1** Il Corrispettivo che l'Investitore verserà al Proprietario per la costituzione del Diritto di Servitù viene pattuito in Euro [REDACTED] [REDACTED] per ettaro all'anno per tutta la durata del Contratto Definitivo (il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo totale annuo è pertanto pari ad euro [REDACTED] [REDACTED], da rivalutarsi annualmente in base all'indice ISTAT. Il pagamento della prima tranche del Corrispettivo avverrà contestualmente alla data di stipula del Contratto

Definitivo; i successivi pagamenti saranno effettuati ogni anniversario dalla stipula dello stesso.

**6.2** L'Investitore si impegna inoltre a corrispondere al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria l'importo di Euro [REDACTED] per ettaro (la "Caparra Confirmatoria"), per ogni anno di durata del Contratto e, pertanto pari a euro [REDACTED].

La prima Caparra Confirmatoria viene corrisposta contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, mediante un bonifico bancario di euro [REDACTED] ordinato in data odierna sulla Banca Intesa Sanpaolo spa CRO n. [REDACTED], destinato al conto corrente del Signor MINGHINI GIORGIO, aperto presso la Bper Banca spa.

Le ulteriori caparre, di pari importo, saranno versate con cadenza annuale, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e così per ciascun anno di durata dello stesso.

**6.3** Il Corrispettivo e ciascuna Caparra Confirmatoria saranno corrisposti dalla Società al Proprietario mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intrattenuto dal medesimo Proprietario e comunicato dallo stesso all'Investitore per tempo, unitamente a un certificato bancario attestante la titolarità del conto e la correttezza delle coordinate fornite.

## **7) Recesso**

**7.1** L'Investitore potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, fatto salvo il diritto di trattenere la Caparra Confirmatoria eventualmente ricevuta.

**7.2** Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo, l'Investitore dovrà inviare al Proprietario con le modalità di cui al successivo Articolo 8, una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

## **8) Comunicazioni**

**8.1** Fatto salvo quanto diversamente disposto dal presente Contratto Preliminare, tutte le comunicazioni previste dal presente Accordo dovranno essere in forma scritta e potranno essere inviate mediante raccomandata A/R e/o o PEC anticipata a mezzo e-mail agli indirizzi e di seguito indicati:

Per l'Investitore:

ALFI Green S.r.l.  
Piazza Freud n. 1  
20154 Milano

PEC: alfigreen@legalmail.it

Per il Proprietario

Minghini Giorgio



Argenta

44011 Ferrara

PEC: minghini.giorgio@pec.it

**8.2** Ciascuna Parte potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

#### **9) Disposizioni Varie**

**9.1** Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti in relazione al Fondo Servente e ogni precedente impegno e contratto inerente al Fondo Servente, ivi inclusa la Scrittura Privata, deve considerarsi risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare. Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto Preliminare sarà valida ed efficace solo se effettuata per iscritto.

**9.2** Tutti gli obblighi derivanti dal presente Contratto Preliminare in capo al Proprietario si intendono da questo assunti per sé, per i successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine, le superiori pattuizioni saranno integralmente trascritte nei registri immobiliari.

**9.3** 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.

**9.4** Le Parti danno atto di aver negoziato il presente Contratto in ogni suo aspetto, pertanto, non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 cod.civ..

#### **10) Legge Applicabile e Foro competente**

**10.1** Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato nel presente Contratto Preliminare si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia. Il Foro competente a dirimere, in via esclusiva, qualsivoglia controversia che dovesse insorgere tra le Parti in merito alla validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente Contratto Preliminare sarà il Foro di Ferrara, intendendosi derogata ogni competenza concorrente.

#### **11) Spese, imposte e miscellanea**

**11.1** Le spese di registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare (ivi incluse le relative imposte di



registro, salvo diverse disposizioni di legge), dell'Atto di Accettazione e del Contratto Definitivo, nonché di ogni atto inerente e conseguente, saranno ad esclusivo carico dell'Investitore. Inoltre, saranno a carico dell'Investitore le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde richiesta dei Signori Comparenti.

Io notaio ho letto ai Signori Comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto alle ore 17.00 (diciassette), questo atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici e completato di mia mano su due fogli per sette pagine intere e parte di questa ottava.

F.to Andrea Belloli - Giorgio Minghini

F.to Chiara Quaranta notaio (L.S.)

N=11800

ALLEGATO "A" "al"  
N.RO 7334

DI RACCOLTA

E=9000

Andrea Celloli  
Giorgio Minghini

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

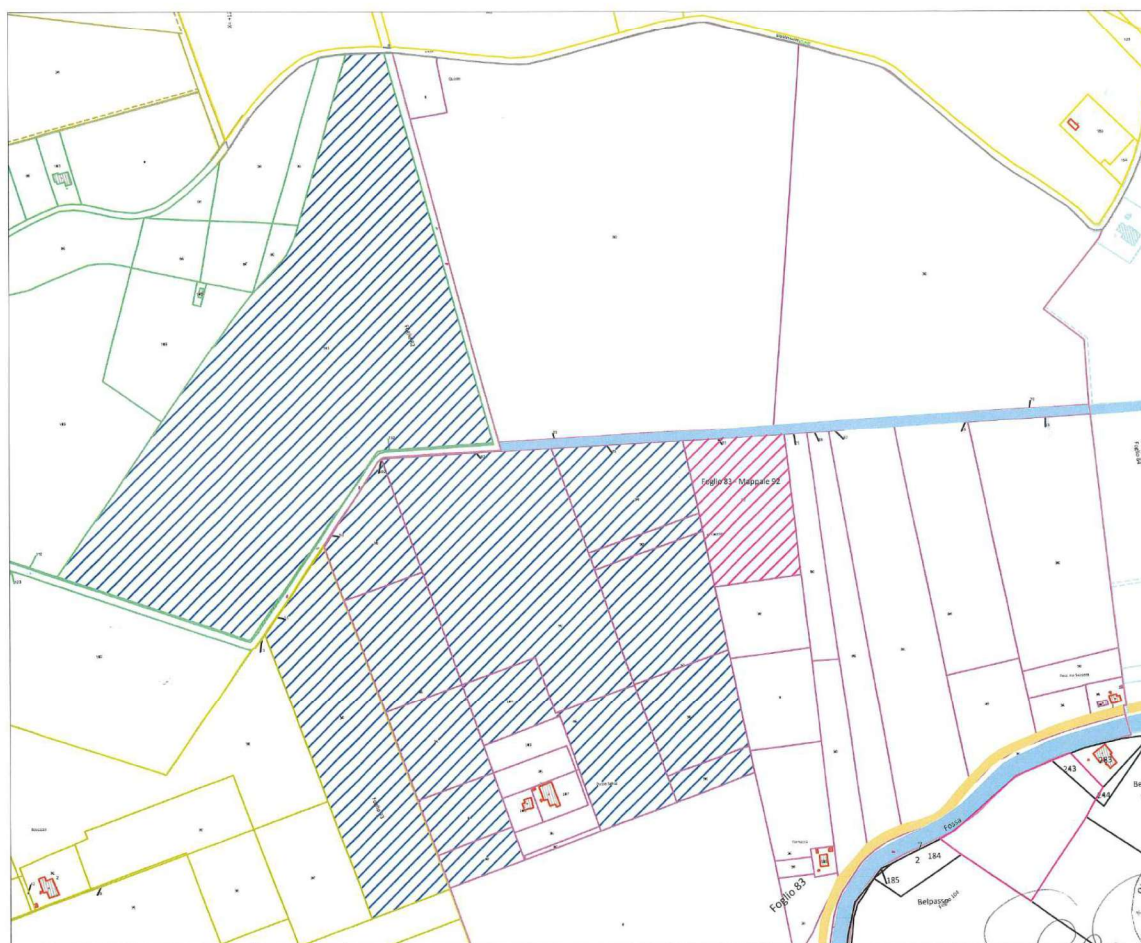
Vis. tel.

1 Particella: 92

Comune: (FE) ARGENTA  
Foglio: 83

Scala 1:2000  
Dimensione foglio: 378.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T72538/2025

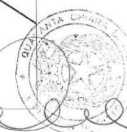




LEGENDA	
	Fondo Dominante
	Fondo Servente

ALLEGATO "B" al  
N.RO 7334 DI RACCOLTA

Amelia Belloli  
Giorgio Minghini



Io sottoscritto avvocato Chiara Quaranta, notaio in Molinella, iscritto nel Ruolo del distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'Art. 23 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n.ro 82.