

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACCESSO E PASSAGGIO

Il presente contratto preliminare (di seguito, il "Contratto Preliminare") viene sottoscritto tra:

la Società **ALFI GREEN S.R.L.**, con sede in Milano, Piazza Sigmund Freud n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi con il codice fiscale 13839370965 ed eguale partita I.V.A., rappresentata nel presente atto dal legale rappresentante Sig. Andrea Belloli, domiciliato presso la sede legale della detta società, nel proseguo del presente sarà anche chiamata "**Società Promissaria**" o l'"**Investitore**"

e
la Signora **Antonella Previati**, nata a [redacted] residente [redacted],
[redacted] codice fiscale [redacted]

e
la Signora **Anna Previati**, nata ad [redacted] residente in [redacted] [redacted]

(di seguito congiuntamente, il "**Proprietario**" o il "**Promittente Concedente**")

di seguito, insieme, le "**Parti**"

PREMESSE

- a) Il Proprietario ha la piena, esclusiva ed incondizionata proprietà dei seguenti terreni, siti nel Comune di Argenta (FE), di estensione complessiva pari a 106.245 mq (di seguito il "**Terreno**" o il "**Fondo Servente**"), la cui planimetria si allega sub "A" (di seguito la "**Planimetria**");

Comune	Foglio	Particella	Porz	Consistenza (mq)
Argenta (FE)	83	7	AA	90.245
			BB	16.000

- b) L'Investitore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e, in particolare, nel settore della produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile agrivoltaica.
- c) Nell'ambito delle predette attività, l'Investitore ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un impianto agrivoltaico (di seguito l'"**Impianto Agrivoltaico**") sui terreni meglio individuati nell'elenco che si allega al presente atto sub "B" (di seguito il "**Fondo Dominante**"), previo ottenimento delle autorizzazioni e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico (di seguito, le "**Autorizzazioni**").
- d) Al fine di realizzare l'Impianto Agrivoltaico, l'Investitore ha già stipulato con i proprietari del Fondo Dominante i contratti preliminari per la compravendita o la costituzione del diritto di superficie per la durata di 32 (trentadue) anni.
- e) Il progetto dell'Impianto Agrivoltaico comprende le relative infrastrutture necessarie e le opere di connessione alla Rete di Trasmissione Nazionale (di seguito "**Opere connesse**"); Le Opere connesse sono costituite da un cavidotto interrato (di seguito il "**Cavidotto**") e dallo stallo arrivo produttore all'interno della Stazione Elettrica di Portomaggiore denominata "Bando", di proprietà della società Terna S.p.A..
- f) In base al progetto dell'Impianto Agrivoltaico, è previsto un accesso dalla Strada Provinciale S.P. 48, lungo lo stradello esistente interno al Terreno (di seguito lo "**Stradello**"). Tale Stradello sarà ampliato durante la fase di realizzazione dell'Impianto, lungo i lati del tracciato individuato in via preliminare nella Planimetria allegata sub "A". La lunghezza complessiva del percorso, incluso lo Stradello esistente, è stimata in circa 250 metri, con una larghezza complessiva della fascia asservita, non superiore a 6 metri per una superficie totale indicativa di circa 1.500 mq. (di seguito "**Porzione del Terreno**" o "**Porzione del Fondo Servente**").

Antonella Previati
Andrea Belloli

ms

Stefano Pardo
Autore della ricerca

- g) Con la stipula del presente contratto preliminare (il "**Contratto Preliminare**"), l'Investitore intende concludere con il Proprietario (previo avveramento delle Condizioni Sospensive, come di seguito definite), entro il Termine (come di seguito definito), un contratto definitivo (il "**Contratto Definitivo**"), avente ad oggetto la costituzione del diritto di servitù di accesso e passaggio sulla Porzione del Fondo Servente in favore del Fondo Dominante (il "**Diritto di Servitù**"), come meglio di seguito specificato.
- h) Il Proprietario, avendo ricevuto dall'Investitore tutte le necessarie informazioni circa le modalità di installazione, costruzione, esercizio, gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto Agrivoltaico, circa le modalità di realizzazione dello scavo e della posa del Cavidotto di collegamento tra l'Impianto Agrivoltaico e la Rete di Trasmissione Nazionale, e delle modalità di accesso al Fondo Servente e passaggio, si è dichiarato disponibile, con la stipula del Contratto Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, secondo le modalità, termini e condizioni di seguito stabilite.

Tanto ciò premesso, con il presente Contratto Preliminare che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra il Proprietario e l'Investitore, si conviene e stipula quanto segue.

1. PREMESSE E ALLEGATI

- 1.1 Le premesse, e gli allegati sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

- 2.1 Con il presente Contratto Preliminare, il Proprietario 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 in favore dell'Investitore che accetta tale obbligo per sé, o per persona giuridica che si riserva da nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, al momento della stipula del Contratto Definitivo. Il Diritto di Servitù è istituito al fine di consentire l'allargamento dello Stradello e l'accesso - anche con mezzi pesanti - necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico, nonché per lo svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e, più in generale, per garantire il passaggio di mezzi e persone e l'esercizio dell'Impianto Agrivoltaico stesso per tutta la sua vita utile.
- 2.2 Il Diritto di Servitù sarà costituito per anni 32 (trentadue) dalla stipula del Contratto Definitivo o, comunque e alternativamente, per una durata da definirsi in sede di stipula del Contratto Definitivo equivalente a quella dei diritti che verranno costituito dall'Investitore sul Fondo Dominante e corrispondente alla durata della vita dell'Impianto Agrivoltaico.
- 2.3 Il Proprietario si impegna sin da ora, e per tutta la durata del costituendo asservimento, ad astenersi dal compimento di qualsivoglia attività sulla Porzione del Fondo Servente che possa pregiudicare, recare intralcio, pericolo o ritardo ai lavori di realizzazione, manutenzione e gestione dell'Impianto Agrivoltaico, nonché, in generale, all'esercizio dei diritti spettanti all'Investitore alla stregua della presente Contratto Preliminare così come del successivo Contratto Definitivo.
- 2.4 Il Proprietario si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù e le relative obbligazioni nascenti dal presente contratto e dal Contratto Definitivo, facendone menzione nell'atto traslativo.
- 2.5 Resta inteso tra le Parti che la Porzione del Fondo Servente, di cui alla planimetria allegata sub "A", è stato rappresentato in questa fase a titolo indicativo sulla base di un progetto tecnico preliminare redatto dalla Parte Promissaria. L'esatta estensione ed individuazione delle aree utili all'interno del Terreno necessarie per l'accesso all'Impianto Agrivoltaico potrà essere effettuata solo all'esito della redazione del progetto tecnico esecutivo dell'Impianto Agrivoltaico e dell'ottenimento dei relativi titoli autorizzativi. In



considerazione di quanto precede, la Parte Promissaria si impegna pertanto a comunicare per iscritto alla Parte Promittente, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, tutte le informazioni utili ai fini dell'allargamento dello Stradello in conformità con il progetto tecnico esecutivo. Le Parti riconoscono ed accettano che il Contratto Definitivo dovrà pertanto contenere l'esatta indicazione ed estensione della superficie della Porzione del Fondo Servente, individuata catastalmente nella relativa autorizzazione per l'accesso all'Impianto Agrivoltaico, così come eventualmente modificata rispetto all'allegato sub. "A" di cui al Contratto Preliminare.

3. STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- 3.1 Il Proprietario si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta dell'Investitore, che potrà intervenire, in qualsiasi momento, entro il termine previsto pari a 36 (trentasei) mesi, decorrenti dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare (di seguito, 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. Per effetto del Contratto Preliminare, il Proprietario rimane, pertanto, obbligato a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo sino alla decorrenza del Termine.
- 3.3. Il Proprietario riconosce all'Investitore il diritto di prorogare il Termine per un ulteriore periodo pari a 12 (dodici) mesi (in caso di proroga, la nozione di "Termine" di cui al presente Contratto Preliminare deve intendersi come il Termine inclusivo della proroga medesima). 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 10 del presente Contratto Preliminare e a fronte del pagamento di un ulteriore importo pari ad Euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria aggiuntiva (oltre IVA se dovuta).

4. CONDIZIONI SOSPENSIVE E OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

- 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 (con spese ad integrale carico dell'Investitore) è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:
- (i) Sottoscrizione da parte dell'Investitore dei contratti definitivi per l'acquisizione a titolo dei diritti reali sul Fondo Dominante;
 - (ii) l'ottenimento, da parte dell'Investitore, della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD);
 - (ii) l'ottenimento, da parte dell'Investitore, delle Autorizzazioni;
 - (iii) decorrenza dei termini per l'inoppugnabilità delle Autorizzazioni, senza che avverso e/o per l'annullamento degli stessi 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;
 - (iv) stipula del contratto di finanziamento relativo all'Impianto Agrivoltaico;

(cumulativamente, le "**Condizioni Sospensive**").

In ogni caso, la sottoscrizione del Contratto Definitivo dovrà avvenire antecedentemente alla data di inizio dei lavori per la costruzione dell'Impianto Agrivoltaico, delle infrastrutture necessarie e delle Opere connesse, fermo restando che l'Investitore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito davanti al Notaio, scelto dal medesimo Investitore in accordo con il Proprietario con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative del Proprietario.

Autorella Promi
Cherie Rapin

[Signature]

Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge per la piena efficacia della costituzione del Diritto di Servitù.

- 4.2 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'interesse esclusivo dell'Investitore e, pertanto, potranno essere soltanto da quest'ultimo rinunziate, in tutto o in parte, entro il Termine. Qualora le Condizioni Sospensive non si avverino, ovvero non siano state rinunziate in conformità alle previsioni del presente Contratto Preliminare, in tutto o in parte, entro il Termine, il presente Contratto Preliminare perderà di efficacia.

5. DICHIARAZIONI, GARANZIE E IMPEGNI ACCESSORI

- 5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che la Porzione di Terreno 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 è libero da pesi, oneri, trascrizioni, vincoli di qualsivoglia natura e da altri diritti, reali o personali di terzi, che possano impedire o in qualsiasi altro modo pregiudicare la costituzione dei Diritti di Servitù di cui al presente Contratto Preliminare e di cui al Contratto Definitivo.

- 5.2 Il Proprietario si obbliga a ripetere in forma autentica notarile il presente Contratto Preliminare a seguito di semplice richiesta scritta dell'Investitore da inviarsi, ai sensi dell'Articolo 10 del presente Contratto, almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data prevista per l'autentica notarile del presente Contratto Preliminare, dinanzi a Notaio scelto dall'Investitore e comunque di gradimento del Proprietario.

- 5.3 Il Proprietario espressamente autorizza sin da ora l'Investitore, e/o soggetti dallo stesso delegati, ed indipendentemente dalla stipula del Contratto Definitivo, ad accedere al Fondo Servente previo ragionevole preavviso, al solo fine di effettuare sopralluoghi, rilevazioni, accertamenti e, in generale, qualsivoglia attività prodromica rispetto all'allargamento dello Stradello. Resta inteso l'impegno della Parte Promissaria a minimizzare il disagio che l'esecuzione delle suddette attività potrebbe arrecare all'esercizio delle eventuali attività agricole da parte del Proprietario.

- 5.4 L'Investitore si impegna a manlevare e tenere indenne il Proprietario da qualsiasi danno, pregiudizio, costo, spesa, onere che lo stesso dovesse subire e/o dover risarcire a terzi - ivi inclusi eventuali affittuari - a causa dei lavori di allargamento e/o messa in pristino dello Stradello ovvero del passaggio di mezzi nel corso dei lavori di realizzazione o manutenzione dell'Impianto Agrivoltaico.

6. CORRISPETTIVO

- 6.1 Il corrispettivo che l'Investitore pagherà al Proprietario, alla stipula del Contratto Definitivo, per la costituzione del Diritto di Servitù, viene pattuito in [REDACTED] per tutta la durata del Contratto Definitivo (il "Corrispettivo").

- 6.2 Nell'eventualità che, durante il periodo di realizzazione dei lavori o delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, la Società abbia necessità di occupare temporaneamente aree di dimensioni superiori rispetto a quanto indicato in premessa f) (di seguito le "Aree Temporanee Aggiuntive"), la Società si impegna sin da ora a risarcire il danno ed a ripristinare lo stato dei luoghi delle Aree temporanee aggiuntive occupate, al termine delle attività.

Il corrispettivo che l'Investitore pagherà al Proprietario, oltre al risarcimento danni sopra citato, a titolo di indennità per l'occupazione di Aree Temporanee Aggiuntive, viene pattuito in Euro [REDACTED] per ogni singolo mese di occupazione.

MS

*Chiese Piana
Autorelle Piana*

6.3 L'Investitore si impegna a corrispondere al Proprietario a titolo di caparra confirmatoria l'importo di Euro [redacted] (do seguito la "Caparra Confirmatoria") e precisamente:

6.2.1 [redacted] contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare;

6.2.2 [redacted] alla sottoscrizione del Contratto Preliminare notarile di cui all'articolo 5.2.

La caparra confirmatoria, da imputarsi al Corrispettivo al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo, verrà corrisposta secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 6. 4. In caso di ritardo nel pagamento della Caparra Confirmatoria, il Promittente Concedente avrà diritto di risolvere il Contratto Preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, ove la Società Promissaria non provveda a saldare l'insoluto entro il termine di 30 giorni dalla diffida ad adempiere del Promittente Concedente.

6.4 Il Corrispettivo, nonché ogni altro importo di cui al presente Contratto Preliminare e/o al Contratto Definitivo, sarà corrisposto dalla Società Promissaria e al Promittente Concedente mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intrattenuto dal medesimo Promittente Concedente presso Banca Generali, cointestato a Prevati Anna e Prevati Antonella, avente IBAN [redacted] ovvero alle diverse coordinate bancarie che il Promittente Concedente avrà comunicato in tempo utile alla Società Promissaria. Il Promittente Concedente si impegna, allo scopo, a fornire alla Società Promissaria certificazione bancaria attestante la titolarità e i dati del conto corrente qui indicati, da allegare al presente Contratto Preliminare sub "C".

7. RECESSO E RISOLUZIONE

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.

7.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 7, l'Investitore dovrà inviare al Proprietario (mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o PEC) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

8. CESSIONE

8.1 Il Proprietario presta sin d'ora il proprio consenso affinché l'Investitore possa cedere a terzi, in qualsiasi forma, in tutto o in parte, il presente Contratto Preliminare e/o i diritti da esso derivanti, nonché il Contratto Definitivo e/o i diritti derivanti da quest'ultimo, a propria esclusiva discrezione ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale. L'Investitore, in caso di cessione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'Articolo 10 del presente Contratto Preliminare entro 30 (trenta) giorni dal relativo perfezionamento della cessione.

8.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal presente Contratto Preliminare, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

9. RISERVATEZZA

9.1 Il Proprietario, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente Contratto Preliminare e ogni eventuale discussione e/o scambi di



Antonella Prevati

corrispondenza connessi allo stesso, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione dell'Investitore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

10. COMUNICAZIONI

Fatto salvo quanto diversamente disposto dal presente Contratto Preliminare, tutte le comunicazioni tra le Parti dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute (e quindi alla data indicata nell'avviso di ricevimento). Le Comunicazioni potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC agli indirizzi e di seguito indicati:

Per l'Investitore:

ALFI GREEN S.R.L. c/o Exus Italia S.r.l.
Piazza Sigmund Freud n.1 - 20154 Milano
PEC: alfigreen@legalmail.it

Per il Proprietario:

C/o

Avv. Gabriella Azzalli



Mail: gabriella.azzalli@libero.it

PEC: gabriella.azzalli@ordineavvocatiferrara.eu

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio inviandone comunicazione scritta all'altra Parte.

11. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

11.1 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.

11.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto Preliminare in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le Parti.

11.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Ferrara (FE), intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

12. EQUITÀ DEI CORRISPETTIVI

Le Parti si danno atto espressamente che il Corrispettivo di cui al presente Contratto Preliminare è stato oggetto di apposita contrattazione e che esso deve intendersi come equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alle finalità sopra descritte.

13. FORMAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

13.1 Il presente Contratto Preliminare è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile non trovano applicazione.

Alfi Green
Autorella Prelim.

Alme Pretat

13.2 Il presente Contratto non è stato concluso per mezzo di intermediari.

14. SPESE, IMPOSTE E MISCELLANEA

14.1 Le spese di registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare (ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge), 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.

14.2 Il presente Contratto Preliminare dovrà esser registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente a cura e spese dell'Investitore. L'Investitore si impegna a condividere con il Proprietario i termini e le modalità della registrazione onde consentire una valutazione in merito alla correttezza degli importi versati.

14.3 Il presente Contratto Preliminare costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e privando di efficacia qualunque eventuale accordo avente ad oggetto il Terreno.

Allegati:

Allegato "A": Planimetria

Allegato "B": Fondo Dominante

Allegato "C": Certificazione coordinate IBAN Proprietario

Luogo e data: Argenta (FE), 28.05.2026

Il Promittente Concedente

Alme Pretat
Antonia Pretat

La Società Promissaria

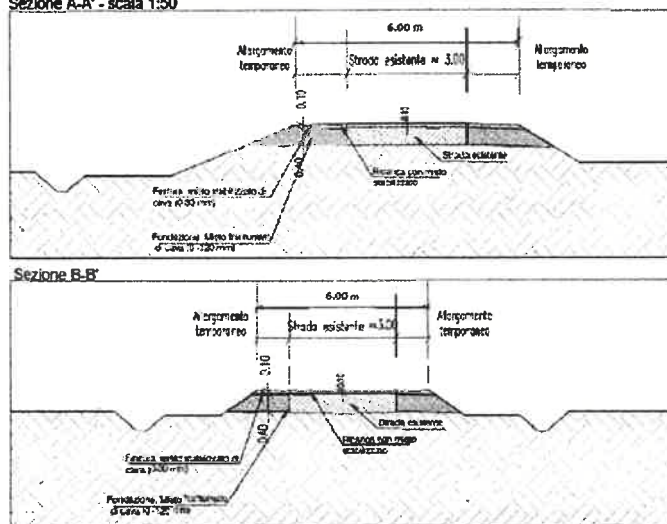
Alme Pretat

Alme Pretat

Planimetria

Planimetria

Sezione A-A' - scala 1:50



Amel

ALLEGATO B

Fondo Dominante

Comune	Foglio	Particella
Argenta	82	111
Argenta	83	5
Argenta	83	35
Argenta	83	37
Argenta	83	42
Argenta	83	46
Argenta	83	51
Argenta	83	52
Argenta	83	53
Argenta	83	56

Clara Prandi

Antonia Prandi

Prandi

ALLEGATO C

Certificazione coordinate IBAN Proprietario

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.