

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO
IN CAVO INTERRATO

TRA

1. Sig.ra Luisa Giacometti, [REDACTED] la "Parte Concedente" o "Proprietario");

E

2. Alfi Green S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Sigmund Freud n. 1, P. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 13839370965, rappresentata dal legale rappresentante Sig. Andrea Belloli (di seguito anche "Società" o "Parte Concessionaria")

(Parte Concedente e Parte Concessionaria, ciascuno una "Parte" e, collettivamente, le "Parti").

PREMESSE

- a) Il Proprietario ha la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti terreni, siti nel Comune di Argenta (FE) e Portomaggiore (FE) (di seguito il "Terreno" o il "Fondo Servente"), la cui planimetria si allega sub "A":

Comune	Foglio	Particella	Estensione (mq)
Argenta (FE)	73	72	1.235
Argenta (FE)	73	42	115
Portomaggiore (FE)	157	18	55
Totale			1.405

- b) La Società opera nel settore dello sviluppo e realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Nell'ambito delle predette attività, la Parte Concessionaria 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 di cui all'Allegato "B" (il "Fondo Dominante"), previo ottenimento delle autorizzazioni e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio del suddetto Impianto (di seguito, le "Autorizzazioni");
- c) 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 a 36 kV (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.;
- d) Il Proprietario e la Società intendono sottoscrivere il presente contratto preliminare (il "Contratto Preliminare") avente ad oggetto la costituzione del diritto di servitù del Cavidotto (il "Diritto di Servitù"), ai termini e alle condizioni qui previsti.

Tanto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue.

Luisa Giacometti
[Signature]

1. Premesse e allegati

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

2. Oggetto

- 2.1 Ai termini e subordinatamente alle condizioni del presente Contratto Preliminare, la Parte Concedente si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a concedere alla Parte Concessionaria che, a tale titolo, si impegna ad accettare, per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., il Diritto di Servitù sul Fondo Servente allo scopo di realizzare il Cavidotto.
- 2.2 Il Diritto di Servitù occuperà una superficie indicativa di mq 1.405 (la "**Porzione del Fondo Servente**"), in favore del Fondo Dominante, come rappresentata nella planimetria allegata sub "A". Il Diritto di Servitù è funzionale alla realizzazione dello scavo per la posa del Cavidotto, alla posa del Cavidotto, alle attività di manutenzione del Cavidotto nella Porzione del Fondo Servente e, in generale, all'esercizio dello stesso durante la vita utile dell'Impianto Agrivoltaico.
- 2.3 In aggiunta al Diritto di Servitù, il Proprietario concede alla Società un diritto di occupazione temporanea (l'**"Occupazione Temporanea"**) su una porzione di Terreno, di superficie corrispondente alla Porzione di Fondo Servente (l'**"Area Occupata Temporaneamente"**), rappresentata nella planimetria allegata sub "A", al fine di consentire le attività di installazione del Cavidotto. Tale diritto di occupazione temporanea non è concesso in via esclusiva e pertanto dovrà conciliarsi con analogo diritto concesso a terzi. Resta inteso che, ultimata l'installazione del Cavidotto, la Porzione del Fondo Servente e l'Area Occupata Temporaneamente saranno ripristinate allo stato originario.
- 2.4 La Parte Concedente si obbliga a ripetere in forma autentica notarile il presente Contratto Preliminare a seguito di semplice richiesta scritta della Società da inviarsi, ai sensi dell'Articolo 10, almeno 30 (trenta) giorni lavorativi prima della data prevista per l'autentica notarile del presente Contratto Preliminare, dinanzi a Notaio scelto dalla Società e comunque di gradimento del Proprietario (di seguito il "**Contratto Preliminare Notarile**").
- 2.5 Resta inteso tra le Parti che la Porzione del Fondo Servente è stata rappresentata a titolo meramente indicativo, sulla base di un progetto tecnico preliminare redatto dalla Parte Concessionaria. L'esatta estensione ed individuazione delle aree utili all'interno del Terreno necessarie per la posa del Cavidotto potrà essere effettuata solo all'esito della redazione del progetto tecnico esecutivo dell'Impianto e dell'ottenimento delle Autorizzazioni. Salvo quanto previsto all'articolo 5.6) la Parte Concessionaria si impegna pertanto a comunicare per iscritto alla Parte Concedente, entro la data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, tutte le informazioni utili ai fini della posa del Cavidotto in conformità con il progetto tecnico esecutivo, il quale dovrà quanto più possibile tenere in considerazione le interferenze con operatori terzi che si trovano nella medesima Porzione di Fondo Servente. Le Parti riconoscono ed accettano che il Contratto Definitivo dovrà contenere l'esatta indicazione ed estensione della superficie della Porzione del Fondo Servente e dovrà essere tale da limitare il più possibile le interferenze con le infrastrutture della Parte Concedente.

3. Stipula del Contratto Definitivo

- 3.1 Il Proprietario si obbliga a stipulare un contratto definitivo in forma notarile avente ad oggetto il Diritto di Servitù e l'Occupazione Temporanea (il "**Contratto Definitivo**"), dietro semplice richiesta scritta della Società che potrà intervenire, in qualsiasi momento, entro il termine previsto pari a 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).
- 3.2 La Parte Concedente riconosce alla Parte Concessionaria 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 dalla Parte Concessionaria mediante comunicazione scritta da inviarsi alla Parte Concedente prima della scadenza del Termine, con le modalità di cui all'Articolo 10 e a fronte del pagamento di un importo aggiuntivo di Euro [REDACTED] (oltre IVA se dovuta) a titolo di ulteriore Caparra.
- 3.3 La Parte Concessionaria dovrà comunicare alla Parte Concedente la data del rogito davanti al Notaio, scelto dalla medesima Società in accordo con il Proprietario, con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

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 alla Parte Concedente, la sottoscrizione del Contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi entro il Termine delle seguenti condizioni sospensive:
- (i) ottenimento, da parte della Società di tutte le Autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Agrivoltaico;
 - (ii) 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;
 - (iii) ottenimento, da parte della Società, della Soluzione Tecnica Minima di Dettaglio (STMD) da parte del Gestore della Rete Elettrica Nazionale Terna S.p.A.;
 - (iv) stipula del contratto di finanziamento per la realizzazione dell'Impianto Agrivoltaico.
- (cumulativamente, le "**Condizioni Sospensive**").
- 4.2 Le Condizioni Sospensive sono poste nell'interesse esclusivo della Parte Concessionaria 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

Luigi Giacchetti
[Signature]

- 5.1 Il Proprietario dichiara e garantisce sin d'ora, sotto la sua esclusiva responsabilità, che il Terreno su cui sarà costituito il Diritto di Servitù è e sarà, senza eccezione di sorta, alla data di stipula del presente Contratto Preliminare, di sua proprietà e 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 del Diritto di Servitù e di Occupazione Temporanea ad eccezione del contratto di affitto attualmente in essere e delle successive costituende servitù di passaggio, elettrodotto e cavidotto di cui è stato ad oggi notiziato:
- sul Terreno è in essere n. 1 contratto di affitto, sottoscritto in data 30.01.2026 con la Società Agricola Agri Energie s.r.l., registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ferrara, il 30.02.2026 (codice identificativo del contratto (TG526T001279000WE), che andrà a scadere il 10.11.2028;
 - Avviso di deposito costituzione di asservimento di elettrodotto da parte della società Portomaggiore BESS s.r.l. con sede legale in Pescara, P.zza Ettore Trollo, 27 di cui alla comunicazione ARPAE pratica n. 32352/2025 foglio 73 particella 42 e 72 foglio 157 particella 64;
 - Progetto Molinella impianto Agrivoltaico avanzato, presentato da Molinella Energy s.r.l., con sede legale in Molinella, Via Morgone 14 che prevede su parte dei mappali foglio 73 particella 42 e 72 un cavidotto (TOC) con esproprio parziale;
 - Decreto di esproprio n. 1581 emesso il 12.09.2025 notificato in data 06.11.2025 dalla Provincia di Ferrara in favore di EG Dante s.r.l. per mq 143 parte della particella foglio 157 mapp. 18 di complessivi mq 5.570 mq, ad oggi non trascritto;
 - Esistenza di una linea interrata fibra veloce.
- 5.2 La Parte Concedente espressamente autorizza sin da ora la Parte Concessionaria, 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 alla posa del Cavidotto. Resta inteso che la Società dovrà procedere alla rimessa in pristino ed al risarcimento dell'eventuale danno derivante dalle attività autorizzate di cui sopra; per danno deve intendersi anche l'impossibilità totale e/o parziale di coltivare il fondo, nonché la perdita del prodotto per distruzione, mancata raccolta e più in generale per mancata produzione riconducibile agli accertamenti di cui *infra*
- 5.3 Il Proprietario si impegna sin da ora, e per tutta la durata Diritto di Servitù, 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 del Cavidotto nonché, in generale, all'esercizio dei diritti spettanti alla Società alla stregua della presente Contratto Preliminare così come del successivo Contratto Definitivo.
- 5.4 In caso di cessione del Fondo Servente, la Parte Concedente farà in modo che tutti gli impegni di cui al presente Contratto Preliminare saranno trasferiti ai propri aventi causa senza eccezioni di sorta.

- 5.5 La Società 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 quelli eventualmente arrecati all' affittuario - a causa dei lavori di posa e messa in opera del cavidotto, ovvero del passaggio di mezzi nel corso dei lavori di realizzazione o manutenzione dell'Impianto. Nella qualifica di terzi sono incluse anche tutte le società alle quali sono stati concessi diritti reali di godimento temporanei o perpetui.
- 5.6 La Parte Concedente, specificato quanto sopra, non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile di eventuali interferenze che possano compromettere e/o limitare la concessione, la posa in opera e l'utilizzo della servitù di cavidotto oggetto del presente Contratto, essendo comunque la Società tenuta a compiere tutte le verifiche necessarie e preliminari alla costituzione, posa in opera e utilizzo della predetta Servitù. La Società a tal fine dichiara e si obbliga a manlevare il Proprietario da eventuali richieste, anche risarcitorie provenienti da terzi che abbiano subito una lesione di un proprio diritto in conseguenza della costituzione, posa in opera e utilizzo del Cavidotto.
- 6. Corrispettivo e Caparra**
- 6.1 Il corrispettivo che la Parte Concessionaria pagherà al Proprietario, alla stipula del Contratto Definitivo, per la costituzione del Diritto di Servitù e per l'Occupazione Temporanea, viene pattuito in complessivi Euro [REDACTED] (il "Corrispettivo"). Qualora dal progetto finale o dall'effettiva realizzazione e posa del Cavidotto, risultasse una metratura di Porzione di Terreno a quanto indicato nel presente Contratto Preliminare, la Parte Concessionaria verserà alla Parte Concedente l'ulteriore somma di Euro [REDACTED] mq aggiuntivo di Porzione di Fondo Servente occupato.
- 6.2 La Parte Concessionaria si impegna a corrispondere al Proprietario, al momento della sottoscrizione del presente Contratto Preliminare a titolo di caparra confirmatoria l'importo di Euro [REDACTED] (la "Caparra").
- 6.3 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 infra indicato (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.
- 6.4 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] mq, per ogni singolo mese di occupazione.
- 6.5 Il Corrispettivo, nonché ogni altro importo di cui al presente Contratto Preliminare e/o al Contratto Definitivo, sarà corrisposto dalla Parte Concessionaria alla Parte Concedente mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intrattenuto dal medesimo Proprietario presso [REDACTED] avente IBAN [REDACTED] ovvero alle

Luigi Giacomini
M

diverse coordinate bancarie che il Proprietario avrà comunicato in tempo utile alla Parte Concessionaria.

7. Recesso e Risoluzione

- 7.1 La Parte Concessionaria potrà recedere dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione e in qualunque momento, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che la Parte Concedente possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità, salvo il diritto di quest'ultima di trattenere le somme eventualmente già percepite a qualunque titolo ai sensi del presente Contratto.
- 7.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui al presente Articolo 7, la Parte Concessionaria dovrà inviare alla Parte Concedente (una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

8. Durata

- 8.1 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 costituiti dalla Società sul Fondo Dominante.

9. Riservatezza

- 9.1 La Parte Concedente, 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 corrispondenza connessi allo stesso, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione della Parte Concessionaria 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 il Proprietario:

Luisa Giacometti



Per la Società:

ALFI GREEN S.R.L. c/o Exus Italia S.r.l.

Piazza Sigmund Freud n.1 - 20154 Milano
PEC: alfigreen@legalmail.it

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

11. Equità dei corrispettivi

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

12. Formazione del Contratto Preliminare

12.1 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 c.c. non trovano applicazione.

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

13. Spese, imposte e miscellanea

13.1 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 della Società. Inoltre, saranno a carico della Società le spese di cancellazione della trascrizione anche in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

13.2 Il presente Contratto Preliminare dovrà esser registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente a cura e spese della Società. La Società 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.

13.3 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.

14. Legge Applicabile e Foro competente

14.1 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.

Luise Gnocchi


14.2 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.

14.3 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, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

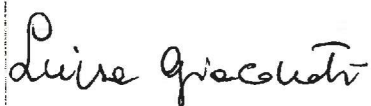
Allegati:

Allegato "A": Planimetria

Allegato "B" Fondo Dominante

Luogo e data: Argenta (FE), 08.07.2026

La Parte Concedente



La Parte Concessionaria



ALLEGATO A

Planimetria



Luise Giacchetti
Prove fMRI

ALLEGATO B

Elenco terreni Fondo Dominante

Comune	Foglio	Particella
Argenta (FE)	82	111
Argenta (FE)	83	5
Argenta (FE)	83	35
Argenta (FE)	83	37
Argenta (FE)	83	42
Argenta (FE)	83	46
Argenta (FE)	83	51
Argenta (FE)	83	52
Argenta (FE)	83	53
Argenta (FE)	83	56
Argenta (FE)	83	94
Argenta (FE)	83	96
Argenta (FE)	83	98
Argenta (FE)	83	104
Argenta (FE)	93	50