

REPERTORIO N.29985

RACCOLTA N.20275

**CONTRATTO PRELIMINARE SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEI COLLEGATI DIRITTI DI SERVITU'**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno di venerdì tredici gennaio,

(13 - 1 - 2023)

in Ferrara, via Cairoli n.32, innanzi a me dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara, senza intervento di testimoni ai sensi dell'art.48 della vigente Legge Notarile,

sono comparsi i signori:

1) POLIZZI Avv.GIOVANNI, [REDACTED]

[REDACTED] e domiciliato per la carica presso l'ente rappresentato, il quale interviene al presente non in proprio ma quale Presidente nonché legale rappresentante della **"FONDAZIONE MAGNONI TROTTI"**, con sede in Ferrara, Via Cairoli n.13, Palazzo Muzzarelli Crema con codice fiscale n.93006600386, riconosciuta con D.P.R. del 14 febbraio 1985, iscritta nel Registro regionale delle Fondazioni e Associazioni in data 26 settembre 2002 con il numero 188 - iscritta presso il Tribunale di Ferrara con il numero d'ordine 5 ed a quanto infra autorizzato in forza del Verbale del Consiglio di Amministrazione n.58 del 10 (dieci) gennaio 2023 (duemilaventitré), da me notaio verificato anche se qui non allegato;

quale parte promittente concedente (la **"Parte Promittente Concedente"** o **"Proprietario"**);

2) NODARI ALBERTO, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di procuratore della società **"LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L."**, con sede legale in Milano (MI), Via Giacomo Leopardi n.7, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale **12593780963** e REA MI-2671975, indirizzo di posta elettronica certificata [lightsourcespv14@legal-mail.it](mailto:lightsourcespv14@legal-mail.it), a quanto infra autorizzato giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio



GIUSEPPE BIGNOZZI

NOTAIO

Studio

Via Matteotti,30

Porto Garibaldi

COMACCHIO

Tel. 0533-751001

Fax. 0533-326048

Mobile 347/3908055

Recapito

Via Cairoli, 32

FERRARA

Tel.0532-206732

Fax 0532-209802

Mobile 347/3635834

E-mail

[gbignozzi.2@notariato.it](mailto:gbignozzi.2@notariato.it)

Registrato a

COMACCHIO

Il 23 GENNAIO 2023

Al N. 85

Serie 1T

€ 231,00

Trascritto a

Ferrara

Il 23 GENNAIO 2023

al part. 967

Stefano Rampolla di Milano, in data 25 novembre 2022, repertorio n.67530, registrata a Milano il 2 dicembre 2022 al n.124989 serie 1T che, rilasciata in copia autentica informatica e con mia certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico in calce, si allega al presente atto sub **"A"**, come sua parte integrante e sostanziale;

quale parte promissaria beneficiaria (per brevità in seguito indicata anche come la **"Società"** o la **"Parte Promissaria Beneficiaria"**), (la Parte Promittente Concedente e la "Parte Promissaria Beneficiaria", congiuntamente, le **"Parti"**). cittadini italiani - per Enti costituiti in Italia - della cui personale identità io notaio sono certo.

Essi mi richiedono di apporre al presente atto la seguente

#### PREMESSA

a) la Promissaria Beneficiaria, "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.", è una società avente come oggetto sociale lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento, e la manutenzione di parchi fotovoltaici;

b) la medesima Società "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L." ha interesse a sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico (il **"Progetto"**) che comprenderà:

- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);

- opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), recinzioni ed eventuali altre opere accessorie, ivi comprese eventuali opere di mitigazione che la Società dovesse o ritenesse opportuno predisporre ed installare/piantare/coltivare, nonché ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna,

alla migliore costruzione nonché gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il **"Parco Fotovoltaico"**);

c) la Parte Promittente Concedente, "FONDAZIONE MAGNONI TROTTI", è proprietaria del lotto di terreno della superficie catastale complessiva di Ha.9.02.50 (ettari nove, are due, centiare cinquanta), sito in Ferrara e censito nel **Catasto Terreni** di detto Comune come segue:

al foglio 263, con i mappali:

214, seminativo di cl.3, Ha.0.77.90 (ettari zero, are settantasette, centiare novanta), reddito Dominicale Euro [REDACTED], Reddito Agrario Euro [REDACTED];

al foglio 264, con il mappale:

11, seminativo di cl.3, Ha.8.24.60 (ettari otto, are ventiquattro, centiare sessanta), reddito Dominicale Euro [REDACTED], Reddito Agrario [REDACTED];

d) il lotto di terreno sopra descritto, per solo una parte di superficie pari a Ha.6.15.40 (ettari sei, are quindici, centiare quaranta) e meglio individuata in colore giallo nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub **"B"** (di seguito **"Contratto Preliminare"** o il **"Contratto"**), è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico (il **"Terreno"**);

e) la Società "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L." intende ottenere dalla Parte Promittente Concedente, ex art.952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno - per l'intero o limitatamente alla sola parte, anche da frazionare catastalmente, che risulti utile allo sviluppo del Parco Fotovoltaico a valle del completamento dell'iter autorizzativo - nonché la costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente - delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle Autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, i permessi, i nulla osta, le concessioni e gli assenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno

nonché delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazione, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica (il **"Diritto di Superficie"**);

f) la Parte Promittente Concedente, "FONDAZIONE MAGNONI TROTTI", si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il Diritto di Superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia tutti i necessari diritti di servitù di passaggio, accesso al Terreno, elettrodotto, cavidotto, cabina necessari alla realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto Fotovoltaico. Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al presente paragrafo dovranno avere durata (i) pari al Diritto di Superficie o, (ii) perpetua e costituiti a titolo inamovibile, se richiesto dal competente gestore di Rete (i **"Diritti di Servitù"**);

g) con il presente Contratto Preliminare le Parti disciplinano i termini e le condizioni della costituzione del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti di Servitù (congiuntamente, il **"Diritto di Superficie e Servitù"**) sul Terreno in favore della Parte Promissaria Beneficiaria, società "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.", mediante la stipula, sospensivamente condizionata all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle Condizioni Sospensive di cui al successivo articolo 5 del presente Contratto Preliminare, di un contratto notarile definitivo costitutivo del diritto di superficie e di servitù, in cui saranno riportate, mutatis mutandis, tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare (il **"Contratto Definitivo"**).

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante sostanziale del presente atto, le Parti conven-gono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1 - Oggetto e Durata**

1.1. Con il presente Contratto Preliminare la Parte Promittente Concedente, "FONDAZIONE MAGNONI TROTTI", si obbliga a costituire il Diritto di Superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art.953 c.c., in favore della Società "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.", che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo articolo 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art.8,



sul Terreno come identificato in premessa alla lettere c) e d), per l'intero o limitatamente alla sola parte di Terreno, anche da frazionare catastalmente, che risulti utile allo sviluppo del Parco Fotovoltaico a valle del completamento dell'iter autorizzativo.

La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore della Società i necessari Diritti di Servitù, come in premessa definiti, per una durata pari alla durata del Diritto di Superficie, oppure perpetua e a titolo inamovibile se richiesto dal competente Gestore di Rete.

**1.2.** Il Diritto di Superficie e Servitù che sarà costituito consiste nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di Terreno, il Parco Fotovoltaico, il tutto come meglio descritto in premessa.

**1.3.** Il Promittente Concedente si impegna a prestare la massima collaborazione, se necessaria, per la corretta identificazione catastale delle predette aree.

**1.4.** Il Diritto di Superficie e Servitù sarà costituito per **anni 36 (trentasei)** dalla data di stipula del Contratto Definitivo ("**Durata**"). Alla scadenza del suddetto termine, il Diritto di Superficie e Servitù si intenderà automaticamente rinnovato, alle medesime condizioni di cui al successivo articolo 2, per quattro periodi di cinque anni ciascuno, salvo che, entro 60 (sessanta) giorni precedenti a ciascuna scadenza, la Società comunichi a mezzo raccomandata, ovvero altro mezzo a essa equiparata, alla Parte Promittente Concedente la propria volontà di non usufruire di ciascun rinnovo.

**1.5.** La Parte Promittente Concedente dichiara che, alla data odierna, non è a conoscenza di elementi negativi che riguardino il Terreno, quali in particolare sequestri e confische, pesi, vincoli, diritti reali o di godimento che potrebbero inficiare il pieno esercizio del costituendo Diritto di Superficie e Servitù in capo alla Società e la realizzazione ed esercizio del Parco Fotovoltaico.

**1.6.** In aggiunta alle garanzie inderogabili di legge, la Parte Promittente Concedente dichiara e garantisce alla Parte Promissaria Beneficiaria e ai suoi aventi causa quanto segue:

**a)** di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, sulla base

di atti (sottoscritti dalla Parte Promittente Concedente stessa o dai propri dante causa) che sono validi, efficaci, regolarmente e continuamente trascritti; di avere titolo per disporre liberamente del Terreno medesimo; la libertà dello stesso da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il costituendo Diritto di Superficie e Servitù in capo alla Parte Promissaria Beneficiaria, liti pendenti, pretese o preclusioni di terzi, pignoramenti, dichiarazioni di pubblica utilità, notifiche ai sensi della normativa in materia di beni culturali e archeologici, e che inoltre non è gravato da oneri e/o pesi in genere opponibili al soggetto a favore del quale verrà costituito il Diritto di Superficie e suoi aventi causa, né oggetto di compendio unico ed in ogni caso da tutto ciò che potrebbe ostacolare o diminuire il suo diritto, valore e godimento;

**b)** il Terreno non è ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiarie di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR (Piano di Sviluppo Rurale) della Regione EMILIA ROMAGNA o da Bandi europei;

**c)** di rinunciare a qualunque indennità e/o risarcimento asseritamente dovuto a causa del venir meno delle condizioni di coltivabilità del Terreno a seguito degli effetti derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o del successivo Contratto Definitivo, restando inteso che ogni eventuale obbligo di restituzione degli aiuti e/o agevolazioni in esecuzione di provvedimenti di revoca imposti dalle competenti autorità resterà interamente a proprio carico;

**d)** che il Terreno è rispondente a tutte le regolamentazioni e a tutti i requisiti di carattere amministrativo, urbanistico, ed ambientale;

**e)** che il Terreno è libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e che, alla data del presente Contratto Preliminare, non è contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e ai sensi delle norme e provvedimenti in materia ambientale o di protezione della salute, né vi sono sostanze o materiali inquinanti o pericolosi che debbano essere bonificati, rimossi o for-

mare oggetto di altri interventi o misure anche di tutela o di sicurezza;

**f)** che alla data odierna non esiste alcuna controversia o procedimento legale (sia esso civile, amministrativo, fiscale o penale) riguardante il Terreno né tali controversie o procedimenti sono stati minacciati o preannunciati;

**g)** di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere relativo alla proprietà del Terreno, obbligandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso;

**h)** che il Terreno è attualmente affittato (e che sarà reso libero a rogito, come meglio oltre) e non esistono confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n.817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n.590;

**i)** che sul Terreno non sono mai state realizzate opere di alcun tipo di natura industriale e 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;

**j)** che ai sensi dell'articolo 10, comma 1, legge 21 novembre 2000 n.353, il Terreno non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni;

**k)** che non sono stati eseguiti altri interventi tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività in relazione al Terreno;

**l)** che non vi sono da eseguire pagamenti di alcun tipo in relazione ai provvedimenti abilitativi richiesti o rilasciati in relazione al Terreno;

**m)** che il Terreno non ricade all'interno delle coordinate geografiche interessate da permessi di prospezione, di ricerca o concessioni di coltivazione di idrocarburi;

**n)** che il Terreno non ricade all'interno

di fasce di rispetto cimiteriali previste dagli strumenti urbanistici comunali e non è soggetto a vincoli di inedificabilità di sorta previsti ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

1.7. Le dichiarazioni e garanzie rese dalla Parte Promittente Concedente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e la Parte Promittente Concedente si obbliga a reiterarle a tale data.

#### **Articolo 2 - Corrispettivo e Caparra Confirmatoria**

2.1. Le Parti convengono che il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie e Servitù viene pattuito in euro [REDACTED]

[REDACTED] all'anno per ettaro di Terreno su cui viene costituito il Diritto di Superficie e Servitù (il "Corrispettivo") e quindi complessivamente pari al massimo a euro [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero Terreno su cui viene costituito il Diritto di Superficie e Servitù; il Corrispettivo sarà versato alla Parte Promittente Concedente in n.36 (trentasei) rate annuali anticipate a decorrere dal secondo anno di stipula del Contratto Definitivo; il Corrispettivo verrà rivalutato annualmente in misura dell'aumento registrato dal più recente indice ISTAT per l'inflazione delle famiglie di operai e impiegati. La prima rata annuale verrà versata alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante bonifico su conto corrente vincolato intestato al notaio rogante. Le rate successive verranno versate ad un anno l'una dall'altra, mediante bonifico bancario alla Parte Promittente Concedente.

2.2. La Società verserà alla Parte Promittente Concedente un importo pari ad euro [REDACTED]

[REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ex art.1385 c.c. (la "Caparra Confirmatoria") e le Parti si danno atto che tale Caparra Confirmatoria sarà imputata ad acconto del corrispettivo del Diritto di Superficie e Servitù che dovrà essere corrisposto alla Parte Promittente Concedente a seguito della stipula del Contratto Definitivo.

**2.3.** Al mancato avveramento - o rinuncia delle Condizioni Sospensive di cui al successivo articolo 5 - entro il termine di cui all'articolo 5.2, la Parte Promittente Concedente avrà diritto al trattenimento della Caparra Confirmatoria a saldo e stralcio, anche transattivo, di ogni e qualsiasi richiesta di danno, con espressa rinuncia da parte della Parte Promittente Concedente a qualsiasi altra pretesa e/o azione in merito, ivi inclusa, a titolo meramente esemplificativo, ogni azione di accertamento dell'obbligo di contrarre.

**2.4.** I signori Polizzi Giovanni e Nodari Alberto, rispettivamente nelle loro qualità, con riferimento all'art.35 co.22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:

a) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;

b) che il suddetto importo di Euro [REDACTED]

[REDACTED] a titolo di Caparra Confirmatoria verrà pagato mediante bonifico bancario in favore della Parte Promittente Concedente entro 2 (due) giorni lavorativi dalla stipula del presente Contratto e che l'effettivo accredito del suddetto importo varrà quietanza della parte di prezzo corrispondente, ed a tal fine conviene di attribuire esclusiva efficacia probatoria alle risultanze contabili della Banca;

c) che il Corrispettivo sarà corrisposto dalla Società alla Parte Promittente Concedente a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo e che per gli anni successivi al primo e per tutta la restante durata del Contratto Definitivo le rate successive verranno versate ad un anno l'una dall'altra, mediante bonifico bancario;

d) che resta inteso tra le parti che fino alla data di stipula del Contratto Definitivo, nessun Corrispettivo sarà dovuto dalla Parte Promissaria Beneficiaria alla Parte Promittente Concedente, ad eccezione di quanto previsto dall'ar-

titolo 2.2 di cui sopra.

### **Articolo 3 - Obblighi della Parte Promittente Concedente**

**3.1.** A decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la Parte Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelli quivi previsti, si obbliga a:

**a)** risolvere il detto contratto di affitto attualmente in essere, limitatamente alla porzione promessa, senza alcun onere e responsabilità a carico della parte Promissaria Beneficiaria al fine di consentire la trasmissione della libera disponibilità di quanto in oggetto;

**b)** consentire e non ostacolare il libero accesso al Terreno da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dalla medesima incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere dalla medesima incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**c)** fornire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propeedeutiche alla richiesta delle autorizzazioni, connessione alla rete, costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché la Società possa svolgere le opportune attività di verifica relative alle situazioni legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative al Terreno;

**d)** fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione del Parco Fotovoltaico dal gestore di rete competente, ovvero le altre autorizzazioni e licenze nonché gli altri permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli necessari allo sviluppo, alla costruzione, alla gestione, allo sfruttamento e alla manutenzione del Parco Fotovoltaico; a titolo meramente esemplificativo, la Parte Promittente Concedente si impegna, dietro sem-

plice richiesta della Società, a fornire alle autorità o enti competenti, ovvero a terzi, tutti quei documenti e quelle dichiarazioni che si rendano necessarie per le attività di cui sopra;

**e)** consentire alla Società, alla stipula del Contratto Definitivo o successivamente, di costituire ipoteca sul diritto di superficie, relativamente ad una o più particelle, nel caso in cui ciò dovesse essere richiesto dai soggetti finanziatori della Società, e al fine di reperire più agevolmente tutte le, o parte delle, risorse finanziarie necessarie per sostenere gli oneri correlati alla costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico;

**f)** 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, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**g)** astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che comportino anche indirettamente 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 al Parco Fotovoltaico) e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

**h)** non vendere o concedere in locazione o comodato o costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, terreno oggetto del presente contratto, o compiere attività al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**i)** 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;

**l)** effettuare le bonifiche al Terreno che si rendessero necessarie in ragione di una contaminazione dello stesso che, seppure scoperta successivamente alla data odierna, si sia verifica-

ta in data antecedente alla stipula del presente Contratto Preliminare, ovvero mettere a disposizione della Società i fondi necessari a procedere a tale bonifica, e in ogni caso collaborare con la Società e le autorità competenti al fine di procedere alla bonifica del Terreno;

**m)** collaborare con la Società nel frazionamento catastale delle particelle del Terreno (a spese della Società), se ciò è richiesto dalla Società a valle dell'iter autorizzativo - al fine di facilitare lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento o la manutenzione del Parco Fotovoltaico;

**n)** sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - Condizioni Sospensive di cui al successivo art.5, il Contratto Definitivo, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Parte Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle Condizioni Sospensive;

**o)** consegnare alla Società un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete.

**3.2.** In conseguenza della stipula del Contratto Definitivo, ove lo stesso non interessasse l'intero Terreno, il Promittente Concedente si obbligherà altresì a costituire, a semplice richiesta della Società, a favore della stessa, tutte le servitù di passaggio, di insistenza di cavidotto e di elettrodotto necessarie alla realizzazione, alla manutenzione e al funzionamento del Parco Fotovoltaico su quelle porzioni del Terreno non oggetto di costituzione di Diritto di Superficie o anche su altre proprietà del Promittente Concedente, o che pur insistendo sulla porzione del Terreno oggetto di costituzione di Diritto di Superficie debbano essere costituite a favore di terzi. Tali servitù saranno inamovibili e perpetue e il relativo corrispettivo sarà compreso in quello pattuito per il Diritto di Superficie.

**3.3.** In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, la Parte Promissaria Beneficiaria potrà risolvere con effetto immediato il presente Contratto Preliminare e il Contratto Definitivo ai sensi dell'articolo 1456 del codi-



ce civile in caso di inadempimento da parte della Parte Promittente Concedente degli obblighi di cui sopra, nonché in caso di violazione delle dichiarazioni e garanzie rese dalla Parte Promittente Concedente ai sensi del presente Contratto Preliminare, così come reiterate nel Contratto Definitivo.

#### **Articolo 4 - Obblighi della Società**

**4.1.** La Società, come rappresentata, assume - già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il Contratto Definitivo - l'obbligo di:

**a)** svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

**b)** non porre in essere attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture;

**c)** non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto;

**d)** utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico nel pieno rispetto della proprietà della Parte Promittente Concedente;

**e)** chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Parte Promittente Concedente;

**f)** svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

g) effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Parte Promittente Concedente;

h) sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

i) adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose;

j) sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle - condizioni sospensive di cui al successivo art.5, il contratto Definitivo.

**4.2.** In deroga all'art.953 del codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del Contratto Definitivo per qualunque causa, la Società sarà obbligata a restituire il Terreno nello stato in cui è stato ricevuto, sgombrato dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio.

**4.3.** A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il Contratto Definitivo, la Parte Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

#### **Articolo 5 - Condizioni Sospensive ed esecuzione**

**5.1.** L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del Contratto Definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive (le "**Condizioni Sospensive**") che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

a) rilascio di ogni autorizzazione, licenza, permesso, concessione, nulla osta, o altro atto di assenso comunque denominato necessa-

rio per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete (le **"Autorizzazioni"**);

**b)** scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi senza che sia stato proposto alcun ricorso avverso i titoli autorizzativi per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico, oppure positiva soluzione e/o valutazione, ad insindacabile giudizio della Società o di consulenti dalla stessa nominati, dei giudizi di impugnazione da parte di terzi aventi ad oggetto i predetti titoli;

**c)** consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art.10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

**d)** ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

**e)** ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Parte Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto Definitivo, salvo quanto diversamente indicato nel presente Contratto Preliminare.

**5.2.** Trascorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare senza che tutte le Condizioni Sospensive si siano avverate, o siano state rinunciate dalla Società, il presente Contratto Preliminare dovrà considerarsi automaticamente - senza necessità di comunicazioni fra le Parti - privo di ogni efficacia e a nessuna delle Parti spetterà alcun diritto di avanzare pretese nei confronti dell'altra parte. Le Parti potranno prorogare il termine di 24 (ventiquattro) mesi sopra indicato previo accordo scritto tra le Parti.

Per il caso e per il momento sia verificata l'i-

nefficiacia del presente accordo, in forza del mancato avveramento delle condizioni di cui sopra o della loro rinuncia, le parti si obbligano reciprocamente ad intervenire in futuro atto ricognitivo comportante la cancellazione della trascrizione di cui al presente accordo, a cura e spesa della Società.

**5.3.** Le Condizioni Sospensive di cui sopra sono stabilite nell'interesse esclusivo della Parte Promissaria Beneficiaria che, pertanto, potrà rinunciarvi in ogni momento (in tutto o in parte), a seconda dei casi, dandone notizia alla Parte Promittente Concedente.

**5.4.** Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Parte Promissaria Beneficiaria recedere in qualunque momento dal presente Contratto Preliminare mediante comunicazione scritta da inviarsi con un preavviso di 30 (trenta) giorni senza oneri e responsabilità, fatta eccezione per gli importi corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria che la Parte Promittente Concedente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso, senza null'altro a pretendere dalla Parte Promissaria Beneficiaria. In caso si verificchino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla Parte Promissaria Beneficiaria la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto Preliminare, la Parte Promissaria Beneficiaria avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il suo diritto a richiedere il risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

**5.5.** La stipula del Contratto Definitivo dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dal giorno in cui la Parte Promittente Concedente riceve una comunicazione da parte della Società con cui quest'ultima conferma che si sono verificate tutte - o la Società ha rinunciato a - le Condizioni Sospensive di cui al presente articolo (la **"Data di Esecuzione"**).

**5.6.** La Società si impegna a comunicare alla Parte Promittente Concedente data, luogo, ed orario fissati per la stipula del Contratto Definitivo di fronte al Notaio.

**5.7.** Alla Data di Esecuzione, ciascuna Parte dovrà compiere i seguenti atti e adempimenti (l' **"Esecuzione"**):

**I.** la Parte Promittente Concedente dovrà:

- a)** sottoscrivere con la Parte Promissaria Beneficiaria il Contratto Definitivo ed ogni altro atto, documento, dichiarazione aggiuntiva ed opportuna al fine di consentire la valida costituzione del Diritto di Superficie e Servitù sul Terreno in favore della Società di fronte al Notaio, ivi compreso il riconoscimento dell'avvevramento o rinuncia alle Condizioni Sospensive (da parte della Società) del presente Contratto Preliminare;
- b)** consegnare il certificato di destinazione urbanistica - CDU del Terreno - aggiornato, che sarà allegato al Contratto Definitivo.

**II.** La Parte Promissaria Beneficiaria dovrà:

- c)** sottoscrivere con la Parte Promittente Concedente il Contratto Definitivo ed ogni altro atto, documento, dichiarazione aggiuntiva ed opportuna al fine di consentire la valida costituzione del Diritto di Superficie e Servitù sul Terreno in favore della Società di fronte al Notaio, ivi compreso il riconoscimento dell'avvevramento o rinuncia alle Condizioni Sospensive (da parte della Società) del presente Contratto Preliminare;
- d)** pagare al Notaio gli onorari e le spese, ivi incluse imposte e tasse relative al Contratto Definitivo.

**5.8** Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Parte Promissaria Beneficiaria recedere dal Contratto Definitivo mediante comunicazione scritta da inviarsi con un preavviso di 8 (otto) mesi senza oneri e responsabilità, fatta eccezione gli obblighi di rimozione e smantellamento dell'Impianto Fotovoltaico.

#### **Articolo 6 - Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti**

**6.1.** I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società stessa; a tal fine la Parte Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituenti il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

**6.2.** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza

tanza della Società.

#### **Articolo 7 - Innovazioni, Addizioni e Migliorie**

Per l'ipotesi in cui si concludesse il Contratto Definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle Autorità competenti.

#### **Articolo 8 - Contratto per Persona da Nominare**

**8.1.** La Parte Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

**8.2.** La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("**Società Nominata**"), mediante invio di dichiarazione scritta alla Parte Promittente Concedente sottoscritta dalla Società Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla stipula del Contratto Definitivo.

**8.3.** Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Società Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Società Nominata.

#### **Articolo 9 - Cessione del Contratto**

**9.1.** Con la conclusione del Contratto Definitivo il Promittente Concedente, al fine di consentire alla Società la realizzazione del Parco Fotovoltaico, autorizza espressamente la Società a costituire garanzie in favore di terzi (ivi compresi eventuali enti finanziatori) aventi ad oggetto il Diritto di Superficie, le attrezzature e le apparecchiature di proprietà della Società utilizzate per la realizzazione del Parco Fotovoltaico, per una durata non superiore a quella di durata del Diritto di Superficie stesso, come eventualmente prorogata.

**9.2.** Il Promittente Concedente consente

alla Società di cedere il Contratto Preliminare, e/o il Contratto Definitivo e/o i diritti e le obbligazioni da esso derivanti, a società controllate o ad esso collegate o in capo a terzi, ivi inclusi gli Istituti Finanziatori.

**9.3.** In particolare, il Promittente Concedente autorizza sin d'ora ogni forma di trasferimento a favore di terzi ed in particolare:

(i) autorizza espressamente sin d'ora la Società e gli Istituti Finanziatori, disgiuntamente gli uni dagli altri, a trasferire il Diritto di Superficie e Servitù a favore di terzi, con accollo liberatorio del debito relativo al pagamento del Prezzo residuo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1273, secondo comma, cod. civ.; e

(ii) autorizza espressamente sin d'ora la Società a cedere a terzi il presente Contratto Preliminare e il Contratto Definitivo e/o i diritti e obblighi derivanti dagli stessi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1407 cod. civ.; la cessione sarà efficace nei confronti del Promittente Concedente dal momento in cui la stessa sarà comunicata al Promittente Concedente, il quale presta sin d'ora il proprio consenso ai fini della trascrizione della cessione nei registri immobiliari e ad effettuare le relative dichiarazioni che dovessero essere necessarie e dal momento della comunicazione la Società sarà liberata dalle obbligazioni su di essi gravanti nei confronti del Promittente Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Società in caso di inadempimento del terzo cessionario, a condizione che il terzo subentri in tutti i rapporti attivi e passivi ed a condizione che permanga la facoltà degli Istituti Finanziatori di sostituirsi alla Società subentrante per provvedere direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi di pagamento di quest'ultima;

(iii) rinuncia sin d'ora, nel caso di trasferimento del presente Contratto Preliminare mediante cessione del ramo d'azienda, al diritto di recedere ai sensi dell'art.2558 cod. civ.

#### **Articolo 10 - Prelazione**

**10.1.** Il Promittente Concedente, a far tempo dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Diritto di Superficie e Servitù, concede alla Società il diritto di prelazione sull'acquisto del Terreno

in caso di vendita da parte del Promittente Concedente che si impegna a comunicare per iscritto alla Società le condizioni economiche offerte dal terzo potenziale acquirente di cui dovranno essere specificate le generalità (di seguito **"Diritto di Prelazione"**).

**10.2.** La Società potrà esercitare il Diritto di Prelazione entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra; in caso di mancato esercizio del Diritto di Prelazione da parte della Società entro il termine indicato, il Promittente dovrà comunque informare il terzo acquirente del Terreno circa l'esistenza del Diritto di Superficie, dei diritti di servitù, nonché degli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare e a far sì che il terzo acquirente aderisca a tutte le pattuizioni del presente contratto o del Contratto Definitivo.

#### **Articolo 11 - Comunicazioni**

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti effettua in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata per raccomandata con ricevuta di ritorno oppure a mezzo pec agli indirizzi di cui sotto, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificano variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.

Per la Parte Promittente Concedente:

Via Cairoli n.13, 44100 - Ferrara;

Pec: [fondazioneestense@arubapec.it](mailto:fondazioneestense@arubapec.it);

per la Parte Promissaria Beneficiaria:

"LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.":

Via Giacomo Leopardi n.7, 20123 - Milano;

Pec: [lightsourcespv14@legalmail.it](mailto:lightsourcespv14@legalmail.it) (alla cortese attenzione di Giovanni Mascari).

#### **Articolo 12 - Riservatezza**

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare, nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per i successivi 5 (cinque) anni dalla stipula del Contratto Definitivo. Resta comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta inadem-



piante rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di un procedimento ai sensi del presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto Preliminare.

#### **Articolo 13 - Ulteriori trattative.**

In caso di ampliamento del Parco Fotovoltaico che determini la necessità di sottoporre a diritto di superficie porzioni ulteriori dei terreni in proprietà della Parte Promittente Concedente, la stessa si dichiara sin da ora disponibile a valutare la concessione alla Società del diritto di superficie su tali nuove porzioni: condizioni e corrispettivo saranno pattuiti al momento della stipula.

#### **Articolo 14 - Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.**

**14.1.** Con riferimento alle norme in materia di controllo sull'attività urbanistico-edilizia, la Parte Promittente Concedente dichiara che la destinazione urbanistica del Terreno è quella che si rileva dal relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrara in data 9 novembre 2022, prot.0164605/2022 e che da tale data ad oggi, non vi è stata modifica degli strumenti urbanistici vigenti.

**14.2.** Il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, oltre all'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) relativamente alla somma versata a titolo di caparra confirmatoria.

**14.3.** La Parte Promittente Concedente fin d'ora rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e si obbliga a replicare tale dichiarazione in sede di Contratto Definitivo.

**14.4.** Ogni deroga al presente Contratto Preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le Parti.

**14.5.** Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Parte Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

#### **Articolo 15 - Previsioni in materia di conformità alla legge**

**15.1.** La Parte Promittente Concedente garantisce e conferma alla Parte Promissaria Beneficiaria che, per quanto a sua conoscenza, la sua proprietà non è stata acquisita - neanche dai suoi dante causa - attraverso proventi di reati finanziari, intendendosi per reati finanziari qualsiasi tipo di condotta contraria alla legge relativa a denaro o a servizi o mercati finanziari che comporti:

- a) frode o disonestà;
- b) gestione dei proventi di reato;
- c) cattiva condotta o abuso d'informazioni relative a un mercato finanziario;
- d) finanziamento di attività di terrorismo.

**15.2.** La Parte Promittente Concedente riconosce che la Parte Promissaria Beneficiaria ha l'obbligo di rispettare le leggi in materia di corruzione nei confronti delle proprie controparti in relazione alla propria attività.

**15.3.** La Parte Promittente Concedente dovrà osservare e rispettare qualsiasi legge o regolamento applicabile secondo la normativa italiana vigente in materia di lotta alla corruzione e al riciclaggio.

**15.4.** Ciascuna Parte non offrirà, consegnerà o accetterà da qualsiasi soggetto (sia esso un pubblico ufficiale o meno), denaro o utilità, direttamente o indirettamente, in relazione al presente Contratto Preliminare o al Progetto, al fine di:

(a) indurre un soggetto a svolgere impropriamente una funzione o un'attività o premiare un soggetto per tale prestazione;

(b) influenzare un pubblico ufficiale al fine di ottenere un ingiusto vantaggio.

#### **Articolo 16 - Conflitto d'interessi**

La Parte Promittente Concedente deve comunicare:

a) qualsiasi conflitto d'interesse reale o apparente tra interessi personali, professionali, sociali, finanziari o politici o attività che sono incoerenti o interferiscono in qualsiasi modo con gli interessi della Parte Promissaria Beneficiaria o di una società del gruppo della Parte Promissaria Beneficiaria, compreso l'utilizzo delle informazioni e delle risorse della Parte Promissaria Beneficiaria o delle società del gruppo della Parte Promissaria Beneficiaria per guadagni impropri;

b) qualsiasi rapporto tra la Parte Promittente Concedente e un Pubblico Ufficiale che possa in-

fluenzare o essere percepito come tale da influenzare il Progetto o l'attività della Parte Promissaria Beneficiaria (o di una società del gruppo della Parte Promissaria Beneficiaria).

#### **Articolo 17 - Foro Competente**

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

#### **Articolo 18 - Miscellanea**

**18.1.** In caso di invalidità sopravvenuta di alcune clausole del presente Contratto Preliminare, lo stesso continuerà a rimanere vincolante tra le Parti in relazione alle clausole non interessate dall'invalidità.

**18.2.** Il presente Contratto Preliminare supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le Parti. Eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno essere concordate unicamente per iscritto tra le Parti.

#### **Articolo 19 - Provenienza**

In ordine alla provenienza il Proprietario dichiara che quanto in oggetto è ad esso pervenuto in forza di successione testamentaria in morte del Conte Guido Magnoni Trotti, [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi [REDACTED] giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Ferrara in data 31 agosto 1985 al n.43, vol.10939 e trascritta a Ferrara il 14 gennaio 1987 al particolare n.797, in conformità al testamento olografo del 25 settembre 1965 pubblicato con verbale redatto dal Notaio Barbaro in data 21 maggio 1973, repertorio n.28437/12704, registrato a Portomaggiore il 24 stesso al n.1050.

#### **Articolo 20 - Spese e Trascrizione**

Le spese di registrazione e di trascrizione del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo sono ad esclusivo carico della Società.

Le Parti, di comune accordo, convengono che il presente Contratto Preliminare sarà registrato nei termini e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente

atto che ho letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo hanno approvato e sottoscritto unitamente a me Notaio, alle ore diciassette.

Atto dattiloscritto con mezzo meccanografico da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, sempre con inchiostro indelebile, su sei fogli per ventiquattro facciate sin qui.

FIRMATO: Alberto Nodari - Giovanni Polizzi -  
Giuseppe Bignozzi Notaio sigillo

ALLEGATO "A" @ REP 28985/20275

ATTO

25 novembre 2022  
REP. N. 67530

NOTAIO STEFANO RAMPOLLA

SPAZIO ANNULLATO

PROCURA  
25 novembre 2022

Il sottoscritto:

- GIOVANNI MASCARI, nato [REDACTED]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente  
atto in rappresentanza della società:

"Lightsource Renewable Energy Italy SPV 14 S.r.l."

con sede in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 7, capitale sociale euro  
10.000,00, interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano  
Monza Brianza Lodi, sezione ordinaria, al numero di iscrizione e codice  
fiscale 12593780963, Repertorio Economico Amministrativo n. MI-2671975,  
società che detto rappresentante dichiara essere con unico socio,

(di seguito anche la "**Società**"),

nella sua qualità di Amministratore della Società medesima, munito degli  
occorrenti poteri - in via disgiunta - in forza del vigente statuto sociale e del  
relativo atto di nomina,

con il presente atto

NOMINA E COSTITUISCE

quali procuratori speciali della suddetta Società i signori:

- ALBERTO NODARI, nato [REDACTED]
- PIERO BIANCHINI RICCARDI, nato [REDACTED]
- MATTEO NATTERO, nato [REDACTED]

tutti domiciliati per l'incarico presso la sede sociale,

affinché, in via tra loro disgiunta, con ogni facoltà ed in nome, vece e conto  
di essa Società mandante, abbiano ad intervenire alla formalizzazione -  
anche in più soluzioni - dei seguenti atti:

- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù tra la  
Fondazione Magnoni Trotti, con sede in Ferrara, codice fiscale  
93006600386, in qualità di promittente concedente e la Società in qualità di  
beneficiaria;
- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù tra la  
Fondazione per l'Agricoltura Fratelli Navarra, con sede in Ferrara, codice  
fiscale 00079060380, in qualità di promittente concedente e la Società in  
qualità di beneficiaria;
- contratto preliminare di costituzione di servitù sottoposto a condizione  
sospensiva tra la Società in qualità di Beneficiaria e la Fondazione Magnoni  
Trotti e la Fondazione per l'agricoltura Fratelli Navarra, in qualità di  
Costituente, a carico degli immobili meglio infra descritti (il "**Fondo  
Servente**"),

(di seguito anche i "**Contratti**"),

il tutto relativamente agli immobili siti nel Comune di Ferrara, di proprietà  
della predetta Fondazione Magnoni Trotti, censiti al Catasto Terreni del  
predetto Comune come segue:

\* foglio 264, mappale 11, seminativo cl. 3, mq. 82.460, reddito dominicale  
[REDACTED], reddito agrario [REDACTED]

\* foglio 263, mappale 214, seminativo cl. 3, mq. 7.790, reddito dominicale  
[REDACTED] reddito agrario [REDACTED]

nonché a carico degli immobili siti nel Comune di Ferrara, di proprietà della  
predetta Fondazione per l'agricoltura Fratelli Navarra, censiti al Catasto

Terreni del predetto Comune come segue:

\* foglio 263, mappale 209, seminativo cl. 2, mq. 178.805, reddito dominicale [redacted], reddito agrario [redacted]

\* foglio 263, mappale 20, seminativo cl. 3, mq. 30.635, reddito dominicale [redacted], reddito agrario [redacted]

Conferisce pertanto ai nominati procuratori tutti i poteri necessari e/o opportuni per l'espletamento dell'incarico ed in particolare quelli di:

- intervenire ai Contratti, meglio precisando l'ubicazione, consistenza, i confini ed i dati catastali degli immobili oggetto dei predetti Contratti;
- individuare con esattezza il luogo di costituzione del diritto di superficie e di esercizio delle eventuali servitù, allegando eventualmente planimetrie descrittive;
- convenire la durata del diritto di superficie;
- precisare l'esistenza o meno di sostegni e l'area da essi occupata;
- determinare il contenuto di tutte le servitù da costituirsi, accettare il carattere permanente ed inamovibile delle servitù stesse, precisandone il contenuto ed accettando tutti i patti e condizioni relativi;
- convenire il corrispettivo per ciascuno dei Contratti e le modalità di pagamento dello stesso, anche mediante dilazioni (anche non assistite da garanzia), nonché provvedere ai relativi versamenti, ricevendone valida quietanza, concordare caparre anche confirmatorie e penali;
- rendere, per quanto dovute, ogni dichiarazione di legge;
- prestare le garanzie di legge ed in particolare garantire la Società beneficiaria delle eventuali servitù per ogni caso di evizione e per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi;
- esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità circa la trascrizione degli atti in oggetto;
- convenire patti e clausole di natura reale od obbligatoria;
- stabilire e convenire condizioni sospensive e risolutive;
- eleggere domicili ed individuare il Foro competente per eventuali controversie;
- sottoscrivere, eseguire e consegnare ogni altro atto, contratto, e documento accessorio, strumentale o comunque relativo ai Contratti che si renda eventualmente necessario al fine di concludere validamente i Contratti;
- compiere insomma quant'altro si rendesse necessario od opportuno per la stipula dei Contratti, anche se non espressamente previsto dal presente atto, in modo che ai nominati procuratori non possa opporsi difetto o imprecisione di poteri.

I procuratori sono espressamente autorizzati ad agire in presenza di conflitti di interessi ai sensi degli articoli 1394 e 1395 del codice civile.

La Società:

(a) esenta i procuratori da qualsiasi responsabilità nei confronti della Società in relazione o in connessione con qualsiasi azione che possa essere assunta ai sensi della presente procura;

(b) senza limitazione per quanto previsto al paragrafo (a) di cui sopra, esenta i procuratori da qualsiasi responsabilità nei confronti della Società in relazione o in connessione con qualsiasi documento o attività che la Società abbia richiesto che gli stessi sottoscrivano e assumano (e a tal fine i procuratori possano fare affidamento su qualunque istruzione che ritengano



genuina);

(c) si impegna a tenere totalmente indenni e manlevati i procuratori da ogni pretesa di terzi, perdita, costo, spesa, danno o responsabilità che possano sostenere o in cui possano incorrere in conseguenza di qualsiasi azione assunta ai sensi della presente procura (incluso qualunque costo sostenuto per far valere la presente clausola di indennizzo).

I termini come sopra definiti con la propria lettera iniziale in carattere maiuscolo avranno il medesimo significato della rispettiva definizione di cui agli stipulandi Contratti.

La presente procura non è soggetta a pubblicità commerciale.

\*\*\*

La parte autorizza il notaio a inviare, anche attraverso la piattaforma di condivisione documentale dello studio notarile, copie, estratti e certificati del presente atto e dei relativi adempimenti, unitamente ai dati personali in essi contenuti, alla stessa parte, nonché ai professionisti e/o rappresentanti da essa indicati.

I dati personali sono trattati per le finalità e con le modalità indicate nell'informativa resa disponibile sul sito internet e nei locali dello studio notarile.

Milano, Via Metastasio n. 5, venticinque novembre duemilaventidue.

Firmato Giovanni Mascari

Repertorio n. 67530

AUTENTICA

L'anno duemilaventidue, il giorno venticinque del mese di novembre.

In Milano, Via Metastasio n. 5.

Avanti a me dottor STEFANO RAMPOLLA, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, il signor:

- GIOVANNI MASCARI, nato [REDACTED]  
domiciliato per la carica in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 7,  
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto in calce e a  
margine l'atto che precede, facendomi espressa richiesta di rilasciarlo in  
originale ai sensi di legge.

Firmato Stefano Rampolla

SPAZIO ANNULLATO

## REGISTRAZIONE

<input type="checkbox"/>	Atto nei termini di registrazione e di assolvimento dell'imposta di bollo ex art. 1-bis della Tariffa d.p.r. 642/1972.
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II, in data 02/12/2022 al n. 124989 serie 1T con versamento di € 200,00.

## IMPOSTA DI BOLLO

L'imposta di bollo per l'originale del presente atto e per la copia conforme ad uso registrazione, nonché per la copia conforme per l'esecuzione delle eventuali formalità ipotecarie, comprese le note di trascrizione e le domande di annotazione e voltura, viene assolta, *ove dovuta*, mediante Modello Unico informatico (M.U.I.) ai sensi dell'art. 1-bis, Tariffa d.p.r. 642/1972.

La presente copia viene rilasciata:

<input type="checkbox"/>	<u>In bollo:</u> con assolvimento dell'imposta mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.).
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>In bollo:</u> con assolvimento dell'imposta in modo virtuale, in base ad Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Milano in data 9 febbraio 2007 n. 9836/2007.
<input type="checkbox"/>	<u>In bollo:</u> per gli usi consentiti dalla legge.
<input type="checkbox"/>	<u>In carta libera:</u> per gli usi consentiti dalla legge ovvero in quanto esente ai sensi di legge.

## COPIA CONFORME

<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Copia su supporto informatico:</u> il testo di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni, ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 82/2005, da trasmettere con modalità telematica per gli usi previsti dalla legge. Milano, data registrata dal sistema al momento dell'apposizione della firma digitale.
<input type="checkbox"/>	<u>Copia cartacea:</u> la copia di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni. Milano, data apposta in calce



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

(art.23 comma 2-bis d.lgs 7 marzo 2005 n.82)

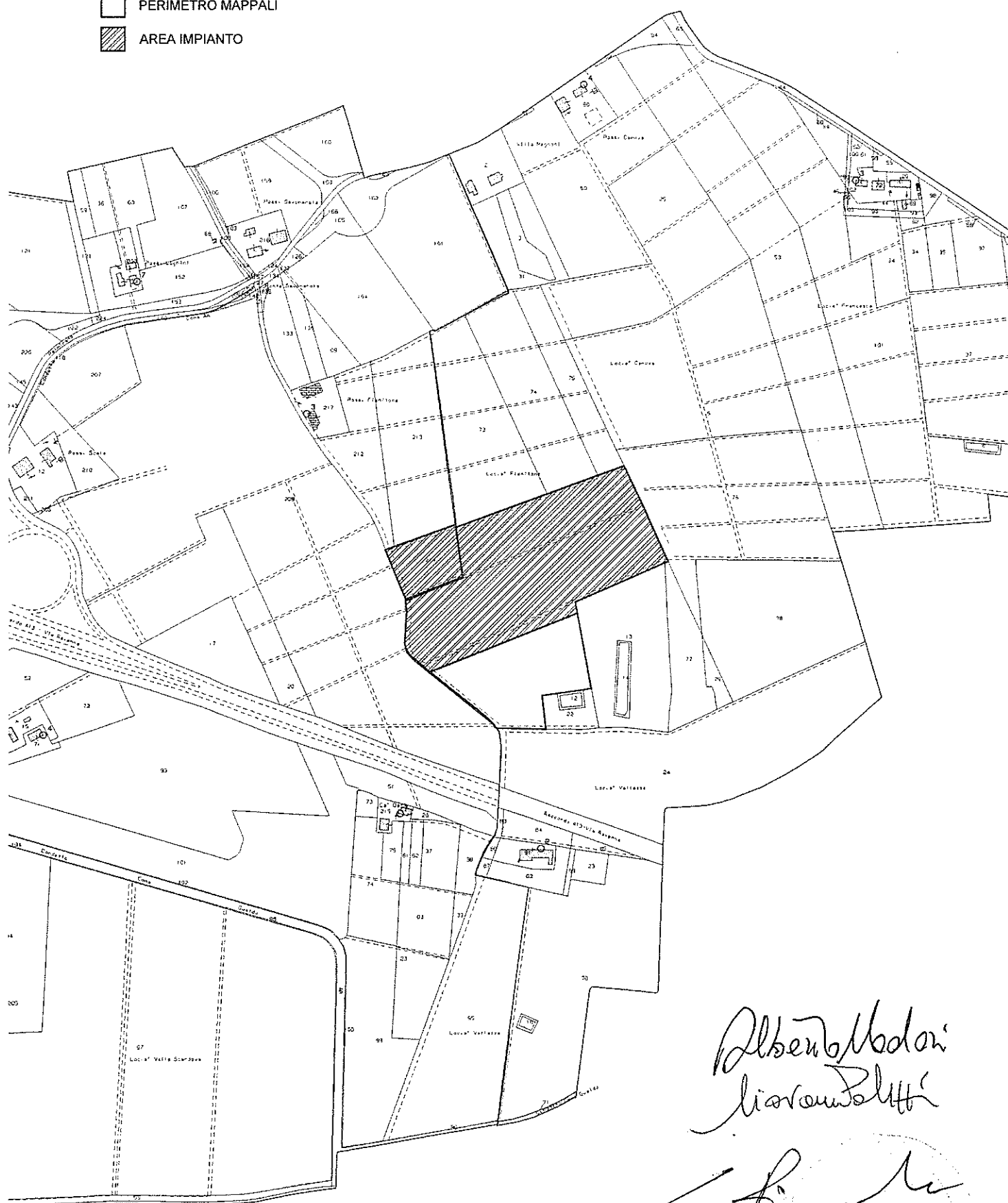
Certifico io sottoscritto Dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara che, la presente copia, redatta su supporto cartaceo composta da 5 (cinque) mezzi fogli di 9 (nove) facciate compresa questa, e' conforme alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata dal Notaio Stefano RAMPOLLA del Distretto Notarile di Milano conforme all'originale con firma digitale la cui validita' e' stata da me accertata mediante sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal 29 luglio 2020 al 29 luglio 2023) del certificato di detta firma digitale di detto Notaio rilasciata dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority.

In Ferrara, Via Cairoli n.32, oggi venerdi 13 (tredici) gennaio 2023 (duemilaventitre).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Bignozzi', is written over a circular notary seal. The seal is embossed or stamped and contains text around its perimeter, including 'NOTAIO' and 'FERRARA', though the details are somewhat faded.

 PERIMETRO MAPPALI  
 AREA IMPIANTO

REP. 29985 / 20275



une. (FE) FERRARA  
glio 264

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Dimensione cornici: 1940.000 x 1360.000 metri

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1205  
Registro particolare n. 967  
Presentazione n. 68 del 23/01/2023

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1107  
Protocollo di richiesta FE 4731/1 del 2023

*Il Conservatore*  
Conservatore VITI MARCO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	13/01/2023	Numero di repertorio 29985/20275
Notaio	BIGNOZZI GIUSEPPE	Codice fiscale BGN GPP 63L04 A944 L
Sede	COMACCHIO (FE)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	165 PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
Voltura catastale automatica	NO

Presenza di condizione SI Presenza di termini di efficacia dell'atto -

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1			
Comune	D548 - FERRARA (FE)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	263 Particella	214	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 77 are 90 centiare

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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1205  
Registro particolare n. 967  
Presentazione n. 68 del 23/01/2023

UTC: 2023-01-23T12:24:47.537584+01:00

Pag. 2 - segue

Immobile n. 2

Comune	D548 - FERRARA (FE)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	264 Particella	11	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 8 ettari 24 are 60 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 12593780963

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale FONDAZIONE MAGNONI TROTTI

Sede FERRARA (FE)

Codice fiscale 93006600386

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SUPERFICIE

Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PREMETTE CHE L'AVV.POLIZZI AVV.GIOVANNI, NATO A FERRARA IL 19 SETTEMBRE 1953 E DOMICILIATO PER LA CARICA PRESSO L'ENTE RAPPRESENTATO, INTERVIENE AL TRASCRIVENDO ATTO NON IN PROPRIO MA QUALE PRESIDENTE NONCHE' LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA "FONDAZIONE MAGNONI TROTTI", CON SEDE IN FERRARA, VIA CAIROLI N.13, PALAZZO MUZZARELLI CREMA CON CODICE FISCALE N.93006600386, RICONOSCIUTA CON D.P.R. DEL 14 FEBBRAIO 1985, ISCRITTA NEL REGISTRO REGIONALE DELLE FONDAZIONI E ASSOCIAZIONI IN DATA 26 SETTEMBRE 2002 CON IL NUMERO 188 - ISCRITTA PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA CON IL NUMERO D'ORDINE 5 ED A QUANTO INFRA AUTORIZZATO IN FORZA DEL VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N.58 DEL 10 (DIECI) GENNAIO 2023 (DUEMILAVENTITRE'), DA ME NOTAIO VERIFICATO ANCHE SE QUI NON ALLEGATO. CON IL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE LA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE, "FONDAZIONE MAGNONI TROTTI", SI OBBLIGA A COSTITUIRE IL DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.953 C.C., IN FAVORE DELLA SOCIETA' "LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L.", CHE SI OBBLIGA AD ACCETTARE ALLE CONDIZIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 5, PER SE' O PER PERSONA DA NOMINARE AI SENSI DEL SUCCESSIVO ART.8, SUL TERRENO COME IDENTIFICATO IN PREMESSA ALLA LETTERE C) E D), PER L'INTERO O LIMITATAMENTE ALLA SOLA PARTE DI TERRENO, ANCHE DA FRAZIONARE CATASTALMENTE, CHE RISULTI UTILE ALLO SVILUPPO DEL PARCO FOTOVOLTAICO A VALLE DEL COMPLETAMENTO DELL'ITER AUTORIZZATIVO. IL DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU' SARA' COSTITUITO PER ANNI 36 (TRENTASEI) DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO ("DURATA"). ALLA SCADENZA DEL SUDDETTO TERMINE, IL DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU' SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE RINNOVATO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 2, PER QUATTRO PERIODI DI CINQUE ANNI CIASCUNO, SALVO CHE, ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI PRECEDENTI A CIASCUNA SCADENZA, LA SOCIETA' COMUNICHI A MEZZO RACCOMANDATA, OVVERO ALTRO MEZZO A ESSA EQUIPARATA, ALLA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE LA PROPRIA VOLONTA' DI NON USUFRUIRE DI CIASCUN RINNOVO. 5.1. L'OBLIGO DELLE



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1205  
Registro particolare n. 967  
Presentazione n. 68 del 23/01/2023

UTC: 2023-01-23T12:24:47.537584+01:00

Pag. 3 - segue

PARTI DI PROCEDERE ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO E' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL VERIFICARSI DI CIASCUNA DELLE, OVVERO ALLA RINUNCIA DA PARTE DELLA SOCIETA' ALLE, SEGUENTI CONDIZIONI SOSPENSIVE (LE "CONDIZIONI SOSPENSIVE") CHE SI INTENDONO DEDOTTE NELL'ESCLUSIVO INTERESSE DELLA SOCIETA': A) RILASCIO DI OGNI AUTORIZZAZIONE, LICENZA, PERMESSO, CONCESSIONE, NULLA OSTA, O ALTRO ATTO DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATO NECESSARIO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DEL PARCO FOTOVOLTAICO E DELLE RELATIVE OPERE DI RETE (LE "AUTORIZZAZIONI"); B) SCADENZA DEL TERMINE DI IMPUGNAZIONE PER CIASCUNO DEI PREDETTI TITOLI AUTORIZZATIVI SENZA CHE SIA STATO PROPOSTO ALCUN RICORSO AVVERSO I TITOLI AUTORIZZATIVI PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DEL PARCO FOTOVOLTAICO, OPPURE POSITIVA SOLUZIONE E/O VALUTAZIONE, AD INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA SOCIETA' O DI CONSULENTI DALLA STESSA NOMINATI, DEI GIUDIZI DI IMPUGNAZIONE DA PARTE DI TERZI AVENTI AD OGGETTO I PREDETTI TITOLI; C) CONSEGNA DA PARTE DELLA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE ALLA SOCIETA' DELLA DOCUMENTAZIONE (SE DISPONIBILE) ATTA A COMPROVARE CHE IL TERRENO NON E' STATO PERCORSO DA INCENDI, E CHE PERTANTO LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DEL PARCO FOTOVOLTAICO NON COMPORTERA' UNA VIOLAZIONE DELL'ART.10 DELLA L. 353/2000, E/O DISPOSIZIONI SIMILI; D) OTTENIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETA' DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI DI SERVITU' DI ACCESSO, PASSAGGIO O CAVIDOTTO NECESSARI PER LA POSA IN OPERA E L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DI RETE; E) OTTENIMENTO DA PARTE DELLA SOCIETA' DI UNA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IPOCATASTALE CHE ACCERTI (I) LA PIENA E INCONTESTATA PROPRIETA' DELLA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE SUL TERRENO; (II) L'INESISTENZA DI QUALSIVOGLIA DIRITTO DI TERZI SUL TERRENO; (III) L'INESISTENZA DI VINCOLI, PESI, TRASCRIZIONI O FORMALITA' NEGATIVE SUL TERRENO; E (IV) L'ASSENZA DI DONAZIONI O SUCCESSIONI IN RELAZIONE AL TERRENO, NEL VENTENNIO PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO, SALVO QUANTO DIVERSAMENTE INDICATO NEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE. 5.2. TRASCORSI 24 (VENTIQUATTRO) MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE SENZA CHE TUTTE LE CONDIZIONI SOSPENSIVE SI SIANO AVVERATE, O SIANO STATE RINUNCIATE DALLA SOCIETA', IL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE DOVRA' CONSIDERARSI AUTOMATICAMENTE - SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONI FRA LE PARTI - PRIVO DI OGNI EFFICACIA E A NESSUNA DELLE PARTI SPETTERA' ALCUN DIRITTO DI AVANZARE PRETESE NEI CONFRONTI DELL'ALTRA PARTE. LE PARTI POTRANNO PROROGARE IL TERMINE DI 24 (VENTIQUATTRO) MESI SOPRA INDICATO PREVIO ACCORDO SCRITTO TRA LE PARTI. PER IL CASO E PER IL MOMENTO SIA VERIFICATA L'INEFFICACIA DEL PRESENTE ACCORDO, IN FORZA DEL MANCATO AVVERAMENTO DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA O DELLA LORO RINUNCIA, LE PARTI SI OBBLIGANO RECIPROCAMENTE AD INTERVENIRE IN FUTURO ATTO RICOGNITIVO COMPORTANTE LA CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE DI CUI AL PRESENTE ACCORDO, A CURA E SPESA DELLA SOCIETA'. 5.3. LE CONDIZIONI SOSPENSIVE DI CUI SOPRA SONO STABILITE NELL'INTERESSE ESCLUSIVO DELLA PARTE PROMISSARIA BENEFICIARIA CHE, PERTANTO, POTRA' RINUNCIARVI IN OGNI MOMENTO (IN TUTTO O IN PARTE), A SECONDA DEI CASI, DANDONE NOTIZIA ALLA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE. 5.4. LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE E' FACOLTA' DELLA PARTE PROMISSARIA BENEFICIARIA RECEDERE IN QUALUNQUE MOMENTO DAL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE MEDIANTE COMUNICAZIONE SCRITTA DA INVIARSI CON UN PREAVVISO DI 30 (TRENTA) GIORNI SENZA ONERI E RESPONSABILITA', FATTA ECCEZIONE PER GLI IMPORTI CORRISPOSTI A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA CHE LA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE POTRA' TRATTENERE A TITOLO DI PENALE PER IL RECESSO, SENZA NULL'ALTRO A PRETENDERE DALLA PARTE PROMISSARIA BENEFICIARIA. IN CASO SI VERIFICHI NO EVENTI IMPUTABILI E/O RICONDUCIBILI AL COMPORTAMENTO DOLOSO O COLPOSO DEL PROPRIETARIO, CHE LIMITINO PARZIALMENTE O IMPEDISCA NO ALLA PARTE PROMISSARIA BENEFICIARIA LA REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE, LA PARTE PROMISSARIA BENEFICIARIA AVRA' LA FACOLTA' DI RECEDERE IMMEDIATAMENTE DALLO STESSO, FATTO SALVO IL SUO DIRITTO A RICHIEDERE IL RISARCIMENTO DEL DANNO SUBITO E LA RESTITUZIONE DEL DOPPIO DEGLI IMPORTI PAGATI A TITOLO DI CAPARRA. 5.5. LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DOVRA' AVVENIRE ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DAL GIORNO IN CUI LA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE RICEVE UNA COMUNICAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' CON CUI QUEST'ULTIMA CONFERMA CHE SI SONO VERIFICATE TUTTE - O LA SOCIETA' HA RINUNCIATO A - LE CONDIZIONI SOSPENSIVE DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO (LA "DATA DI ESECUZIONE"). 5.6. LA SOCIETA' SI IMPEGNA A COMUNICARE ALLA PARTE PROMITTENTE CONCEDENTE DATA, LUOGO, ED ORARIO FISSATI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI FRONTE AL NOTAIO. SI PRECISA CHE LA SUPERFICIE DI INTERESSE DEL

Direzione Provinciale di FERRARA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 1205

Registro particolare n. 967

Presentazione n. 68 del 23/01/2023

UTC: 2023-01-23T12:24:47.537584+01:00

Pag. 4 - Fine

---

PRESENTE PRELIMINARE, OSSIA HA 6.15.40, E' INFERIORE A QUELLA DEGLI INTERI MAPPALI  
INTERESSATI.



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n.4.176

Raccolta n.3.878

**CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO**

**DI SUPERFICIE E DEI DIRITTI DI SERVITU' SOSPENSIVAMENTE**

**CONDIZIONATO**

**REGISTRATO ad  
ADRIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno 5 (cinque) del mese di dicembre,

IL 12 dicembre 2022

in Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria

AL N° 4151

Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria

SERIE 1T

(Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto

nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a  
FERRARA**

**SONO COMPARSI**

Boldrini Lorenzo, [REDACTED] domiciliato per la carica

IL 13 dicembre 2022

presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente

R.G. n° 24349

atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore della

R.P. n° 17849

**"FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA"** con

sede in Ferrara alla via Conca n. 73/B, frazione Malborghetto di Boara,

iscritta presso il Registro delle Imprese di Ferrara al n. 00079060380

coincidente col codice fiscale e partita Iva, numero R.E.A. FE-150645, a

quest'atto autorizzato giusta procura speciale a mio rogito in data 2

dicembre 2022, repertorio n. 4.171 , che in originale si allega al presente atto

sub "A";



quale parte promittente concedente (la **"Parte Promittente Concedente"** o

**"Proprietario"**);

Nodari Alberto, [REDACTED] domiciliato per la

carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al

	presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di	
	procuratore della società " <b>LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY</b>	
	<b>ITALY SPV 14 S.R.L.</b> ", con sede in Milano (Mi), alla via Giacomo Leopardi	
	n.7, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta	
	presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero	
	di iscrizione e codice fiscale 12593780963 e REA n. MI-2671975, giusta	
	procura per Notaio Stefano Rampolla di Milano in data 25 novembre 2022,	
	repertorio n. 67.530, registrata a Milano DP II il 2 dicembre 2022 al n. 124989	
	serie 1T che si allega al presente atto sub " <b>B</b> ", quale parte promissaria	
	beneficiaria (per brevità in seguito indicata anche come la " <b>Società</b> " o la	
	" <b>Parte Promissaria Beneficiaria</b> "),	
	(la Parte Promittente Concedente e la "Parte Promissaria Beneficiaria",	
	congiuntamente, le " <b>Parti</b> ").	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto la seguente	
	<b>PREMESSA</b>	
	<b>a)</b> la Promissaria Beneficiaria è una società avente come oggetto sociale lo	
	sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione di	
	parchi fotovoltaici;	
	<b>b)</b> la medesima Società ha interesse a sviluppare, costruire, gestire, sfruttare	
	e mantenere un impianto fotovoltaico (il " <b>Progetto</b> ") che comprenderà:	
	- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di	
	funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);	
	- opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie,	
	opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo	

	esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di	
	trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete	
	di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica	
	prodotta, viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e	
	manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e	
	cavidotti), recinzioni ed eventuali altre opere accessorie, ivi comprese	
	eventuali opere di mitigazione che la Società dovesse o ritenesse opportuno	
	predisporre ed installare/piantare/coltivare, nonché ogni altra opera civile	
	e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore	
	costruzione nonché gestione, sfruttamento e manutenzione del parco	
	fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il <b>"Parco</b>	
	<b>Fotovoltaico"</b> );	
	c) la Parte Promittente Concedente è proprietaria del terreno della	
	superficie catastale di mq. 178.805 (centosettantottomilaottocentocinque)	
	sito in Ferrara e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	<b>foglio 263 particella 209</b> di Ha 17.88.05 - seminativo, classe 2, r.d. euro	
	 r.a. eur 	
	confinante in un sol corpo con le particelle 212 e 214, altro foglio, raccordo	
	A13-via Ravenna, particella 20, salvo altri e come meglio individuato	
	nell'estratto di mappa che si allega, al presente atto sub "C" (di seguito	
	<b>"Contratto Preliminare"</b> o il <b>"Contratto"</b> );	
	d) il terreno sopra descritto, per una superficie complessiva pari a Ha	
	5.40.00, e meglio individuata in colore blu nell'estratto di mappa che si	
	allega al presente atto sub "D", è stato individuato dalla Società come	
	potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico (il	

	"Terreno");	
	e) la Società intende ottenere dalla Parte Promittente Concedente, ex art.	
	952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il	
	Parco Fotovoltaico sul Terreno - per l'intero o limitatamente alla sola parte,	
	anche da frazionare catastalmente, che risulti utile allo sviluppo del Parco	
	Fotovoltaico a valle del completamento dell'iter autorizzativo - nonché la	
	costituzione - in proprio favore ovvero del gestore di rete competente -	
	delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di	
	elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e	
	ottenere dalle Autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, i	
	permessi, i nulla osta, le concessioni e gli assentimenti necessari alla	
	costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno nonché	
	delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di	
	trasformazione, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e	
	distribuzione della linea elettrica (il <b>"Diritto di Superficie"</b> );	
	f) la Parte Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla	
	Società sia il Diritto di Superficie sul Terreno per realizzare la costruzione	
	ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia tutti i necessari diritti di servitù di	
	passaggio, accesso al Terreno, elettrodotto, cavidotto, cabina, necessari alla	
	realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto	
	Fotovoltaico. Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al presente	
	paragrafo dovranno avere durata (i) pari al Diritto di Superficie o, (ii)	
	perpetua e costituiti a titolo inamovibile, se richiesto dal competente	
	gestore di Rete i <b>"Diritti di Servitù"</b> ;	
	g) con il presente Contratto Preliminare le Parti disciplinano i termini e le	

	condizioni della costituzione del Diritto di Superficie e dei necessari Diritti	
	di Servitù (congiuntamente, il " <b>Diritto di Superficie e Servitù</b> ") sul Terreno	
	in favore della Parte Promissaria Beneficiaria mediante la stipula,	
	sospensivamente condizionata all'avveramento (ovvero rinuncia della	
	Società) delle Condizioni Sospensive di cui al successivo articolo 5 del	
	presente Contratto Preliminare, di un contratto notarile definitivo	
	costitutivo del diritto di superficie e di servitù, in cui saranno riportate,	
	mutatis mutandis, tutte le clausole contenute nel presente Contratto	
	Preliminare (il " <b>Contratto Definitivo</b> ").	
	Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante sostanziale del presente atto,	
	le Parti convengono e stipulano quanto segue:	
	<b>Articolo 1 - Oggetto e Durata</b>	
	<b>1.1.</b> Con il presente Contratto Preliminare la Parte Promittente Concedente	
	si obbliga a costituire il Diritto di Superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art.	
	953 c.c., in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di	
	cui al successivo articolo 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del	
	successivo art. 8, sul Terreno come identificato in premessa alle lettere c) e	
	d), per l'intero o limitatamente alla sola parte di Terreno, anche da	
	frazionare catastalmente, che risulti utile allo sviluppo del Parco	
	Fotovoltaico a valle del completamento dell'iter autorizzativo.	
	La Parte Promittente Concedente si obbliga inoltre a costituire in favore	
	della Società i necessari Diritti di Servitù, come in premessa definiti, per	
	una durata pari alla durata del Diritto di Superficie, oppure perpetua e a	
	titolo inamovibile se richiesto dal competente Gestore di Rete. A tal uopo le	
	parti converranno le modalità con cui le costituzioni delle predette servitù	

	siano il più possibile compatibili con la destinazione agricola del fondo	
	anche al fine di arrecare il minor danno possibile alle colture.	
	<b>1.2.</b> Il Diritto di Superficie e Servitù che sarà costituito consiste nel diritto di	
	realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di Terreno, il	
	Parco Fotovoltaico; il tutto come meglio descritto in premessa.	
	<b>1.3.</b> Il Promittente Concedente si impegna a prestare la massima	
	collaborazione, se necessaria, per la corretta identificazione catastale delle	
	predette aree.	
	<b>1.4.</b> Il Diritto di Superficie e Servitù sarà costituito per anni 36 (trentasei)	
	dalla data di stipula del Contratto Definitivo (" <b>Durata</b> ").	
	<b>1.5.</b> La Parte Promittente Concedente dichiara che, alla data odierna, non è	
	a conoscenza di elementi negativi che riguardino il Terreno, quali in	
	particolare sequestri e confische, pesi, vincoli, diritti reali o di godimento	
	che potrebbero inficiare il pieno esercizio del costituendo Diritto di	
	Superficie e Servitù in capo alla Società e la realizzazione ed esercizio del	
	Parco Fotovoltaico.	
	<b>1.6.</b> In aggiunta alle garanzie inderogabili di legge, la Parte Promittente	
	Concedente dichiara e garantisce alla Parte Promissaria Beneficiaria e ai	
	suoi aventi causa quanto segue:	
	<b>a)</b> di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno, sulla	
	base di atti (sottoscritti dalla Parte Promittente Concedente stessa o dai	
	propri dante causa) che sono validi, efficaci, regolarmente e	
	continuativamente trascritti; di avere titolo per disporre liberamente del	
	Terreno medesimo; la libertà dello stesso da ogni vincolo di sorta (di natura	
	privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	



	servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni	
	pregiudizievoli e diritti di terzi che possano pregiudicare il costituendo	
	Diritto di Superficie e Servitù in capo alla Parte Promissaria Beneficiaria, liti	
	pendenti, pretese o prelazioni di terzi, pignoramenti, dichiarazioni di	
	pubblica utilità, notifiche ai sensi della normativa in materia di beni culturali	
	e archeologici, e che inoltre non è gravato da oneri e/o pesi in genere	
	opponibili al soggetto a favore del quale verrà costituito il Diritto di	
	Superficie e suoi aventi causa, né oggetto di compendio unico ed in ogni	
	caso da tutto ciò che potrebbe ostacolare o diminuire il suo diritto, valore e	
	godimento, fatta eccezione per:	
	<b>1)</b> la servitù di interrimento di condotte trasportante idrocarburi alla	
	profondità di circa ml. 1,00, misurata al momento della posa, con relative	
	opere sussidiarie, con l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere,	
	come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi ad una	
	distanza inferiore a ml. 11,50 dall'asse della tubazione, costituita a favore di	
	"SNAM RETE GAS S.p.a.", con sede in San Donato Milanese (Mi), con atto	
	per Notaio Marco Bissi di Ferrara in data 14 luglio 2006, rep. n. 56.358,	
	debitamente registrato e trascritto a Ferrara in data 9 agosto 2006 ai nn.	
	22076/13630, gravante il terreno originariamente identificato con la	
	particella 146, che ha creato l'attuale particella 209;	
	<b>2)</b> la servitù di passaggio per lavori di ordinaria manutenzione dei canali	
	prospicienti per una striscia di terreno della larghezza di ml. 5,00 a lato del	
	condotto, costituita a favore del "Demanio della Regione Emilia-Romagna",	
	con sede in Bologna, con atto del Consorzio di Bonifica II Circondario in	
	data 21 novembre 2006, rep. n. 5.670, debitamente registrato e trascritto a	

	Ferrara in data 29 novembre 2006 ai nn. 32549/20257, gravante il terreno	
	originariamente identificato con la particella 146, che ha creato l'attuale	
	particella 209;	
	<b>b)</b> il Terreno non è ricompreso nelle aree di pregio agricolo e/o beneficiarie	
	di aiuti non strutturali derivanti da misure e/o sottomisure del PSR della	
	Regione EMILIA ROMAGNA o da Bandi europei;	
	<b>c)</b> di rinunciare a qualunque indennità e/o risarcimento asseritamente	
	dovuto a causa del venir meno delle condizioni di coltivabilità del Terreno	
	a seguito degli effetti derivanti dal presente Contratto Preliminare e/o del	
	successivo Contratto Definitivo, restando inteso che ogni eventuale obbligo	
	di restituzione degli aiuti e/o agevolazioni in esecuzione di provvedimenti	
	di revoca imposti dalle competenti autorità resterà interamente a proprio	
	carico;	
	<b>d)</b> che il Terreno è rispondente a tutte le regolamentazioni e a tutti i	
	requisiti di carattere amministrativo, urbanistico ed ambientale;	
	<b>e)</b> che il Terreno è libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti,	
	rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e che, alla data del presente	
	Contratto Preliminare, non è contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/2006	
	ss.mm.ii. e ai sensi delle norme e provvedimenti in materia ambientale o di	
	protezione della salute, né vi sono sostanze o materiali inquinanti o	
	pericolosi che debbano essere bonificati, rimossi o formare oggetto di altri	
	interventi o misure anche di tutela o di sicurezza;	
	<b>f)</b> che alla data odierna non esiste alcuna controversia o procedimento	
	legale (sia esso civile, amministrativo, fiscale o penale) riguardante il	
	Terreno né tali controversie o procedimenti sono stati minacciati o	

	preannunciati;	
	<b>g)</b> di essere in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere	
	relativo alla proprietà del Terreno, obbligandosi a corrispondere tutto	
	quanto eventualmente dovuto fino alla stipula del Contratto Definitivo,	
	anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso;	
	<b>h)</b> che il Terreno non è affittato e non esistono confinanti coltivatori diretti	
	aventi diritto a prelazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971	
	n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590; ovvero laddove vi	
	fossero confinanti aventi diritto alla prelazione, inviare agli stessi la relativa	
	offerta di prelazione ai sensi di legge;	
	<b>i)</b> che sul Terreno non sono mai state realizzate opere di alcun tipo di	
	natura industriale e 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;	
	<b>j)</b> che ai sensi dell'articolo 10, comma 1, legge 21 novembre 2000 n. 353, il	
	Terreno non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni;	
	<b>k)</b> che non sono stati eseguiti altri interventi tali da richiedere il rilascio di	
	licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure	
	tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività in relazione	
	al Terreno;	
	<b>l)</b> che non vi sono da eseguire pagamenti di alcun tipo in relazione ai	
	provvedimenti abilitativi richiesti o rilasciati in relazione al Terreno;	

	m) che il Terreno non ricade all'interno delle coordinate geografiche interessate da permessi di prospezione, di ricerca o concessioni di coltivazione di idrocarburi;	
	n) che il Terreno non ricade all'interno di fasce di rispetto cimiteriali previste dagli strumenti urbanistici comunali e non è soggetto a vincoli di inedificabilità di sorta previsti ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.	
	1.7. Le dichiarazioni e garanzie rese dalla Parte Promittente Concedente nel presente Contratto Preliminare sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e la Parte Promittente Concedente si obbliga a reiterarle a tale data.	
	<b>Articolo 2 - Corrispettivo e Caparra Confirmatoria</b>	
	2.1. Le Parti convengono che il prezzo per la costituzione del Diritto di Superficie e Servitù viene pattuito in [REDACTED] all'anno per ettaro di Terreno su cui viene costituito il Diritto di Superficie e Servitù (il "Corrispettivo") e quindi complessivamente pari ad un massimo di euro [REDACTED] all'anno per l'intero Terreno su cui viene costituito il Diritto di Superficie e Servitù; il Corrispettivo sarà versato alla Parte Promittente Concedente in n. 36 (trentasei) rate annuali anticipate A decorrere dal secondo anno di stipula del Contratto Definitivo, il Corrispettivo verrà rivalutato annualmente in misura dell'aumento registrato dal più recente indice ISTAT per l'inflazione delle famiglie di operai e impiegati. La prima rata annuale verrà versata alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo mediante bonifico su conto corrente	

	vincolato intestato al notaio rogante. Le rate successive verranno versate ad	
	un anno l'una dall'altra, mediante bonifico bancario alla Parte Promittente	
	Concedente.	
	<b>2.2.</b> La Società verserà alla Parte Promittente Concedente un importo pari	
	ad eur [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria	
	ex art. 1385 c.c. (la " <b>Caparra Confirmatoria</b> ") e le Parti si danno atto che tale	
	Caparra Confirmatoria sarà imputata ad acconto del corrispettivo del	
	Diritto di Superficie e Servitù che dovrà essere corrisposto alla Parte	
	Promittente Concedente a seguito della stipula del Contratto Definitivo.	
	<b>2.3.</b> Al mancato avveramento - o rinuncia delle Condizioni Sospensive di	
	cui al successivo articolo 5 - entro il termine di cui all'articolo 5.2, la Parte	
	Promittente Concedente avrà diritto al trattenimento della Caparra	
	Confirmatoria a saldo e stralcio, anche transattivo, di ogni e qualsiasi	
	richiesta di danno, con espressa rinuncia da parte della Parte Promittente	
	Concedente a qualsiasi altra pretesa e/o azione in merito, ivi inclusa, a	
	titolo meramente esemplificativo, ogni azione di accertamento dell'obbligo	
	di contrarre.	
	<b>2.4.</b> I signori Boldrini Lorenzo e Nodari Alberto, nelle loro rispettive	
	qualità, con riferimento all'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223	
	(convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248) e successive modificazioni, ed	
	ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevoli delle	
	conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci,	
	nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000,	
	ciascuno sotto la propria personale responsabilità, dichiarano:	
	<b>a)</b> di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;	

	b) che il suddetto importo di eur [REDACTED] a titolo	
	di Caparra Confirmatoria verrà pagato mediante bonifico bancario in	
	favore della Parte Promittente Concedente entro 2 (due) giorni lavorativi	
	dalla stipula del presente Contratto e che l'effettivo accredito del	
	suddetto importo varrà quietanza della parte di prezzo corrispondente, ed	
	a tal fine conviene di attribuire esclusiva efficacia probatoria alle risultanze	
	contabili della Banca;	
	c) che il Corrispettivo sarà corrisposto dalla Società alla Parte Promittente	
	Concedente a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo e che per	
	gli anni successivi al primo e per tutta la restante durata del Contratto	
	Definitivo le rate successive verranno versate ad un anno l'una dall'altra,	
	mediante bonifico bancario;	
	d) che resta inteso tra le parti che fino alla data di stipula del Contratto	
	Definitivo, nessun Corrispettivo sarà dovuto dalla Parte Promissaria	
	Beneficiaria alla Parte Promittente Concedente, ad eccezione di quanto	
	previsto dall'articolo 2.2 di cui sopra.	
	<b>Articolo 3 - Obblighi della Parte Promittente Concedente</b>	
	<b>3.1.</b> A decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto	
	Preliminare, la Parte Promittente Concedente, con espressa rinuncia al	
	pagamento di compensi e/o somme diverse da quelli quivi previsti, si	
	obbliga a:	
	a) consentire e non ostacolare il libero accesso al Terreno da parte della	
	Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dalla medesima	
	incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione,	
	realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti	

	deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi	
	dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere	
	dalla medesima incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo,	
	costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico,	
	previo congruo avviso e compatibilmente con le esigenze culturali del	
	fondo, ossia in materia tale da non arrecare alle coltivazioni eventualmente	
	in essere un irreparabile nocumento.	
	<b>b)</b> fornire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare	
	tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla	
	richiesta delle autorizzazioni, connessione alla rete, costruzione ed esercizio	
	del Parco Fotovoltaico, tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso	
	affinché la Società possa svolgere le opportune attività di verifica relative	
	alle situazioni legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale	
	relative al Terreno;	
	<b>c)</b> fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla	
	stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di	
	connessione del Parco Fotovoltaico dal gestore di rete competente, ovvero	
	le altre autorizzazioni e licenze nonché gli altri permessi, concessioni, nulla	
	osta, atti di assenso o altri titoli necessari allo sviluppo, alla costruzione,	
	alla gestione, allo sfruttamento e alla manutenzione del Parco Fotovoltaico;	
	a titolo meramente esemplificativo, la Parte Promittente Concedente si	
	impegna, dietro semplice richiesta della Società, a fornire alle autorità o enti	
	competenti, ovvero a terzi, tutti quei documenti e quelle dichiarazioni che	
	si rendano necessarie per le attività di cui sopra;	
	<b>d)</b> consentire alla Società, alla stipula del Contratto Definitivo o	

	successivamente, di costituire ipoteca sul diritto di superficie, relativamente	
	ad una o più particelle, nel caso in cui ciò dovesse essere richiesto dai	
	soggetti finanziatori della Società, e al fine di reperire più agevolmente tutte	
	le, o parte delle, risorse finanziarie necessarie per sostenere gli oneri	
	correlati alla costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico;	
	<b>e)</b> 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, costruzione, gestione, sfruttamento o	
	manutenzione del Parco Fotovoltaico;	
	<b>f)</b> astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o	
	manufatti, effettuare attività che comportino anche indirettamente	
	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 al Parco Fotovoltaico) e che abbiano un	
	potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei	
	fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;	
	<b>g)</b> non vendere o concedere in locazione o comodato o costituire diritti di	
	garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del terreno oggetto del	
	presente contratto, o compiere attività al fine di non impedire, ostacolare, o	
	rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o	
	manutenzione del Parco Fotovoltaico;	
	<b>h)</b> 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;	
	<b>i)</b> effettuare le bonifiche al Terreno che si rendessero necessarie in ragione	
	di una contaminazione dello stesso che, seppure scoperta successivamente	
	alla data odierna, si sia verificata in data antecedente alla stipula del	
	presente Contratto Preliminare, ovvero mettere a disposizione della Società	
	i fondi necessari a procedere a tale bonifica, e in ogni caso collaborare con la	
	Società e le autorità competenti al fine di procedere alla bonifica del	
	Terreno;	
	<b>j)</b> collaborare con la Società nel frazionamento catastale delle particelle del	
	Terreno (a spese della Società), se ciò è richiesto dalla Società a valle	
	dell'iter autorizzativo - al fine di facilitare lo sviluppo, la costruzione, la	
	gestione, lo sfruttamento o la manutenzione del Parco Fotovoltaico;	
	<b>k)</b> sottoscrivere, al verificarsi delle - ovvero in caso di rinuncia da parte	
	della Società alle - Condizioni Sospensive di cui al successivo art. 5, il	
	Contratto Definitivo, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della	
	comunicazione con la quale la Società informa la Parte Promittente	
	Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle Condizioni Sospensive;	
	<b>l)</b> consegnare alla Società un certificato di destinazione urbanistica	
	aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti	
	alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di	
	rete.	
	<b>3.2.</b> In conseguenza della stipula del Contratto Definitivo, ove lo stesso non	
	interessasse l'intero Terreno il Promittente Concedente si obbligherà altresì	
	a costituire, a semplice richiesta della Società, a favore della stessa, tutte le	
	servitù di passaggio, di insistenza di cavidotto e di elettrodotto necessarie	

	alla realizzazione, alla manutenzione e al funzionamento del Parco	
	Fotovoltaico su quelle porzioni del Terreno non oggetto di costituzione di	
	Diritto di Superficie o anche su altre proprietà del Promittente Concedente,	
	o che pur insistendo sulla porzione del Terreno oggetto di costituzione di	
	Diritto di Superficie debbano essere costituite a favore di terzi. Tali servitù	
	saranno inamovibili e perpetue e il relativo corrispettivo sarà compreso in	
	quello pattuito per il Diritto di Superficie.	
	<b>3.3.</b> In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, la Parte	
	Promissaria Beneficiaria potrà risolvere con effetto immediato il presente	
	Contratto Preliminare e il Contratto Definitivo ai sensi dell’articolo 1456 del	
	codice civile in caso di inadempimento da parte della Parte Promittente	
	Concedente degli obblighi di cui sopra, nonché in caso di violazione delle	
	dichiarazioni e garanzie rese dalla Parte Promittente Concedente ai sensi	
	del presente Contratto Preliminare, così come reiterate nel Contratto	
	Definitivo.	
	<b>Articolo 4 - Obblighi della Società</b>	
	<b>4.1.</b> La Società, come rappresentata, assume - già sin d’ora e per l’ipotesi in	
	cui si concludesse il Contratto Definitivo - l’obbligo di:	
	<b>a)</b> svolgere l’attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e	
	manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle	
	autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a	
	titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;	
	<b>b)</b> non porre in essere attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o	
	essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture;	
	<b>c)</b> non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il	

	Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto;	
	<b>d)</b> utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo,	
	la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco	
	Fotovoltaico nel pieno rispetto della proprietà della Parte Promittente	
	Concedente;	
	<b>e)</b> chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta	
	o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo	
	svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e	
	manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà	
	responsabile in via esclusiva per l’ottenimento di tutte le abilitazioni	
	richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia	
	l’obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Parte	
	Promittente Concedente;	
	<b>f)</b> svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e	
	costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione,	
	sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di	
	sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;	
	<b>g)</b> effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica,	
	impregiudicato tuttavia l’obbligo di collaborazione di cui al precedente	
	articolo 3.1. della Parte Promittente Concedente;	
	<b>h)</b> sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall’esercizio delle attività di	
	realizzazione, gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico;	
	<b>i)</b> adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni	
	per non recare danno a persone e/o cose;	
	<b>j)</b> sottoscrivere, al verificarsi delle – ovvero in caso di rinuncia da parte	

	della Società alle – condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il	
	contratto Definitivo.	
	<b>4.2.</b> In deroga all'art. 953 del codice civile, le Parti convengono che,	
	verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del Contratto	
	Definitivo per qualunque causa la Società sarà obbligata a restituire il	
	Terreno nello stato in cui è stato ricevuto, sgombro dal Parco Fotovoltaico e	
	dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle	
	quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete	
	competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio.	
	<b>4.3.</b> A tal fine, già sin d’ora e per l’ipotesi in cui si concludesse il Contratto	
	Definitivo, la Parte Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente	
	all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla	
	Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul	
	Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e	
	portare a compimento le predette operazioni.	
	<b>Articolo 5 - Condizioni Sospensive ed esecuzione</b>	
	<b>5.1.</b> L’obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle,	
	ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni	
	sospensive (le " <b>Condizioni Sospensive</b> ") che si intendono dedotte	
	nell’esclusivo interesse della Società:	
	<b>a)</b> rilascio di ogni autorizzazione, licenza, permesso, concessione, nulla	
	osta, o altro atto di assenso comunque denominato necessario per la	
	costruzione e l’esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete	
	(le " <b>Autorizzazioni</b> ");	

	<b>b)</b> scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli	
	autorizzativi senza che sia stato proposto alcun ricorso avverso i titoli	
	autorizzativi per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico, oppure	
	positiva soluzione e/o valutazione, ad insindacabile giudizio della Società	
	o di consulenti dalla stessa nominati, dei giudizi di impugnazione da parte	
	di terzi aventi ad oggetto i predetti titoli;	
	<b>c)</b> consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della	
	documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è	
	stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del	
	Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L.	
	353/2000, e/o disposizioni simili;	
	<b>d)</b> ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù	
	di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio	
	dell'impianto di rete;	
	<b>e)</b> ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale	
	ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Parte	
	Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto	
	di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità	
	negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione	
	al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del Contratto	
	Definitivo, salvo quanto diversamente indicato nel presente Contratto	
	Preliminare.	
	<b>5.2.</b> Trascorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente	
	Contratto Preliminare senza che tutte le Condizioni Sospensive si siano	
	avverate, o siano state rinunciate dalla Società, il presente Contratto	

	Preliminare dovrà considerarsi automaticamente - senza necessità di	
	comunicazioni fra le Parti - privo di ogni efficacia e a nessuna delle Parti	
	spetterà alcun diritto di avanzare pretese nei confronti dell'altra parte. Le	
	Parti potranno prorogare di 24 (ventiquattro) mesi il termine sopra indicato	
	previo accordo scritto tra le Parti.	
	<b>5.3.</b> Le Condizioni Sospensive di cui sopra sono stabilite nell'interesse	
	esclusivo della Parte Promissaria Beneficiaria, che, pertanto, potrà	
	rinunciarvi in ogni momento (in tutto o in parte), a seconda dei casi,	
	dandone notizia alla Parte Promittente Concedente.	
	<b>5.4.</b> Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Parte	
	Promissaria Beneficiaria recedere in qualunque momento dal presente	
	Contratto Preliminare mediante comunicazione scritta da inviarsi con un	
	preavviso di 30 (trenta) giorni senza oneri e responsabilità, fatta eccezione	
	per gli importi corrisposti a titolo di Caparra Confirmatoria che la Parte	
	Promittente Concedente potrà trattenere a titolo di penale per il recesso,	
	senza null'altro a pretendere dalla Parte Promissaria Beneficiaria. In caso si	
	verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o	
	colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla	
	Parte Promissaria Beneficiaria la realizzazione delle attività di cui al	
	presente Contratto Preliminare, la Parte Promissaria Beneficiaria avrà la	
	facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il suo diritto a	
	richiedere il risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio	
	degli importi pagati a titolo di caparra.	
	<b>5.5.</b> La stipula del Contratto Definitivo dovrà avvenire entro 30 (trenta)	
	giorni dal giorno in cui la Parte Promittente Concedente riceve una	

	comunicazione da parte della Società con cui quest'ultima conferma che si	
	sono verificate tutte – o la Società ha rinunciato a – le Condizioni	
	Sospensive di cui al presente articolo (la " <b>Data di Esecuzione</b> ").	
	<b>5.6.</b> La Società si impegna a comunicare alla Parte Promittente Concedente	
	data, luogo, ed orario fissati per la stipula del Contratto Definitivo di fronte	
	al Notaio.	
	<b>5.7.</b> Alla Data di Esecuzione, ciascuna Parte dovrà compiere i seguenti atti e	
	adempimenti (l'" <b>Esecuzione</b> "):	
	<b>I.</b> la Parte Promittente Concedente dovrà:	
	<b>a)</b> sottoscrivere con la Parte Promissaria Beneficiaria il Contratto Definitivo	
	ed ogni altro atto, documento, dichiarazione aggiuntiva ed opportuna al	
	fine di consentire la valida costituzione del Diritto di Superficie e Servitù	
	sul Terreno in favore della Società di fronte al Notaio, ivi compreso il	
	riconoscimento dell'avveramento o rinuncia alle Condizioni Sospensive (da	
	parte della Società) del presente Contratto Preliminare;	
	<b>b)</b> consegnare il certificato di destinazione urbanistica – CDU del Terreno –	
	aggiornato, che sarà allegato al Contratto Definitivo.	
	<b>II.</b> La Parte Promissaria Beneficiaria dovrà:	
	<b>c)</b> sottoscrivere con la Parte Promittente Concedente il Contratto Definitivo	
	ed ogni altro atto, documento, dichiarazione aggiuntiva ed opportuna al	
	fine di consentire la valida costituzione del Diritto di Superficie e Servitù	
	sul Terreno in favore della Società di fronte al Notaio, ivi compreso il	
	riconoscimento dell'avveramento o rinuncia alle Condizioni Sospensive (da	
	parte della Società) del presente Contratto Preliminare;	
	<b>d)</b> pagare al Notaio gli onorari e le spese, ivi incluse imposte e tasse relative	

al Contratto Definitivo.

**5.8** Le Parti espressamente convengono che è facoltà della Parte Promissaria

Beneficiaria recedere dal Contratto Definitivo mediante comunicazione
---

scritta da inviarsi con un preavviso di 8 (otto) mesi senza oneri e

responsabilità, fatta eccezione per gli obblighi di rimozione e

smantellamento dell'Impianto Fotovoltaico.

## Articolo 6 - Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti

**6.1. I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le**

relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società

stessa; a tal fine la Parte Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto

di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai

manufatti realizzati dalla Società costituenti il Parco Fotovoltaico, nonché

alle relative opere accessorie.

**6.2.** Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo

di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco

Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

## Articolo 7 - Innovazioni, Addizioni e Migliorie

Per l'ipotesi in cui si concludesse il Contratto Definitivo, la Società sarà

libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere

necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la

redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello

stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di

videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad

eventuali prescrizioni delle Autorità competenti.

## Articolo 8 - Contratto per Persona da Nominare



	8.1. La Parte Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente	
	Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da	
	nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile,	
	per quanto applicabile.	
	8.2. La Società avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo,	
	persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie	
	e servitù (" <b>Società Nominata</b> "), mediante invio di dichiarazione scritta alla	
	Parte Promittente Concedente sottoscritta dalla Società Nominata in segno	
	di accettazione della nomina, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla stipula	
	del Contratto Definitivo.	
	8.3. Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo della	
	Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi	
	acquisito ed assunto dalla Società Nominata ed ogni riferimento alla Società	
	contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla	
	Società Nominata.	
	<b>Articolo 9 - Cessione del Contratto</b>	
	9.1. Con la conclusione del Contratto Definitivo il Promittente Concedente,	
	al fine di consentire alla Società la realizzazione del Parco Fotovoltaico,	
	autorizza espressamente la Società a costituire garanzie in favore di terzi	
	(ivi compresi eventuali enti finanziatori) aventi ad oggetto il Diritto di	
	Superficie, le attrezzature e le apparecchiature di proprietà della Società	
	utilizzate per la realizzazione del Parco Fotovoltaico, per una durata non	
	superiore a quella di durata del Diritto di Superficie stesso, come	
	eventualmente prorogata.	
	9.2. Il Promittente Concedente consente alla Società di cedere il Contratto	

	Preliminare, e/o il Contratto Definitivo e/o i diritti e le obbligazioni da	
	esso derivanti, a società controllate o ad esso collegate o in capo a terzi, ivi	
	inclusi gli Istituti Finanziatori.	
	In caso di cessione ad un soggetto terzo diverso da Istituti Finanziatori o	
	società controllate o ad essa collegate, la Promissaria Beneficiaria si	
	impegna a richiedere che il soggetto terzo, prima o contestualmente alla	
	cessione, depositi in favore del Promittente Concedente presso il Notaio o	
	una banca, a garanzia dell'adempimento, una somma pari alle prime due	
	annualità.	
	<b>9.3.</b> In particolare, il Promittente Concedente autorizza sin d'ora ogni forma	
	di trasferimento a favore di terzi ed in particolare:	
	<b>(i)</b> autorizza espressamente sin d'ora la Società e gli Istituti Finanziatori,	
	disgiuntamente gli uni dagli altri, a trasferire il Diritto di Superficie e	
	Servitù a favore di terzi, con accollo liberatorio del debito relativo al	
	pagamento del Prezzo residuo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1273,	
	secondo comma, cod. civ.; e	
	<b>(ii)</b> autorizza espressamente sin d'ora la Società a cedere a terzi il presente	
	Contratto Preliminare e il Contratto Definitivo e/o i diritti e obblighi	
	derivanti dagli stessi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1407 cod. civ.; la	
	cessione sarà efficace nei confronti del Promittente Concedente dal	
	momento in cui la stessa sarà comunicata al Promittente Concedente, il	
	quale presta sin d'ora il proprio consenso ai fini della trascrizione della	
	cessione nei registri immobiliari e ad effettuare le relative dichiarazioni che	
	dovessero essere necessarie e dal momento della comunicazione la Società	
	sarà liberata dalle obbligazioni su di essi gravanti nei confronti del	

	Promittente Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare la Società in	
	caso di inadempimento del terzo cessionario, a condizione che il terzo	
	subentri in tutti i rapporti attivi e passivi ed a condizione che permanga la	
	facoltà degli Istituti Finanziatori di sostituirsi alla Società subentrante per	
	provvedere direttamente o indirettamente ad adempiere agli obblighi di	
	pagamento di quest'ultima;	
	<b>(iii)</b> rinuncia sin d'ora, nel caso di trasferimento del presente Contratto	
	Preliminare mediante cessione del ramo d'azienda, al diritto di recedere ai	
	sensi dell'art. 2558 cod. civ.	
	<b>Articolo 10 - Prelazione</b>	
	<b>10.1.</b> Il Promittente Concedente, a far tempo dalla sottoscrizione del	
	presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Diritto di Superficie	
	e Servitù, concede alla Società il diritto di prelazione sull'acquisto del	
	Terreno in caso di vendita da parte del Promittente Concedente che si	
	impegna a comunicare per iscritto alla Società le condizioni economiche	
	offerte dal terzo potenziale acquirente di cui dovranno essere specificate le	
	generalità (di seguito " <b>Diritto di Prelazione</b> ").	
	<b>10.2.</b> La Società potrà esercitare il Diritto di Prelazione entro 60 (sessanta)	
	giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra; in caso di mancato	
	esercizio del Diritto di Prelazione da parte della Società entro il termine	
	indicato, il Promittente dovrà comunque informare il terzo acquirente del	
	Terreno circa l'esistenza del Diritto di Superficie, dei diritti di servitù,	
	nonché degli obblighi di cui al presente Contratto Preliminare e a far sì che	
	il terzo acquirente aderisca a tutte le pattuizioni del presente contratto o del	
	Contratto Definitivo.	

	<b>Articolo 11 - Comunicazioni</b>	
	Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti effettuata in base al	
	presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se	
	inviata per raccomandata con ricevuta di ritorno oppure a mezzo pec agli	
	indirizzi di cui sotto, da intendersi quali domicili speciali testé eletti;	
	qualora si verifichino variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata	
	dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con	
	ricevuta di ritorno; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto	
	giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.	
	Per le Parte Promittente Concedente:	
	FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA, via Conca	
	n. 73/B, 44030 - Ferrara	
	Pec: fondazione navarra@pecsicura.it (alla cortese attenzione del signor	
	Rivaroli Marco).	
	Per la Parte Promissaria Beneficiaria:	
	LIGHTSOURCE RENEWABLE ENERGY ITALY SPV 14 S.R.L. - via	
	Giacomo Leopardi n.7, 20123 - Milano	
	Pec: lightsourcespv_14@legalmail.it (alla cortese attenzione di Giovanni	
	Mascari).	
	<b>Articolo 12 - Riservatezza</b>	
	Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto	
	Preliminare, nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari	
	dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la	
	durata dello stesso e per i successivi 5 (cinque) anni dalla stipula del	
	Contratto Definitivo.	

	Resta 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 un procedimento	
	ai sensi del presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere	
	l'esecuzione del presente Contratto Preliminare.	
	<b>Articolo 13 - Ulteriori trattative.</b>	
	In caso di ampliamento del Parco Fotovoltaico che determini la necessità di	
	sottoporre a diritto di superficie porzioni ulteriori dei terreni in proprietà	
	della Parte Promittente Concedente, la stessa si dichiara sin da ora	
	disponibile a valutare la concessione alla Società del diritto di superficie su	
	tali nuove porzioni: condizioni e corrispettivo saranno pattuiti al momento	
	della stipula.	
	<b>Articolo 14 - Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.</b>	
	<b>14.1.</b> Con riferimento alle norme in materia di controllo sull'attività	
	urbanistico-edilizia, la Parte Promittente Concedente dichiara che la	
	destinazione urbanistica del Terreno è quella che si rileva dal relativo	
	certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrara in	
	data 11 novembre 2022 PG. 161587/2022 che si allega al presente atto sotto	
	la lettera "E", e che, da tale data ad oggi, non vi è stata modifica degli	
	strumenti urbanistici vigenti.	
	<b>14.2.</b> Il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, oltre	
	all'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50% (zero virgola cinquanta per	
	cento) relativamente alla somma versata a titolo di caparra confirmatoria.	
	<b>14.3.</b> La Parte Promittente Concedente fin d'ora rinuncia ad ogni eventuale	
	diritto di ipoteca legale e si obbliga a replicare tale dichiarazione in sede di	

		Contratto Definitivo.	
		<b>14.4.</b> Ogni deroga al presente Contratto Preliminare dovrà essere fatta e	
		comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le Parti.	
		<b>14.5.</b> Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti	
		dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo saranno a	
		carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare	
		e manlevare la Parte Promittente Concedente da qualunque pretesa di	
		natura fiscale relativamente al presente Contratto.	
		<b>Articolo 15 - Previsioni in materia di conformità alla legge</b>	
		<b>15.1.</b> La Parte Promittente Concedente garantisce e conferma alla Parte	
		Promissaria Beneficiaria che, per quanto a sua conoscenza, la sua proprietà	
		non è stata acquisita - neanche dai suoi dante causa - attraverso proventi di	
		reati finanziari, intendendosi per reati finanziari qualsiasi tipo di condotta	
		contraria alla legge relativa a denaro o a servizi o mercati finanziari che	
		comporti:	
		a) frode o disonestà;	
		b) gestione dei proventi di reato;	
		c) cattiva condotta o abuso d'informazioni relative a un mercato finanziario;	
		d) finanziamento di attività di terrorismo.	
		<b>15.2.</b> La Parte Promittente Concedente riconosce che la Parte Promissaria	
		Beneficiaria ha l'obbligo di rispettare le leggi in materia di corruzione nei	
		confronti delle proprie controparti in relazione alla propria attività.	
		<b>15.3.</b> La Parte Promittente Concedente dovrà osservare e rispettare	
		qualsiasi legge o regolamento applicabile secondo la normativa italiana	
		vigente in materia di lotta alla corruzione e al riciclaggio.	

	15.4. Ciascuna Parte non offrirà, consegnerà o accetterà da qualsiasi	
	soggetto (sia esso un Pubblico Ufficiale o meno), denaro o utilità,	
	direttamente o indirettamente, in relazione al presente Contratto	
	Preliminare o al Progetto, al fine di:	
	(a) indurre un soggetto a svolgere impropriamente una funzione o	
	un'attività o premiare un soggetto per tale prestazione;	
	(b) influenzare un Pubblico Ufficiale al fine di ottenere un ingiusto	
	vantaggio.	
	<b>Articolo 16 - Conflitto d'interessi</b>	
	La Parte Promittente Concedente deve comunicare:	
	a) qualsiasi conflitto d'interesse reale o apparente tra interessi personali,	
	professionali, sociali, finanziari o politici o attività che sono incoerenti o	
	interferiscono in qualsiasi modo con gli interessi della Parte Promissaria	
	Beneficiaria o di una società del gruppo della Parte Promissaria	
	Beneficiaria, compreso l'utilizzo delle informazioni e delle risorse della	
	Parte Promissaria Beneficiaria o delle società del gruppo della Parte	
	Promissaria Beneficiaria per guadagni impropri;	
	b) qualsiasi rapporto tra la Parte Promittente Concedente e un Pubblico	
	Ufficiale che possa influenzare o essere percepito come tale da influenzare	
	il Progetto o l'attività della Parte Promissaria Beneficiaria (o di una società	
	del gruppo della Parte Promissaria Beneficiaria).	
	<b>Articolo 17 - Foro Competente</b>	
	Il Contratto Preliminare è regolato e dovrà essere interpretato in conformità	
	alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via	
	esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi	

fori inderogabili previsti dalla Legge.

#### **Articolo 18 - Miscellanea**

**18.1.** In caso di invalidità sopravvenuta di alcune clausole del presente Contratto Preliminare, lo stesso continuerà a rimanere vincolante tra le Parti in relazione alle clausole non interessate dall'invalidità.

**18.2.** Il presente Contratto Preliminare supera e sostituisce ogni precedente accordo raggiunto tra le Parti. Eventuali modifiche dei termini contrattuali qui previsti potranno essere concordate unicamente per iscritto tra le Parti.

#### **Articolo 19 - Provenienza**

In ordine alla provenienza il Proprietario dichiara che quanto in oggetto è ad esso pervenuto in virtù di successione testamentaria del signor Navarra

Severino, fu Alessandro, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] con verbale a rogito del Notaio Giuseppe Leziroli, registrato a Ferrara, in data 20 maggio 1921, al n.2767 ed ivi trascritto in data 5 settembre 1921 cas.n.3124 (vol.416/86) con il quale il bene in oggetto veniva assegnato alla costituenda fondazione, all'epoca denominata "Scuola Agraria Pratica Severino e Gustavo Navarra", oggi "FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA". La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Ferrara il 10 dicembre 1921 registrata al n.38, del vol. 58 e trascritta a Ferrara il 5 dicembre 1929 alla casella n.5519 (vol.559/187), con accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della Pretura di Portomaggiore (Fe) in data 24 maggio 1921 e trascritta a Ferrara il 30 maggio 1921 alla casella n.2179 (vol.413/87).



## Articolo 20 - Spese e Trascrizione

Autografo A  
AL REP. 4176/3878



dott. Raffaele Di Fraia  
NOTAIO

Repertorio n. 4176

**PROCURA SPECIALE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno 2 (due) del mese di dicembre, in  
Occhiobello (Ro), alla via Eridania n.113/S, località Santa Maria  
Maddalena, innanzi a me dott. Raffaele Di Fraia, Notaio residente in Adria  
(Ro), con studio ivi al corso Vittorio Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del  
Collegio Notarile del Distretto di Rovigo

**E' COMPARSO**

Gherardi Ravalli Modoni Nicola, [REDACTED]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale mi  
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di  
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della  
"FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FRATELLI NAVARRA" con  
sede in Ferrara alla via Conca n. 73/B, frazione Malborghetto di Boara,  
iscritta presso il Registro delle Imprese di Ferrara al n. 00079060380  
coincidente col codice fiscale e partita Iva, numero R.E.A. FE-150645, a  
quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui attribuiti dalla legge e dal  
vigente statuto sociale nonché in forza di delibera del Consiglio di  
Amministrazione in data 12 aprile 2021 n. 1.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, col  
presente atto nomina e costituisce suo procuratore speciale il signor  
Boldrini Lorenzo, [REDACTED]

[REDACTED] affinché possa sottoscrivere, in nome, vece, interesse e  
rappresentanza di detta Fondazione, il contratto preliminare

sospensivamente condizionato, di costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 36 (trentasei) e/o di servitù di elettrodotto, per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, per quei patti e clausole che riterrà di concordare, a chi creda, per il prezzo che riterrà più opportuno, su parte del terreno di proprietà della Fondazione stessa sito in Ferrara e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

**foglio 263**

parte della **particella 20** di Ha 3.06.35 - seminativo, classe 3, r.d. euro

██████████, r.a. euro ██████████

parte della **particella 209** di Ha 17.88.05 - seminativo, classe 2, r.d. euro

██████████ r.a. eur ██████████

Il nominato procuratore avrà la facoltà di:

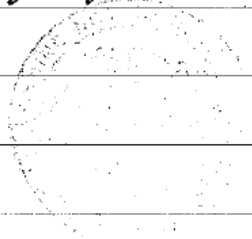
- intervenire nello stipulando contratto preliminare, firmandolo e prestando il relativo consenso;
- individuare l'immobile di cui trattasi con dati catastali, natura, consistenza e confini, anche diversi da quelli sopra indicati;
- esigere il prezzo o dichiarare essere stato lo stesso in tutto o in parte già pagato, incassare il prezzo e rilasciarne quietanza prevedendo, se opportuno, delegazione di pagamento, concedere dilazioni nei pagamenti, con o senza interessi, con o senza garanzia ipotecaria e con o senza cambiali o altri titoli di credito, manlevare la parte promissaria acquirente in ordine alla ripartizione interna del prezzo;
- fare frazionamenti, dichiarazioni e denunce catastali, firmando i relativi elaborati;
- firmare, sottoscrivere e allegare planimetrie;

- consentire volture, trascrizioni, annotamenti e rettifiche, anche catastali;	
- prestare tutte le garanzie di legge;	
- convenire tutti i patti e le condizioni che riterrà del caso, ivi comprese le costituzioni o i riconoscimenti di servitù attive e passive, rinunciare a quelle esistenti;	
- rinunciare alla ipoteca legale;	
- fare dichiarazioni circa la provenienza;	
- rendere in atto le seguenti dichiarazioni:	
a) dichiarazioni relative ai mezzi di pagamento ed alla presenza di mediatori, agenti, procacciatori in affari in particolare ai sensi del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248;	
b) dichiarazioni ai sensi delle leggi urbanistiche, ed in particolare ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico Edilizio;	
c) fare in genere per l'espletamento della presente procura quanto verrà ritenuto utile, necessario o conveniente e che potrebbe fare la parte rappresentata se presente, in modo che non possa mai essere al procuratore opposto difetto di rappresentanza o mancanza di poteri, con obbligo della parte rappresentata di avere per valido ed approvato l'operato del procuratore senza necessità alcuna di ratifica e sotto gli obblighi di Legge, il tutto senza obbligo di rendiconto, da esaurirsi in unico contesto.	

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte di mio pugno  
ed in parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico sotto la mia  
direzione del quale ho dato lettura al comparente che, dichiarandolo  
conforme alla propria volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio  
alle ore *Tredici e quarantacinque.*

L'atto consta di 1 (uno) foglio del quale pagine scritte 4 (quattro).

*Michele Spadoli Revelli Madonni*  
*Notaio Michele Di Tesio*

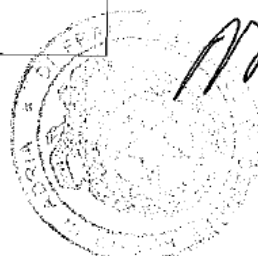


Attestato "B"  
AL REP. 4170/3878

ATTO

25 novembre 2022  
REP. N. 67530

NOTAIO STEFANO RAMPOLLA



SPAZIO ANNULLATO

Repertorio n. 67530

PROCURA  
25 novembre 2022

Il sottoscritto:

- GIOVANNI MASCARI, [redacted]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente  
atto in rappresentanza della società:

"Lightsource Renewable Energy Italy SPV 14 S.r.l."

con sede in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 7, capitale sociale euro  
10.000,00, interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano  
Monza Brianza Lodi, sezione ordinaria, al numero di iscrizione e codice  
fiscale 12593780963, Repertorio Economico Amministrativo n. MI-2671975,  
società che detto rappresentante dichiara essere con unico socio,

(di seguito anche la "Società"),

nella sua qualità di Amministratore della Società medesima, munito degli  
occorrenti poteri - in via disgiunta - in forza del vigente statuto sociale e del  
relativo atto di nomina,  
con il presente atto

#### NOMINA E COSTITUISCE

quali procuratori speciali della suddetta Società i signori:

- ALBERTO NODARI, [redacted]
- PIERO BIANCHINI RICCARDI [redacted]
- MATTEO NATTERO, [redacted]

tutti domiciliati per l'incarico presso la sede sociale,

affinché, in via tra loro disgiunta, con ogni facoltà ed in nome, vece e conto  
di essa Società mandante, abbiano ad intervenire alla formalizzazione -  
anche in più soluzioni - dei seguenti atti:

- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù tra la  
Fondazione Magnoni Trotti, con sede in Ferrara, codice fiscale  
93006600386, in qualità di promittente concedente e la Società in qualità di  
beneficiaria;
- contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù tra la  
Fondazione per l'Agricoltura Fratelli Navarra, con sede in Ferrara, codice  
fiscale 00079060380, in qualità di promittente concedente e la Società in  
qualità di beneficiaria;
- contratto preliminare di costituzione di servitù sottoposto a condizione  
sospensiva tra la Società in qualità di Beneficiaria e la Fondazione Magnoni  
Trotti e la Fondazione per l'agricoltura Fratelli Navarra, in qualità di  
Costituente, a carico degli immobili meglio infra descritti (il "Fondo  
Servente"),

(di seguito anche i "Contratti"),

il tutto relativamente agli immobili siti nel Comune di Ferrara, di proprietà  
della predetta Fondazione Magnoni Trotti, censiti al Catasto Terreni del  
predetto Comune come segue:

\* foglio 264, mappale 11, seminativo cl. 3, mq. 82.460, reddito dominicale  
eur [redacted], reddito agrario eur [redacted]

\* foglio 263, mappale 214, seminativo cl. 3, mq. 7.790, reddito dominicale  
eur [redacted], reddito agrario eur [redacted]

nonché a carico degli immobili siti nel Comune di Ferrara, di proprietà della  
predetta Fondazione per l'agricoltura Fratelli Navarra, censiti al Catasto



Terreni del predetto Comune come segue:

\* foglio 263, mappale 209, seminativo cl. 2, mq. 178.805, reddito dominicale eur [REDACTED], reddito agrario eur [REDACTED]

\* foglio 263, mappale 20, seminativo cl. 3, mq. 30.635, reddito dominicale eur [REDACTED], reddito agrario eur [REDACTED]

Conferisce pertanto ai nominati procuratori tutti i poteri necessari e/o opportuni per l'espletamento dell'incarico ed in particolare quelli di:

- intervenire ai Contratti, meglio precisando l'ubicazione, consistenza, i confini ed i dati catastali degli immobili oggetto dei predetti Contratti;
- individuare con esattezza il luogo di costituzione del diritto di superficie e di esercizio delle eventuali servitù, allegando eventualmente planimetrie descrittive;
- convenire la durata del diritto di superficie;
- precisare l'esistenza o meno di sostegni e l'area da essi occupata;
- determinare il contenuto di tutte le servitù da costituirsi, accettare il carattere permanente ed inamovibile delle servitù stesse, precisandone il contenuto ed accettando tutti i patti e condizioni relativi;
- convenire il corrispettivo per ciascuno dei Contratti e le modalità di pagamento dello stesso, anche mediante dilazioni (anche non assistite da garanzia), nonché provvedere ai relativi versamenti, ricevendone valida quietanza, concordare caparre anche confirmatorie e penali;
- rendere, per quanto dovute, ogni dichiarazione di legge;
- prestare le garanzie di legge ed in particolare garantire la Società beneficiaria delle eventuali servitù per ogni caso di evizione e per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi;
- esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità circa la trascrizione degli atti in oggetto;
- convenire patti e clausole di natura reale od obbligatoria;
- stabilire e convenire condizioni sospensive e risolutive;
- eleggere domicili ed individuare il Foro competente per eventuali controversie;
- sottoscrivere, eseguire e consegnare ogni altro atto, contratto, e documento accessorio, strumentale o comunque relativo ai Contratti che si renda eventualmente necessario al fine di concludere validamente i Contratti;
- compiere insomma quant'altro si rendesse necessario od opportuno per la stipula dei Contratti, anche se non espressamente previsto dal presente atto, in modo che ai nominati procuratori non possa opporsi difetto o imprecisione di poteri.

I procuratori sono espressamente autorizzati ad agire in presenza di conflitti di interessi ai sensi degli articoli 1394 e 1395 del codice civile.

La Società:

(a) esenta i procuratori da qualsiasi responsabilità nei confronti della Società in relazione o in connessione con qualsiasi azione che possa essere assunta ai sensi della presente procura;

(b) senza limitazione per quanto previsto al paragrafo (a) di cui sopra, esenta i procuratori da qualsiasi responsabilità nei confronti della Società in relazione o in connessione con qualsiasi documento o attività che la Società abbia richiesto che gli stessi sottoscrivano e assumano (e a tal fine i procuratori possano fare affidamento su qualunque istruzione che ritengano

genuina);

(c) si impegna a tenere totalmente indenni e manlevati i procuratori da ogni pretesa di terzi, perdita, costo, spesa, danno o responsabilità che possano sostenere o in cui possano incorrere in conseguenza di qualsiasi azione assunta ai sensi della presente procura (incluso qualunque costo sostenuto per far valere la presente clausola di indennizzo).

I termini come sopra definiti con la propria lettera iniziale in carattere maiuscolo avranno il medesimo significato della rispettiva definizione di cui agli stipulandi Contratti.

La presente procura non è soggetta a pubblicità commerciale.

\*\*\*

La parte autorizza il notaio a inviare, anche attraverso la piattaforma di condivisione documentale dello studio notarile, copie, estratti e certificati del presente atto e dei relativi adempimenti, unitamente ai dati personali in essi contenuti, alla stessa parte, nonché ai professionisti e/o rappresentanti da essa indicati.

I dati personali sono trattati per le finalità e con le modalità indicate nell'informativa resa disponibile sul sito internet e nei locali dello studio notarile.

Milano, Via Metastasio n. 5, venticinque novembre duemilaventidue.

Firmato Giovanni Mascari



Repertorio n. 67530

AUTENTICA

L'anno duemilaventidue, il giorno venticinque del mese di novembre.

In Milano, Via Metastasio n. 5.

Avanti a me dottor STEFANO RAMPOLLA, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, il signor:

- GIOVANNI MASCARI, nato [REDACTED]  
domiciliato per la carica in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 7,  
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto in calce e a  
margine l'atto che precede, facendomi espressa richiesta di rilasciarlo in  
originale ai sensi di legge.

Firmato Stefano Rampolla

SPAZIO ANNULLATO



### REGISTRAZIONE

<input type="checkbox"/>	Atto nei termini di registrazione e di assolvimento dell'imposta di bollo ex art. 1-bis della Tariffa d.p.r. 642/1972.
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP II, in data 02/12/2022 al n. 124989 serie 1T con versamento di € 200,00.

### IMPOSTA DI BOLLO

L'imposta di bollo per l'originale del presente atto e per la copia conforme ad uso registrazione, nonché per la copia conforme per l'esecuzione delle eventuali formalità ipotecarie, comprese le note di trascrizione e le domande di annotazione e voltura, viene assolta, *ove dovuta*, mediante Modello Unico informatico (M.U.I.) ai sensi dell'art. 1-bis, Tariffa d.p.r. 642/1972.

La presente copia viene rilasciata:

<input type="checkbox"/>	<u>In bollo</u> : con assolvimento dell'imposta mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.).
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>In bollo</u> : con assolvimento dell'imposta in modo virtuale, in base ad Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Milano in data 9 febbraio 2007 n. 9836/2007.
<input type="checkbox"/>	<u>In bollo</u> : per gli usi consentiti dalla legge.
<input type="checkbox"/>	<u>In carta libera</u> : per gli usi consentiti dalla legge ovvero in quanto esente ai sensi di legge.

### COPIA CONFORME

<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Copia su supporto informatico</u> : il testo di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni, ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 82/2005, da trasmettere con modalità telematica per gli usi previsti dalla legge. Milano, data registrata dal sistema al momento dell'apposizione della firma digitale.
<input type="checkbox"/>	<u>Copia cartacea</u> : la copia di cui alle precedenti pagine è conforme all'originale cartaceo, munito delle prescritte sottoscrizioni. Milano, data apposta in calce

**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**


*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Stefano Rampolla, Codice  
Fiscale / Partita Iva: TINIT-RMPSEFN66T22F205C, la cui validità è  
stata da me Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si  
allega e da cui risulta la vigenza dal 29 luglio 2020 al 29 luglio 2023  
del certificato medesimo.

Occhiobello, 5 dicembre 2022

*Raffaele Di Fraia*







# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **MDIGI-BOLLO.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.  
Questo rapporto di verifica è stato generato in data **05/12/2022** alle **08:05:49 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) STEFANO RAMPOLLA	Consiglio Nazionale del Notariato	

## 3. Dettagli

- Nome file: **MDIGI-BOLLO.pdf.p7m**
- Impronta del file: **1f016ed99297a3f96cf56315cf52e2e7da73e248210ee7013b3bd7614f50a042**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **05/12/2022** alle **08:05:29 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - STEFANO RAMPOLLA

Questa firma è stata apposta da **STEFANO RAMPOLLA**, C.F./P.IVA **TINIT-RMPSEF66T22F205C**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **02/12/2022** alle **15:28:02 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - STEFANO RAMPOLLA

- Nome e Cognome del soggetto: **STEFANO RAMPOLLA**





CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



- Codice Fiscale / Partita IVA: TINIT-RMPSFN66T22F205C
- Titolo: **Notaio**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI MILANO:80052030154**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **07 41**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.notariato.it/documentazione/CPSCNN.pdf>,  
[https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf), 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **29/07/2020** alle **10:39:02 UTC** al **29/07/2023** alle **10:39:02 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **9148** emessa in data **05/12/2022** alle **08:00:12 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **05/12/2022** alle **03:01:02 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **30** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019

- Nome e Cognome del soggetto: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **[http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf)**
- Validità: dal **22/10/2019** alle **08:12:35 UTC** al **22/10/2039** alle **08:12:35 UTC**



Rapporto di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato

E-1500

*Alberto Modona*

AUTOGRAFICO  
AL REP. 4/10/2022

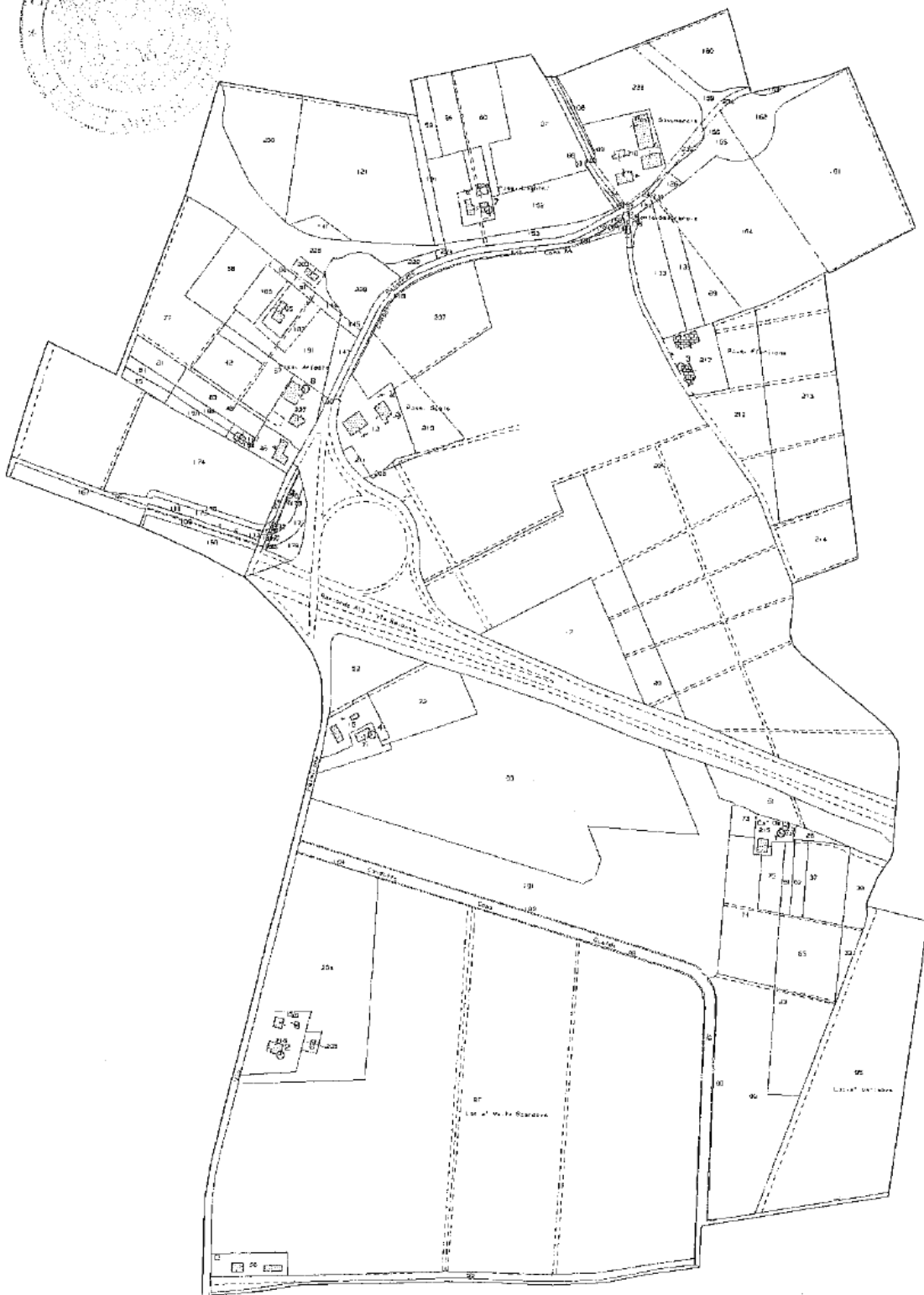
N-29800



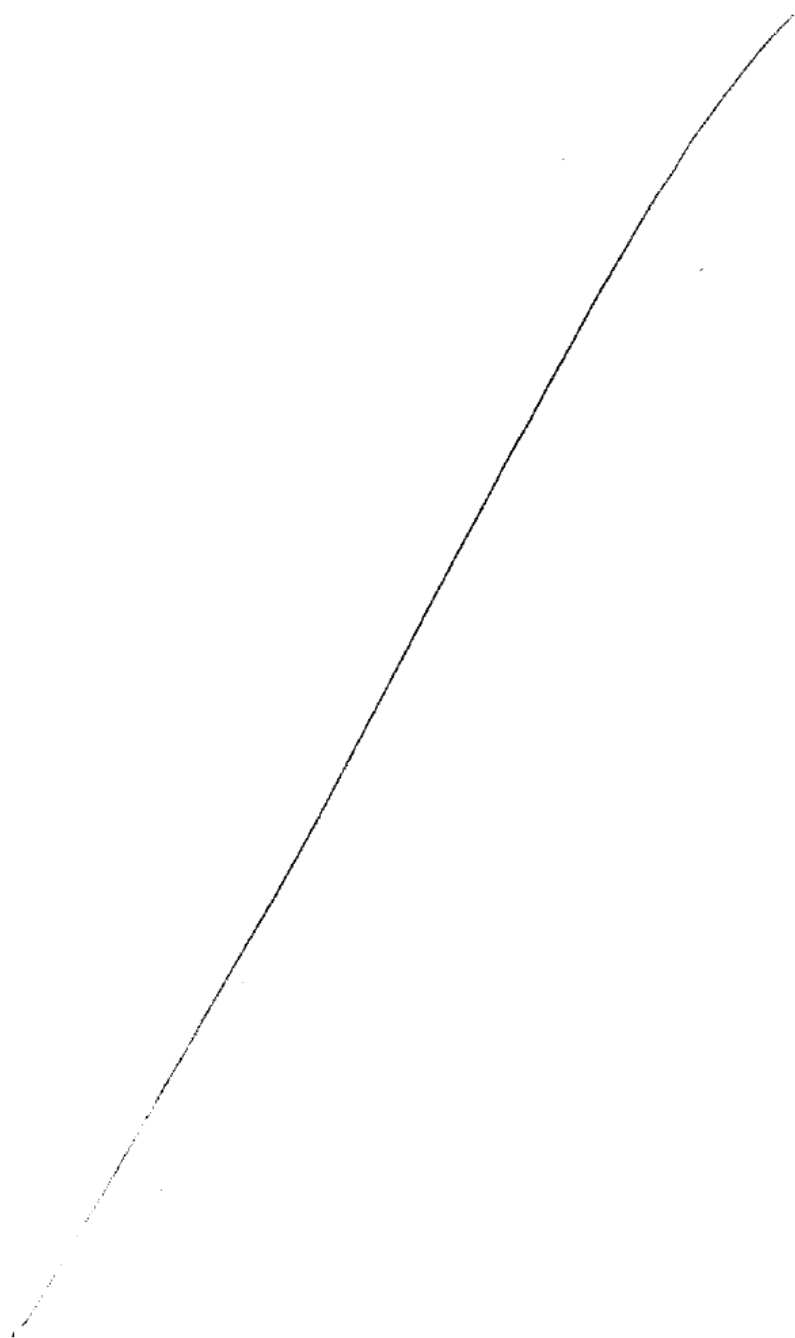
*M. Tizio*

*Alberto Modona*

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



Via. 10/10.00 euro



Ni Trois

Bohner  
Alberto Modoni

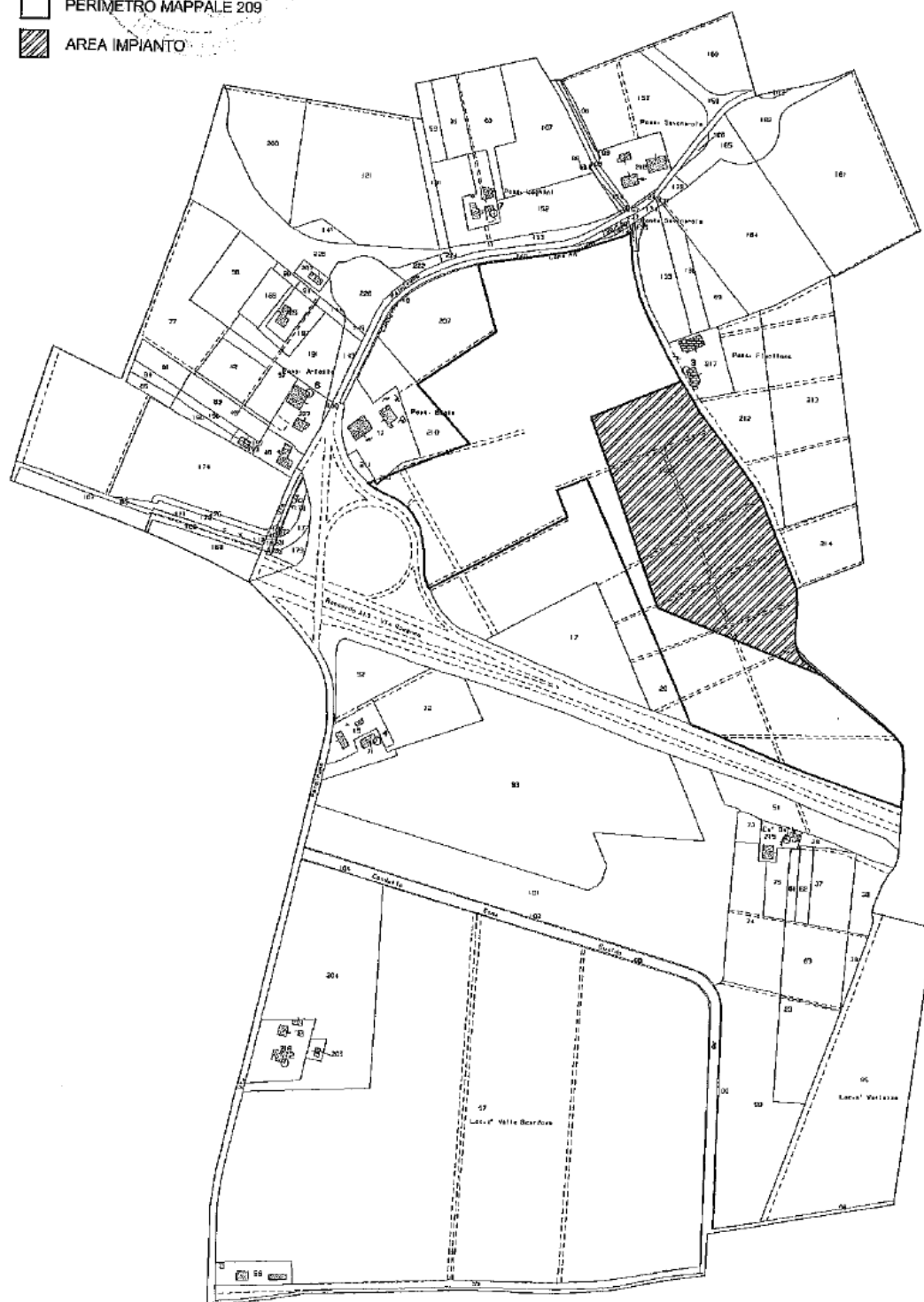
ALLEGATO D°  
AL RES. 4176/3878

E=4500

N-28820

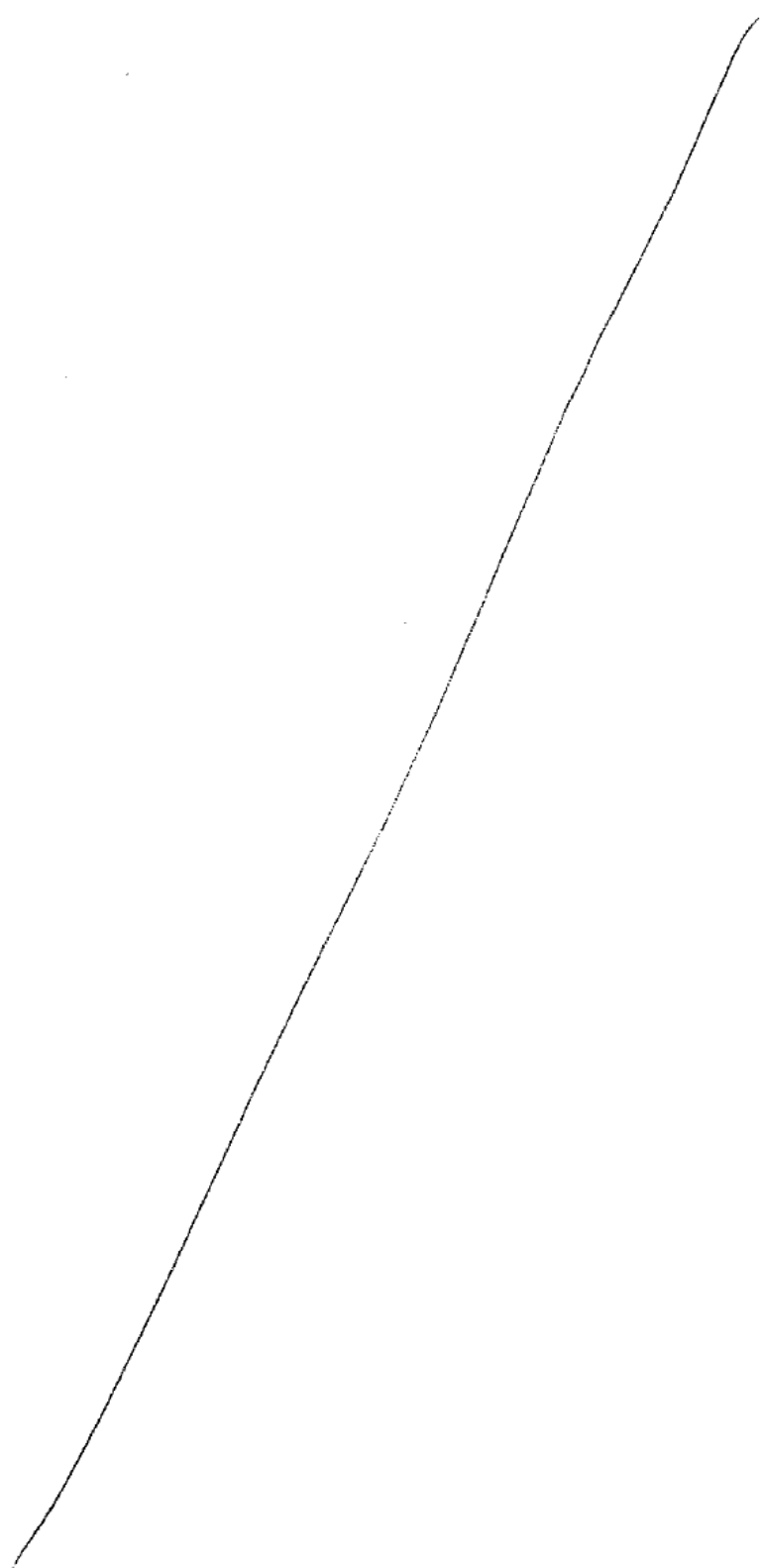
COMUNE DI FERRARA

- PERIMETRO MAPPALE 209
- AREA IMPIANTO



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

Vis. 441 (0.30 euro)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

AUGUSTO E'  
AL NEP 4170/38FR

## SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Qualità Edilizia - SUE, SUAP - Pianificazione Territoriale

U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica

P.G. 161587/2022

RC/MP

### IL RESPONSABILE

Vista l'istanza presentata da BORSARI Geom GAETANO, in qualità di TECNICO INCARICATO per conto di FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA FONDAZIONE NAVARRA in data 07/11/2022 tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo e terzo comma del D.P.R. 06-06-2001 n° 380;

Verificato il Piano urbanistico comunale vigente costituito da:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato il 16/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale 21901/09;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato il 10/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale 39286/13;
  - 2° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato l'11/12/2017 con Delibera di consiglio Comunale 139299/17;
- e successive varianti.

Verificata la Classificazione Acustica (C.L.A.C.) approvata unitamente al PSC e successive varianti;

### CERTIFICA

che l'area dichiarata distinta nel catasto terreni al foglio **263** mappali **20, 209** nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente è classificata come segue:

**Foglio: 263 Mappale: 20**

#### Rapporti di copertura e di verde

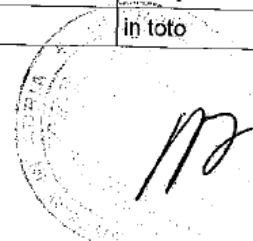
	Copertura
Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE	in toto

#### Altezze degli edifici

	Copertura
territorio rurale - nta art. 101-3	in toto

#### Densità edilizia

	Copertura
Aree agricole del forese - nta art. 102-3.5	in toto



**Destinazioni d'uso**

	Copertura
aree agricole del forese - art. 105-3.3	in toto

**Beni culturali e ambientali: Filari**

	Copertura
Filari - Art. 107-1.3.6 RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Zona tampone del sito Unesco**

	Copertura
Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE	in toto

**Regole per le trasformazioni: Aree a ridotta soggiacenza**

	Copertura
Vincoli idrogeologici - Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica - Art. 118.6 RUE	in toto

**Regole per le trasformazioni: Corridoi infrastrutturali**

	Copertura
Rispetto infrastrutture - Corridoi infrastrutturali - Art. 119.13 RUE	interessato

**Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A,B,C,D**

	Copertura
Rispetto infrastrutture - fasce di rispetto strade - Art. 119.1 RUE	interessato

**Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

	Copertura
Classe monetizzazione: 4 ; Art.88 NTA RUE	in toto

**PSC-Sistemi**

	Copertura
Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema aree agricole del forese - Art. 10.2 NTA PSC	in toto

**PSC-Ambiti**

	Copertura
ambito ad alta vocazione produttiva agricola art. 14.10 nta PSC	in toto

**PSC-Territori**

	Copertura
Territorio rurale - art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00	in toto

**CLAC-Classe acustica**

	Copertura
Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac	in toto

**CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti**

	Copertura
Limiti: 70dB/80dB- art. 6 Nta Clac	interessato
Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac	interessato

**Foglio: 263 Mappale: 209**

**Rapporti di copertura e di verde**

	Copertura
Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE	in toto

**Altezze degli edifici**

	Copertura
territorio rurale - nta art. 101-3	in toto

**Densità edilizia**

	Copertura
Aree agricole del forese - nta art. 102-3,5	in toto

**Destinazioni d'uso**

	Copertura
aree agricole del forese - art. 105-3,3	in toto

**Beni culturali e ambientali: Filari**

	Copertura
Filari - Art. 107-1,3,6 RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Zona tampone del sito Unesco**

	Copertura
Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2,2 NTA RUE	in toto

**Regole per le trasformazioni: Aree a ridotta soggiacenza**

	Copertura
Vincoli idrogeologici - Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica - Art. 118.6 RUE	in toto

**Regole per le trasformazioni: Corridoi infrastrutturali**

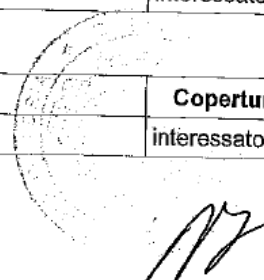
	Copertura
Rispetto infrastrutture - Corridoi infrastrutturali - Art. 119.13 RUE	interessato

**Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A,B,C,D**

	Copertura
Rispetto infrastrutture - fasce di rispetto strade - Art. 119.1 RUE	interessato

**Regole per le trasformazioni: Gasdotti**

	Copertura
Rispetto infrastrutture - Gasdotti - Art.119.9 RUE	interessato





**Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

	Copertura
Classe monetizzazione: 4 ; Art.88 NTA RUE	in parte
Classe monetizzazione: 8 ; Art.88 NTA RUE	in parte

**PSC-Sistemi**

	Copertura
Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema aree agricole del forese - Art. 10.2 NTA PSC	in toto

**PSC-Ambiti**

	Copertura
ambito ad alta vocazione produttiva agricola art. 14.10 nta PSC	in toto

**PSC-Territori**

	Copertura
Territorio rurale - art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00	in toto

**CLAC-Classe acustica**

	Copertura
Classe acustica 3-stato di progetto. Art. 3-4-5-9 nta Clac	in parte
Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac	in parte

**CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti**

	Copertura
Limiti: 70dB/60dB- art. 6 Nta Clac	interessato
Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac	interessato

Il P.S.C., il R.U.E., il P.O.C. e la C.L.A.C. sono depositati presso l'U.O. Pianificazione Generale e paesaggistica.

In base all'art. 15, co. 1, lett. A della L. 183/11, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Ferrara n. 41191/2012.

Ferrara, 11/11/2022

Il Resp. U.O. Pianificazione Generale e paesaggistica

Ing. Cristiano Rinaldo

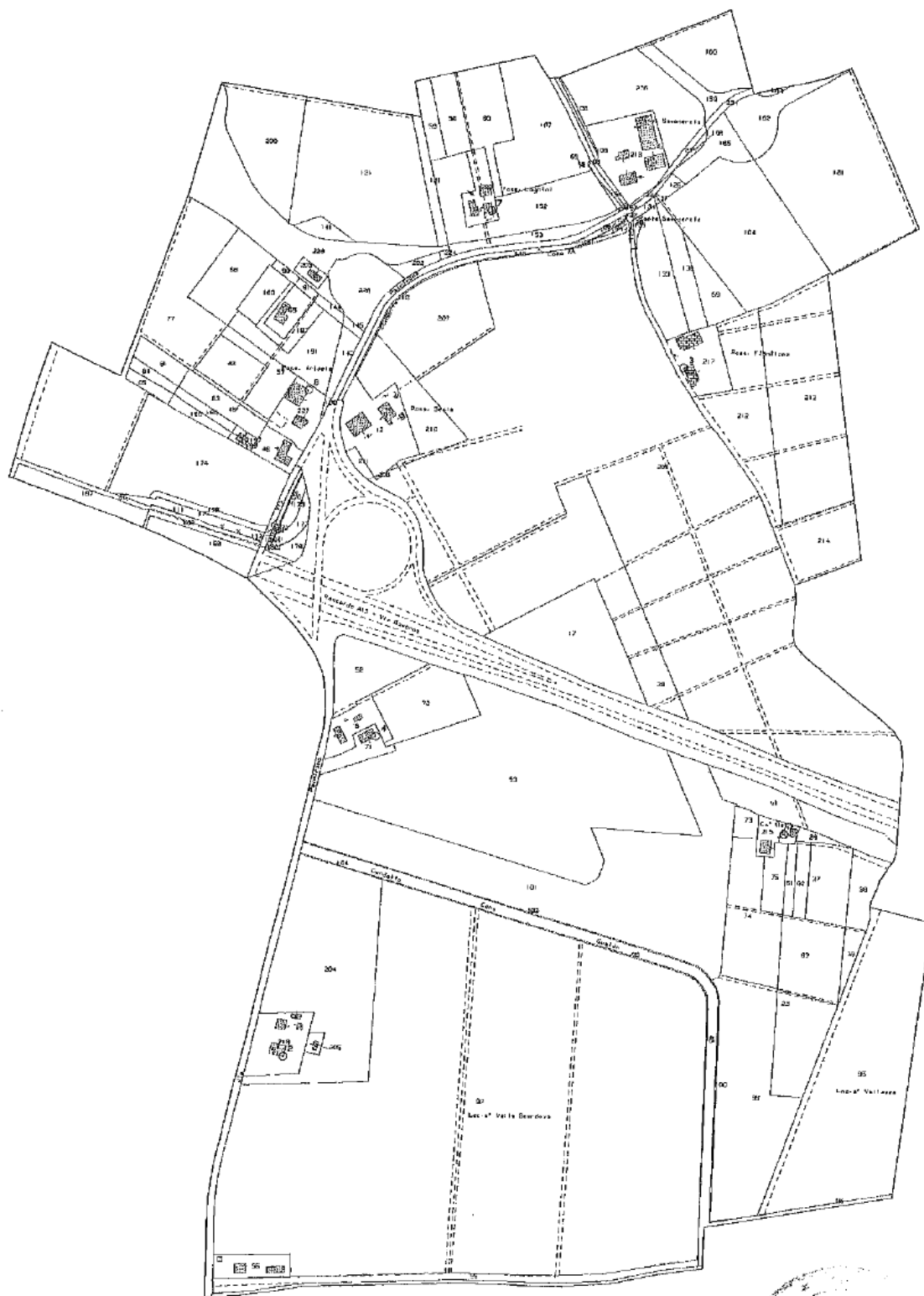
(documento firmato digitalmente)

Allegati: 1 estratto di mappa

En-1500

N=29300

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

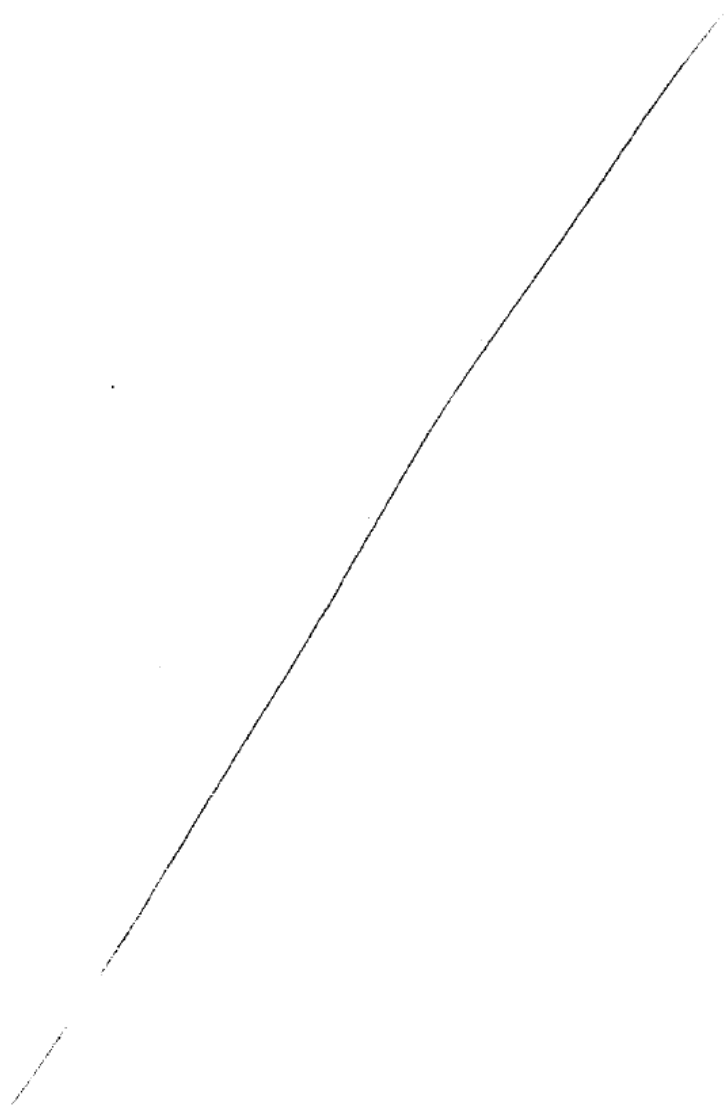


Vis. tel. (0 90 euro)

Comune: (FE) FERRARA  
Foglio: 363

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 1040.000 x 1380.000 metri

4-Nov-2022 12:55:12  
Protocollo pratica T181976/2022



**CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITA' DELLA  
COPIA CARTACEA SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO  
INFORMATICO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE CON  
FIRMA DIGITALE**


*Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).*

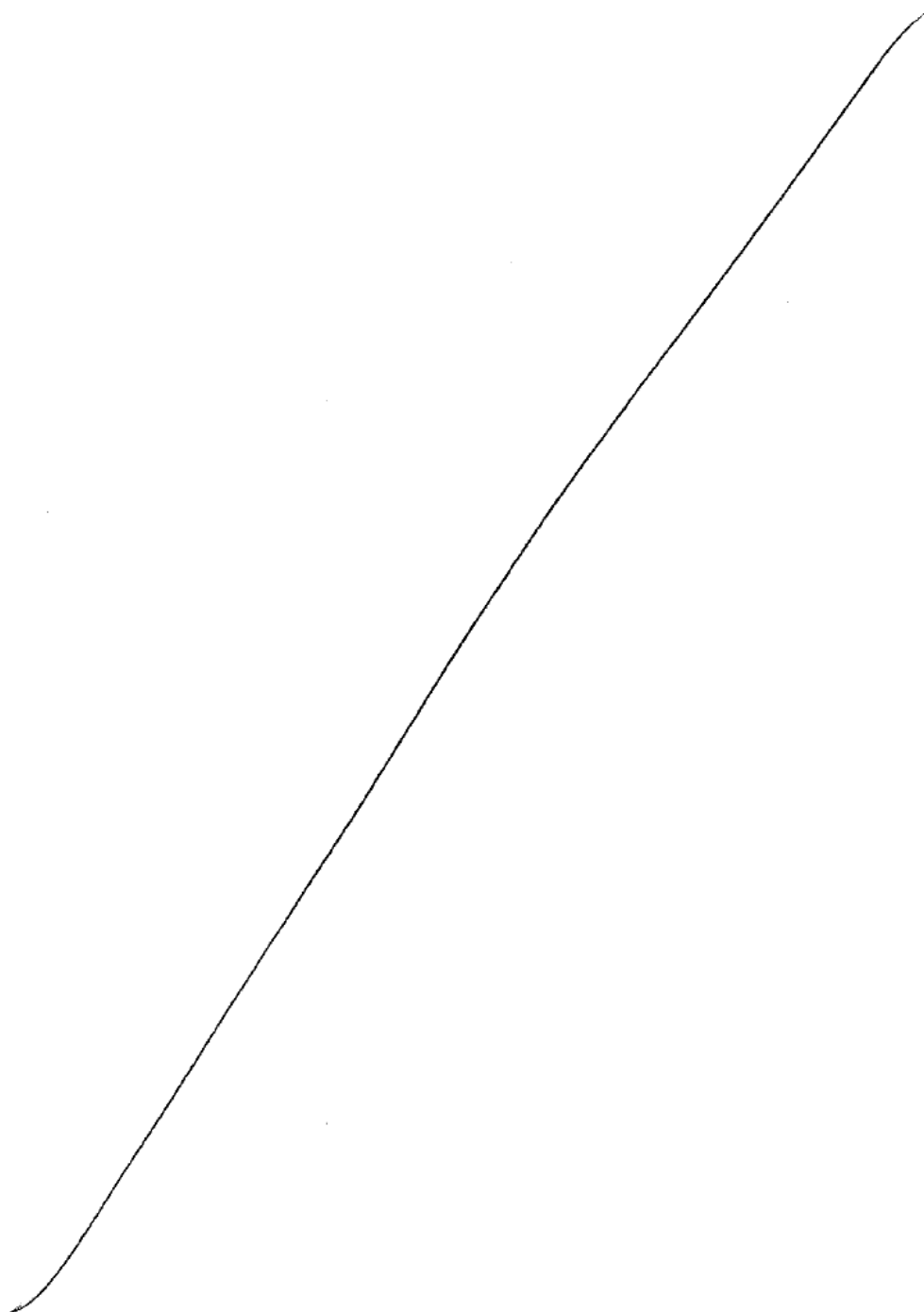
Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,  
Notaio residente in Adria (Ro), con studio principale ivi al corso Vittorio  
Emanuele II n. 78, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Rovigo,

che quanto sopra riportato è copia conforme al documento su  
supporto informatico in formato CADES recante la firma digitale  
corrispondente al certificato intestato a Cristiano Rinaldo, Codice  
Fiscale / Partita Iva: TINIT-RNLCST74S05D442V, la cui validità è  
stata da me Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si  
allega e da cui risulta la vigenza dal 22 febbraio 2021 al 22 febbraio  
2024 del certificato medesimo.

Occhiobello, 2 dicembre 2022

*Raffaele Di Fraia*







# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **2022\_11\_07\_Borsari\_161587\_2022\_URGENTE\_edu\_.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **02/12/2022** alle **11:18:44 UTC**.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) CRISTIANO RINALDO	INFOCERT SPA	

## 3. Dettagli

- Nome file: **2022\_11\_07\_Borsari\_161587\_2022\_URGENTE\_edu\_.pdf.p7m**
- Impronta del file: **a9401b67dcdc088e707dbab1dea4d20f7009d64d0d139a54ee7b6a538c3600ec**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **02/12/2022 alle 11:18:41 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - CRISTIANO RINALDO

Questa firma è stata apposta da **Cristiano Rinaldo**, C.F./P.IVA **TINIT-RNLCST74S05D442V**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **11/11/2022 alle 13:19:41 UTC**

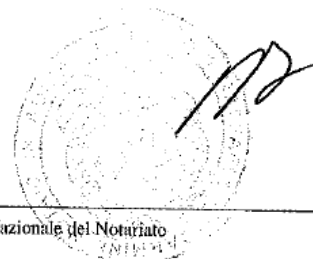
La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009 ss.mm.ii.

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - CRISTIANO RINALDO





CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



- Nome e Cognome del soggetto: **Cristiano Rinaldo**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-RNLCST74S05D442V**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 51 ae 44**
- Rilasciato da: **INFOCERT SPA**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.24.1.1.2, 0.4.0.194112.1.2, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **22/02/2021 alle 08:50:21 UTC** al **22/02/2024 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **2538022** emessa in data **02/12/2022 alle 10:30:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **02/12/2022 alle 10:30:00 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **07945211006**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **INFOCERT SPA**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **19/04/2013 alle 14:26:15 UTC** al **19/04/2029 alle 15:26:15 UTC**

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico  
(art. 22 del D.lgs 7 marzo 2005 n.82 CAD ed art. 68 ter L.N)

=====

Io sottoscritto Dottor Raffaele Di Fraia, Notaio in Adria, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di validità valido fino al 09/09/2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale e suoi allegati analogico nei miei rogiti, firmato a norma di Legge.

Adria, 15 dicembre 2022

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.