

UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA  
COMUNE DI VALSAMOGGIA

CITTA' METROPOLITANA  
DI BOLOGNA

REGIONE EMILIA  
ROMAGNA

REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO CONNESSO  
ALLA RETE DELLA POTENZA DI PICCO PARI A 19.987,50 kW E  
POTENZA MASSIMA IN IMMISSIONE PARI A 18.000,00 kW

Denominazione Impianto:  
FV VALSAMOGGIA

Ubicazione:  
Comune di Valsamoggia (BO)  
Via Abitazione

ELABORATO  
010700

Cod. Doc.: VLS-010700-R

TITOLI DI DISPONIBILITÀ

Sviluppatore:  
  
ENGINEERING ENERGY TERRA

Project - Commissioning – Consulting  
Str. Grigore Ionescu, 63, Bl: T73, sc. 2,  
Sect 2, Jud. Municipiul Bucuresti, Romania  
RO43492950

|                     |   |   |                                      |
|---------------------|---|---|--------------------------------------|
| Scala: --           | PROGETTO                                |   |                                      |
| Data:<br>02/05/2024 | PRELIMINARE<br><input type="checkbox"/> | DEFINITIVO<br><input checked="" type="checkbox"/> | AS BUILT<br><input type="checkbox"/> |

Richiedente:  
GEO SOLAR WORLD 3 S.R.L.  
Via Pasquale Cotechini, 106  
Porto San Giorgio (FM)  
ITALY  
P.IVA 02509660441

Tecnici e Professionisti:  
Ing. Luca Ferracuti Pompa:  
Iscritto al n. A344 dell'Albo dell'Ordine degli  
Ingegneri della Provincia di Fermo

| Revisione | Data       | Descrizione         | Redatto | Approvato | Autorizzato |
|-----------|------------|---------------------|---------|-----------|-------------|
| 01        | 28/02/2024 | PROGETTO DEFINITIVO | L.F.P.  | L.F.P.    | L.F.P.      |
| 02        | 02/05/2024 | REVISIONE           | L.F.P.  | L.F.P.    | L.F.P.      |
| 03        |            |                     |         |           |             |
| 04        |            |                     |         |           |             |

Il Tecnico:  
Dott. Ing. Luca Ferracuti Pompa



Il Richiedente:  
GEO SOLAR WORLD 3 S.R.L.

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| ELABORATO<br>010700   | <b>COMUNE di VALSAMOGGIA</b><br>PROVINCIA BOLOGNA   | Rev.: 02       |
| <br>ENGINEERING ENERGY TERRA | <b>REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO CONNESSO ALLA RETE DELLA POTENZA DI PICCO PARI A 19.987,50 KW E POTENZA MASSIMA IN IMMISSIONE PARI A 18.000,00 KW</b> | Data: 02/05/24 |
|   | <b>TITOLI DI DISPONIBILITÀ</b>  | Pagina 2 di 2  |

## 1. OGGETTO

Il presente documento è parte della documentazione relativa al progetto per la costruzione e l'esercizio di un Impianto Fotovoltaico conforme alle vigenti prescrizioni di legge con potenza di picco pari a **19.987,50 kW** da realizzare nel **Comune di VALSAMOGGIA (BO)**, in Via Abitazione.

L'impianto sarà del tipo grid connected e l'energia elettrica prodotta sarà riversata completamente in rete, con allaccio in Media Tensione alla rete elettrica di e-Distribuzione S.p.a.

Porto San Giorgio, li 28/02/2024

In Fede  
Il Tecnico  
(Dott. Ing. Luca Ferracuti Pompa)



Allegati:

- CONTRATTO PRELIMINARE

**CONTRATTO PRELIMINARE DI DIRITTO DI SUPERFICE CON CLAUSOLA SOSPENSIVA**

**Tra**

GEO IMPIANTI SRL con sede legale in Porto San Giorgio (FM), Via Italo Svevo 67, P.IVA 02394020446, rappresentata dal sig. Lucio Brunelli, nella sua qualità di Amministratore unico, munito dei relativi poteri come da statuto sociale (di seguito per brevità "SOCIETA")

**E**

SOLARIA SS a r.l. con sede in Bologna, in Via Amendola n. 12, cod. Fiscale 91273080373, come NUDA PROPRIETARIA per 1/1 in persona del proprio Amministratore unico Sig. VANNOZZI Pio nato [REDACTED], munito di pieni poteri come da statuto sociale e con la piena approvazione e consenso dei soci della stessa Società SOLARIA SS a r.l. di seguito elencati:

- VANNOZZI Pio [REDACTED]
- MAGNI MARIA ROSA [REDACTED]
- VANNOZZI BIANCA MARIA [REDACTED]
- VANNOZZI MARIA LUISA [REDACTED]
- VANNOZZI ARTURO [REDACTED]

**E**

VANNOZZI Pio [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni con Magni Maria Rosa [REDACTED] come Usufruttuario per 1000/1000

(di seguito entrambi per brevità "PROPRIETARIO")

**Premesso:**

- che la SOLARIA SS a r.l. è nuda proprietaria e che il sig. VANNOZZI Pio è usufruttuario di un Fondo sito nel Comune di Valsamoggia(BO) così distinto al Catasto Terreni di detto Comune:
- foglio 4, particelle 66, 109 (parte) mq 14188, 120, 135, 155, 329 (parte) mq 10270, 352, 354, 356, 358, 363, 366, 368 (parte) mq 12284, 370 (parte) mq 663, 10, 51, 52, 435, 437, 422, come individuato nel documento di consultazione catastale allegato al presente preliminare della superficie catastale di ettari 15.95 circa (allegato 1 estratto di mappa) (allegato 2 visura catastale);
- che SOCIETA è una società produttrice di energia elettrica da fonte rinnovabile che è interessata allo svolgimento di attività di studio, progettazione, costruzione

*VannoZZi*

*VannoZZi*

*VannoZZi*

*Magni Maria Rosa*

*Magni Maria Rosa*

*Magni Maria Rosa*

Meag  
Aprile 2015  
Maurizio Salsano in  
Pino e Maria  
Domenico 22

e gestione di un impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici con relative opere accessorie (strutture di sostegno, cavi, cabina elettrica, recinzione, ecc.), da insediare, a proprie spese, su parte del fondo sopra indicato. Qualora la Promittente Concedente sia nella disponibilità di concedere altri appezzamenti, sempre confinanti con le particelle sopraindicate, al Promissario Superficiario, quest'ultimo si impegna a rilevarli per gli scopi in oggetto alle stesse condizioni economiche.

Tutto quanto sopra premesso, essendo le premesse e gli allegati parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata, le Parti

convengono e stipulano quanto segue:

#### Art.1. Impegno SOCIETA

SOCIETA si impegna ad acquisire in diritto di superficie, per sé o per persona/Società da nominare, il fondo come sopra individuato, con l'unico scopo di promuovere l'ipotesi insediativa di un impianto fotovoltaico ed il conseguente sviluppo sotto il profilo tecnico ed autorizzativo; allo scopo terrà informato il PROPRIETARIO sull'andamento del progetto e dell'iter autorizzativo.

SOCIETA si impegna a escludere dal contratto definitivo porzioni di particelle che garantiscano fasce di rispetto nelle vicinanze di immobili della PROPRIETA' per una distanza minima di 30 (trenta) metri e decise in accordo con la PROPRIETA'; tali porzioni non saranno comprese nel conteggio economico finale.

SOCIETA si impegna a costruire o a far costruire gli impianti di cui sopra con materiali ed attrezzature certificate a tutela della salute umana e dell'ambiente, con particolare riferimento all'inquinamento elettromagnetico, proponendo un progetto preliminare riportante tali garanzie.

#### Art.2. Impegno PROPRIETARIO

Il PROPRIETARIO promette e si obbliga a concedere in diritto di superficie, in via esclusiva, a favore di SOCIETA' o di un soggetto da quest'ultima nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 c.c., i fondi indicati in premessa per la costruzione, la gestione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, nonché a costituire i necessari diritti di superficie sulle aree interessate da installazioni (pannelli, strutture di sostegno, cabine ogni altro bene mobile e/o immobile che possa essere ivi allocato al fine di realizzare l'impianto fotovoltaico) e a concedere la servitù necessaria per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico e per l'attuazione delle facoltà riconosciute al successivo art 5, come ad esempio i diritti di servitù di cavidotto, elettrodotto, accesso e passaggio, nonché la recinzione della porzione del fondo sulla quale saranno installati i pannelli fotovoltaici. La dichiarazione di nomina dovrà essere comunicata al PROPRIETARIO almeno 30 giorni prima della data di stipula, il quale avrà facoltà di opporsi nel caso in cui il nominato presenti delle segnalazioni e delle criticità a livello di: 1) Carichi pendenti, 2) certificazione antimafia, 3) segnalazioni di antiriciclaggio, ecc.

Il PROPRIETARIO si obbliga ad osservare ed a far osservare gli obblighi, patti e condizioni previsti nel presente contratto così come in quello definitivo anche per i suoi eventuali aventi causa nei diritti sui terreni in oggetto; tutte le relative clausole dovranno essere riportate negli eventuali atti di trasferimento o comunque di disposizione di detti diritti.

#### Art.3. Durata contratto e sospensiva

Tali contratti definitivi (diritto di superficie e servitù) dovranno essere stipulati entro **12 (dodici) mesi** dalla data del presente preliminare, **rinnovabili di altri 6 (sei) mesi**, con conseguente corresponsione di una ulteriore caparra, rispetto a



quelle stabilite nell' articolo 8, di ulteriori [redacted]; tali contratti definitivi avranno durata di **30 (trenta) anni**.

In caso contrario la presente scrittura si intenderà risolta ad ogni effetto di legge senza che PROPRIETARIO o SOCIETA possano chiedere alcun indennizzo per qualsiasi motivo o risarcimento, ad esclusione di quelli riportati nell'articolo 8 del presente Contratto Preliminare.

#### **Art.4. Accesso al fondo ed autorizzazioni**

Il PROPRIETARIO autorizza fin da ora SOCIETA a condurre sui terreni in oggetto le necessarie indagini per la definizione del progetto, permettendo l'accesso al fondo per sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche, senza danneggiare le colture in essere.

il PROPRIETARIO si impegna altresì, a fornire i documenti, qualora necessari, per l'ottenimento delle autorizzazioni.

#### **Art.5. Installazione impianto**

A seguito della stipula dei contratti definitivi, in virtù di quanto previsto dal presente contratto, previa acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni SOCIETA avrà il diritto di porre in essere ogni attività necessaria alla realizzazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ivi compreso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di:

- insediare su tale fondo moduli e pannelli fotovoltaici con relativi supporti e fondazioni, costruire cabine e linee elettriche (aeree o in cavidotto interrato), realizzare quanto necessario per la viabilità, per la connessione alla rete elettrica dell'impianto, ed in generale tutto quanto necessario per il corretto funzionamento dell'impianto fotovoltaico ivi incluso perimetrazione dell'impianto con recinzione e alberatura; queste ultime dovranno avere un'altezza minima di metri 2,50;
- far accedere al fondo il proprio personale o chi per esso, nonché i mezzi meccanici necessari alla installazione, gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ed anche i mezzi meccanici pesanti a favore delle parti intercluse;
- realizzare le piste (non in materiale bituminoso) occorrenti per l'installazione dell'impianto, preferibilmente utilizzando piste già esistenti; tali piste, una volta ultimata la fase di installazione, potranno essere rimosse o ridotte in base alle esigenze di manutenzione dell'impianto;
- installare recinzioni antintrusione per gli animali e persone.

#### **Art.6. Recesso dal contratto**

Qualora risultino impediti o aggravati, anche in alternativa fra loro, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto, ovvero la realizzazione, anche parziale, ovvero il finanziamento, ovvero l'esercizio, ovvero la gestione, ovvero la manutenzione dell'impianto fotovoltaico in oggetto, SOCIETA potrà recedere dal presente contratto e nulla sarà dovuto per effetto della presente scrittura privata a PROPRIETARIO, salvo gli eventuali acconti a quella data già pagati. Tale recesso, dovrà essere effettuato con lettera/raccomandata A/R.

#### **Art.7. Modalità di occupazione e coltivazione del fondo**

Sulle aree interessate dal presente contratto potranno essere svolte le consuete attività agricole fino al raccolto delle produzioni in essere al momento della stipula del contratto definitivo. I terreni interessati dal presente contratto sono esclusivamente quelli indicati in premessa. Nessun altro terreno, ancorché confinante e di proprietà del PROPRIETARIO, deve essere interessato da oneri e vincoli derivanti dalla presenza dell'impianto fotovoltaico, fatto salvo quanto stabilito al precedente capoverso.

Francesca Maria Vannucci  
Maggi Maria Rosa Maria Luisa Vannucci

#### Art.8. Corrispettivo

Come corrispettivo per la concessione del diritto di superficie e di servitù (di rif. art. 2) del Fondo interessato dall'impianto e per ogni altro onere e disagio arrecato, SOCIETA' corrisponderà al PROPRIETARIO, contestuale alla sottoscrizione dell'atto definitivo di concessione di diritto di superficie, un importo attualizzato di canone Trentennale a corpo pari ad [REDACTED]

Al momento del rilascio delle autorizzazioni da parte di ENEL ai sensi del T.I.C.A.- Testo integrato delle connessioni attive, e comunque entro e non oltre sei mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, verrà versata a titolo di caparra [REDACTED] e entro il 12°

(dodicesimo) mese una ulteriore [REDACTED]. Qualora, successivamente al versamento della predetta somma, la SOCIETA' intenda esercitare il recesso dal presente contratto ex art.5 o non vengano rilasciate le definitive autorizzazioni all'impianto, gli importi saranno legittimamente trattenuti, senza eccezione alcuna, dal PROPRIETARIO.

Il PROPRIETARIO, a seguito della stipula del contratto definitivo, riconosce che i corrispettivi indicati nel presente contratto sono da intendersi omnicomprensivi di tutti gli oneri di superficie, locazione, servitù di passaggio, di cavidotto, di elettrodotto e di recinzione e di ogni onere e disagio che ne possa derivare dalla realizzazione, gestione e rimozione dell'impianto e dichiara che tali corrispettivi sono congrui e remunerativi.

#### Art.9. Divieto di alienazione e concessione di diritti

Nel periodo di validità del presente preliminare e del contratto definitivo, il PROPRIETARIO si impegna a non alienare, costituire diritti reali, locare o concedere il fondo in oggetto a terzi che intendano svolgere attività che possono contrastare o costituire nocumento al regolare funzionamento dell'impianto fotovoltaico e a non erigere sul fondo in questione alcuna opera, manufatto o installazione che possa pregiudicare in qualunque modo la produzione di energia del futuro impianto.

#### Art.10. Accesso al fondo nella realizzazione

Dopo la stipula dell'atto definitivo di costituzione del diritto di superficie e delle relative servitù, SOCIETA' potrà accedere al fondo per garantire la costruzione, e l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto fotovoltaico, concordando le nuove vie d'accesso con la proprietà.

#### Art.11. Ripristino dei luoghi

Alla scadenza del contratto definitivo (rif. art. 3 della presente scrittura privata) SOCIETA' restituirà al PROPRIETARIO i terreni occupati impegnandosi fin d'ora a rimuovere a propria cura e spese tutte le installazioni (aeree, di superficie e sotterranee) costituenti l'impianto fotovoltaico, compreso lo sgombero delle macerie e dei materiali di risulta con ripristino dei luoghi nello stato quo ante, fatta salva la possibilità di rinnovo. SOCIETA' si impegna a consegnare alla Promissaria Concedente, all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, una polizza fidejussoria, a prima richiesta, ogni eccezione rimossa ed irrevocabile, rilasciata da primario Istituto Bancario a copertura delle spese di smaltimento, pari a € 100.000 (centomila) per MWp installato della durata di 5 anni con obbligo di rinnovo alla scadenza di ciascun periodo fino al compimento dei 30 (trenta) anni. Ciascuna nuova fidejussione sarà consegnata dalla Promittente Superficiaria contemporaneamente alla consegna della vecchia fidejussione, alla Promittente Concedente entro 45 giorni dalla scadenza della vecchia e il prezzo adeguato su base



ISTAT al 100%. Resta inteso che qualora il medesimo atto fideiussorio sia richiesto e reso alle PP.AA., la Promittente Concedente dovrà essere nominata anch'essa come titolare della garanzia. La Promissaria Superficiaria si impegna, sin da ora, a trasferire tale obbligo ad altra persona come da Art. 2.1 affinché il nuovo Promissario Superficiaria si assuma tale impegno. L'inosservanza di tale impegno farà decadere il contratto preliminare e il futuro contratto Definitivo.

#### Art.12. Dichiarazione proprietà del fondo

Il PROPRIETARIO dichiara di avere l'esclusiva proprietà del fondo e che lo stesso è libero da pgni, pignoramenti, ipoteche, sequestri, o comunque da atti, iscrizioni o provvedimenti che possano ostacolare, impedire o menomare l'esercizio dei diritti costituiti in favore di SOCIETA; per tale effetto garantisce a SOCIETA, con riferimento esclusivo alla dichiarazione del presente articolo 12, per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestie da parte di terzi soggetti, impegnandosi fin d'ora a risarcire alla stessa tutti gli eventuali e relativi danni. SOCIETA prende atto della presenza, sui terreni oggetto del presente precontratto, di un traliccio dell'alta tensione, considerando tale struttura non di intralcio per il futuro impianto, esonerando la PROPRIETA da eventuali problematiche derivanti dallo stesso.

#### Art.13. Spese

Le parti concordano che, per la firma del contratto definitivo, il Notaio sarà scelto dal PROPRIETARIO; le Parti concordano inoltre che tutti i costi connessi e conseguenti alla sottoscrizione del contratto preliminare e di quello definitivo (rogito e registrazione) sono a carico di SOCIETA.

#### Art.14. Riferimento normativa

Per quanto non contemplato nel presente atto le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

#### Art.15. Foro competente

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere, relativamente all'interpretazione alla validità, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà competente territorialmente in via esclusiva il Foro di Bologna.

#### Art.16. Privacy

Il Proprietario autorizza SOCIETA al trattamento di tutti i dati personali nel rispetto della Legge 675/1996 e successive modificazioni, nonché a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti connessi al presente atto.

Il presente contratto è costituito da n. 9 facciate.

li \_\_06 Settembre 2022\_\_

Il Proprietario

GEO IMPIANTI S.r.l

VANNOZZI PIO USUFRUTTUARIO

I SOCI:

VANNOZZI PIO

MAGNI MARIA ROSA

Magni Maria Rosa

VANNOZZI BIANCA MARIA

Bianca Marie Vannozzi

VANNOZZI MARIA LUISA

Maria Luisa Vannozzi

VANNOZZI ARTURO

Arturo Vannozzi

Le Parti dichiarano di aver preso conoscenza di quanto precede.

li\_06 Settembre 2022

Il Proprietario

GEO IMPIANTI S.r.l

Vannozzi Pio

I SOCI:

VANNOZZI PIO

Vannozzi Pio

MAGNI MARIA ROSA

Magni Maria Rosa

VANNOZZI BIANCA MARIA

Bianca Marie Vannozzi

VANNOZZI MARIA LUISA

Maria Luisa Vannozzi

VANNOZZI ARTURO

Arturo Vannozzi

Maria Luisa Vannozzi

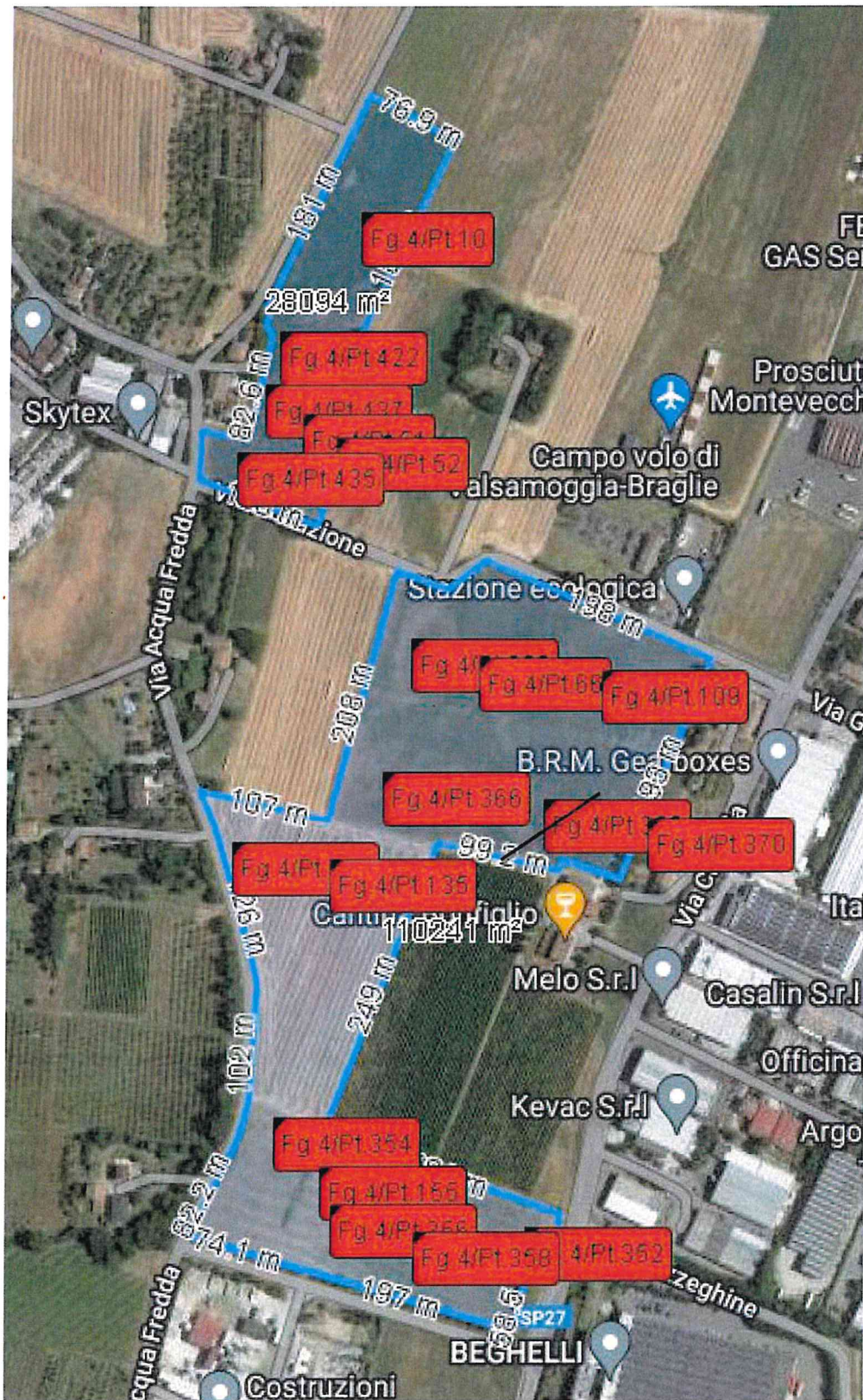
Bianca Marie Vannozzi

Arturo Vannozzi

Vannozzi Pio



Allegato 1 estratto di mappa



Palmo di G.

Mari Maria Ros, Maresse Vannozzi, France Marie Vannozzi, Maresse Vannozzi



allegato 2 visura catastale

Situazione aggiornata al : 06/09/2022

Soggetto selezionato

Nominativo: SOLARIA SS A R.L.

Codice fiscale: 91273080373

Comune di: VALSAMOGGIA Codice: M320 Sezione: C

|   |   |                              |                 |   |     |            |    |      |  |    |  |
|---|---|------------------------------|-----------------|---|-----|------------|----|------|--|----|--|
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 422 | SEMINATIVO | 01 | 890  | R.D. Euro:<br>6,21<br>R.A. Euro:<br>5,29   |    |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 435 | SEMINATIVO | 02 | 2686 | R.D. Euro:<br>13,18<br>R.A. Euro:<br>12,48 |    |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 437 | SEMINATIVO | 01 | 479  | R.D. Euro:<br>3,34<br>R.A. Euro:<br>2,84   |    |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 66  |            |    |      |  | SI |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 109 |            |    |      |  | SI |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 120 | SEMINATIVO | 01 | 2664 | R.D. Euro:<br>18,57<br>R.A. Euro:<br>15,82 |    |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 135 |            |    |      |  | SI |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 352 |            |    |      |  | SI |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 354 | SEMINATIVO | 02 | 7768 | R.D. Euro:<br>38,11<br>R.A. Euro:<br>36,11 |    |  |
| C | T | Nuda<br>proprietà per<br>1/1 | VALSAMOGGIA(BO) | 4 | 155 | SEMINATIVO | 02 | 16   | R.D. Euro:<br>0,08<br>R.A. Euro:<br>0,07   |    |  |

Immobiliare

Val Samoggia

Immobiliare

Immobiliare

Immobiliare

*Handwritten signature*

*Frances Marie Vannoni*

*incompleting business information*

*Handwritten signature*

|  |                           |   |     |           |    |       |  |               |
|--|---------------------------|---|-----|-----------|----|-------|--|---------------|
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 10  | SEMNATIVO | 02 | 13950 | R.D. Euro:<br>68,44<br>R.A. Euro:<br>64,84 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 51  | SEMNATIVO | 02 | 7520  | R.D. Euro:<br>36,90<br>R.A. Euro:<br>34,95 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 52  |           |    |       |  | <div>SI</div> |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 356 | SEMNATIVO | 01 | 4816  | R.D. Euro:<br>33,58<br>R.A. Euro:<br>28,60 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 358 | SEMNATIVO | 01 | 10433 | R.D. Euro:<br>72,74<br>R.A. Euro:<br>61,96 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 363 | SEMNATIVO | 01 | 5689  | R.D. Euro:<br>39,66<br>R.A. Euro:<br>33,79 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 366 | SEMNATIVO | 01 | 9983  | R.D. Euro:<br>69,60<br>R.A. Euro:<br>59,29 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 368 | SEMNATIVO | 01 | 13499 | R.D. Euro:<br>94,12<br>R.A. Euro:<br>80,17 |               |
| <div><div>T</div><div>Nuda<br/>proprietà per<br/>1/1</div></div> | VALSAMOGGIA(BO)<br>Sez. C | 4 | 370 |           |    |       |  | <div>SI</div> |





## CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO CON CLAUSOLA SOSPENSIVA

Tra

GEO IMPIANTI SRL con sede legale in Porto San Giorgio (FM), Via Italo Svevo 67,  
P.IVA 02394020446, rappresentata dal sig Lucio Brunelli, nella sua qualità di  
Amministratore unico  
(di seguito per brevità "SOCIETA")

E

I Sigg:

OSPITALI GIOVANNI, nato [redacted]

SERRA PAOLA, nata [redacted]

OSPITALI STEFANO, nato [redacted]

OSPITALI FRANCESCO, [redacted]

(di seguito per brevità "PROPRIETARIO")

Premesso:

- che i Sigg: OSPITALI GIOVANNI, SERRA PAOLA, OSPITALI STEFANO, OSPITALI FRANCESCO sono proprietari di un Fondo sito nel Comune di Valsamoggia (BO) così distinto al Catasto Terreni di detto Comune:

- foglio 4, particelle 35, 11, 53, 159, 160, 158, 331, 333, 335, 337, 340, 343, 344, 347, 346, come individuato nel documento di consultazione catastale allegato al presente preliminare (allegato 1 estratto di mappa) (allegato 2 visura catastale);

- che SOCIETA è una società produttrice di energia elettrica da fonte rinnovabile che è interessata allo svolgimento di attività di studio, progettazione, costruzione e gestione di un impianto fotovoltaico costituito da pannelli fotovoltaici con relative opere accessorie (strutture di sostegno, cavi, cabina elettrica, recinzione, ecc.), da insediare su parte del fondo sopra indicato.

Tutto quanto sopra premesso, essendo premesse ed allegati parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata, le Parti

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1. Impegno SOCIETA



SOCIETA si impegna ad acquistare, per sé o per persona/Società da definire, il fondo come sopra individuato (comprensivo degli immobili esistenti), con l'unico scopo di promuovere l'ipotesi insediativa di un impianto fotovoltaico ed il conseguente sviluppo sotto il profilo tecnico ed autorizzativo; allo scopo terrà informato il PROPRIETARIO sull'andamento del progetto e dell'iter autorizzativo.

#### **Art.2. Impegno PROPRIETARIO**

Il PROPRIETARIO promette e si obbliga a concedere in vendita, in via esclusiva, a favore di SOCIETÀ o di un soggetto da quest'ultima nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 c.c., con facoltà per la SOCIETÀ di effettuare la dichiarazione di nomina entro la data di stipula del contratto definitivo, i fondi indicati in premessa per la costruzione, la gestione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

Il PROPRIETARIO si obbliga ad osservare ed a far osservare gli obblighi, patti e condizioni previsti nel presente contratto così come in quello definitivo anche per i suoi eventuali aventi causa nei diritti sui terreni in oggetto; tutte le relative clausole dovranno essere riportate negli eventuali atti di trasferimento o comunque di disposizione di detti diritti.

#### **Art.3. Durata contratto e sospensiva**

Il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro 18 (diciotto) mesi dalla data del presente preliminare.

In caso contrario la presente scrittura si intenderà risolta ad ogni effetto di legge senza che PROPRIETARIO o SOCIETA possano chiedere alcun indennizzo per qualsiasi motivo anche a titolo di risarcimento.

#### **Art.4. Accesso al fondo ed autorizzazioni**

Il PROPRIETARIO autorizza fin da ora SOCIETA a condurre sui terreni in oggetto le necessarie indagini per la definizione del progetto, permettendo l'accesso al fondo per sopralluoghi, analisi, misurazioni, indagini topografiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche.

Il PROPRIETARIO si impegna altresì, a fornire tutti i documenti, qualora necessari, per l'ottenimento delle autorizzazioni ed in particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU - in corso di validità, oltre che agli estratti di mappa relativi al fondo oggetto del presente contratto così come meglio identificato nella Premessa.

#### **Art.5. Recesso dal contratto**

Qualora risultino impediti o aggravati, anche in alternativa fra loro, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto, ovvero la realizzazione, anche parziale, ovvero il finanziamento, ovvero l'esercizio, ovvero la gestione dell'impianto fotovoltaico in oggetto, SOCIETA potrà recedere dal contratto e nulla sarà dovuto per effetto della presente scrittura privata a PROPRIETARIO, salvo gli eventuali acconti a quella data già pagati. Tale recesso, dovrà essere effettuato con lettera/raccomandata A/R.



#### **Art.6. Modalità di occupazione e coltivazione del fondo**

Sulle aree interessate dal presente contratto, fino alla data di stipula del contratto definitivo, potranno essere svolte le consuete attività. I terreni interessati dal presente contratto sono esclusivamente quelli indicati in premessa. Nessun altro terreno, ancorché confinante e di proprietà del PROPRIETARIO, deve essere interessato da oneri e vincoli derivanti dalla presenza dell'impianto fotovoltaico, fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 2.

#### **Art.7. Corrispettivo**

Come corrispettivo per la vendita del Fondo interessato dall'impianto, SOCIETA corrisponderà al PROPRIETARIO un corrispettivo per la vendita a corpo pari ad €. [redacted] da corrispondersi alla data di perfezionamento dell'atto notarile definitivo.

La superficie totale sulla quale applicare il corrispettivo finale è ricavata dalla somma della superficie effettiva delle particelle indicate in premessa. Le parti concordano che nel corso del 6° (sesto) mese dalla sottoscrizione del presente atto SOCIETA' verserà a PROPRIETARIO una caparra [redacted].

In caso di recesso ai sensi dell'art. 5, le somme versate fino a quel momento a titolo di caparra saranno trattenute dal PROPRIETARIO.

Le parti concordano che, nel caso in cui dalla data di sottoscrizione del presente preliminare alla data di stipula del rogito di vendita si verifichi un incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) superiore al 5%, il corrispettivo della vendita sarà rivalutato in misura pari al 75% dell'incremento maturato di detto indice.

#### **Art.8. Divieto di alienazione e concessione di diritti**

Nel periodo di validità del presente preliminare e del contratto definitivo, il PROPRIETARIO si impegna a non alienare, costituire diritti reali, locare o concedere il fondo in oggetto a terzi che intendano svolgere attività che possono contrastare o costituire nocumento al regolare funzionamento dell'impianto fotovoltaico e a non erigere sul fondo in questione alcuna opera, manufatto o installazione che possa pregiudicare in qualunque modo la produzione di energia del futuro impianto.

Si dà atto del corrente contratto di locazione ad uso agricolo dei terreni ad Agrivanozzi Società Agricola.

#### **Art.9. Accesso al fondo nella realizzazione**

Dopo la stipula dell'atto definitivo di vendita e delle relative servitù, SOCIETA potrà accedere al fondo per garantire la costruzione, e l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto fotovoltaico.

#### **Art.10. Dichiarazione proprietà del fondo**



Il PROPRIETARIO dichiara di avere l'esclusiva proprietà del fondo e che lo stesso è libero da pegni, pignoramenti, ipoteche, sequestri, o comunque da atti, iscrizioni o provvedimenti che possano ostacolare, impedire o menomare l'esercizio dei diritti costituiti in favore di SOCIETA; per tale effetto garantisce a SOCIETA, per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestie da parte di terzi soggetti, impegnandosi fin d'ora a risarcire alla stessa tutti gli eventuali e relativi danni.

#### **Art.11. Cessione contratto e trasferibilità**

a) Le parti concordano fin da ora che SOCIETA ha il diritto di cedere i diritti nascenti dal Contratto a terzi, o di nominare un soggetto giuridico che concluderà il Contratto per l'acquisto in suo luogo. Lo stesso vale per il contratto definitivo da concludere, senza che ciò necessiti dell'approvazione del PROPRIETARIO. Il PROPRIETARIO si impegna altresì a rilasciare, qualora richiesto da SOCIETA, eventuali dichiarazioni nelle forme prescritte.

b) SOCIETA ha l'obbligo di informare il PROPRIETARIO della cessione di cui al comma a) del presente articolo, a mezzo di lettera raccomandata A.R., da inviare all'indirizzo del PROPRIETARIO, con un preavviso di 7 (sette) giorni rispetto al giorno previsto per tale cessione.

#### **Art.12. Spese**

Le spese dell'eventuale registrazione del presente contratto preliminare sono a carico di SOCIETA.

Tutte le spese di rogito e registrazione dei contratti definitivi saranno a carico di SOCIETA.

#### **Art.13. Riferimento normativa**

Per quanto non contemplato nel presente atto le Parti fanno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

#### **Art.14. Foro competente**

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere, relativamente all'interpretazione alla validità, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà competente territorialmente in via esclusiva il Foro di Bologna.

#### **Art.15. Privacy**

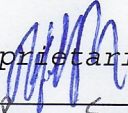
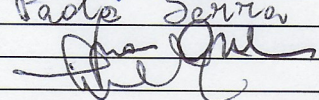
Il Proprietario autorizza SOCIETA al trattamento di tutti i dati personali nel rispetto della Legge 675/1996 e successive modificazioni, nonché a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti connessi al presente atto.

Il presente contratto è costituito da n. 9 facciate



VALSAMOGGIA fraz. Bazzano, li 13/11/2022

I Proprietari

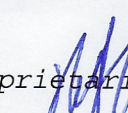
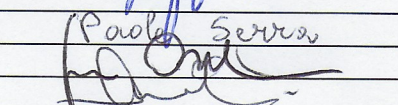
  
\_\_\_\_\_  
Paolo Serravalle  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

GEO IMPIANTI S.r.l

\_\_\_\_\_

Le Parti dichiarano di aver preso conoscenza di quanto precede ed approvano in particolare, agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., gli art. 2,3,4,5,6,7,8,11,12

I Proprietari

  
\_\_\_\_\_  
Paolo Serravalle  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

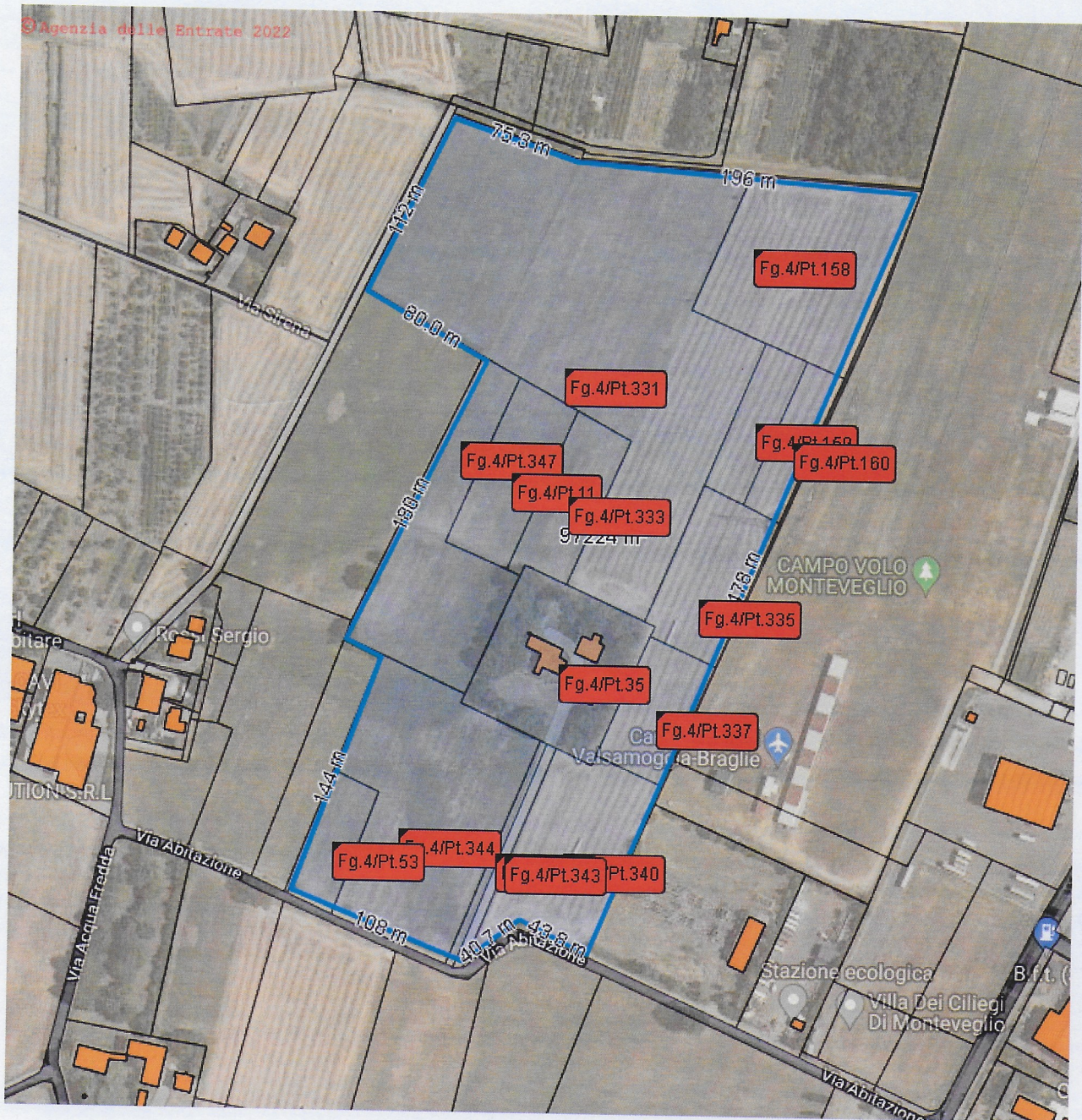
GEO IMPIANTI S.r.l

\_\_\_\_\_



fuori  
Paolo Serre  
A. Del-

allegato 1 estratto di mappa





*Paolo Serpa*  
*allegato 2 visura catastale*

|   |   |     |    |            |    |          |  |
|---|---|-----|----|------------|----|----------|--|
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano T - 1 - 2<br>Sez: C | 4 | 35  | 4  | Cat.A/3    | 02 | 9 vani   | Euro: 650,74                                 |
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano T Sez: C            | 4 | 35  | 5  | Cat.A/3    | 02 | 3,5 vani | Euro: 253,06                                 |
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano T-1 Sez: C          | 4 | 35  | 10 | Cat.A/4    | 01 | 7 vani   | Euro: 169,91                                 |
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano T-1 Sez: C          | 4 | 35  | 13 | Cat.F/2    |    |          | Euro:  |
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano T-1 Sez: C          | 4 | 35  | 11 | Cat.F/2    |    |          | Euro:  |
| VALSAMOGGIA(BO) VIA ABITAZIONE n. 2 Piano S1-T Sez: C         | 4 | 35  | 12 | Cat.C/2    | 01 | 76 m²    | Euro: 223,73                                 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 11  |    | SEMINATIVO | 02 | 3931     | R.D. Euro:<br>19,29<br>R.A. Euro:<br>18,27   |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 53  |    | SEMINATIVO | 01 | 1987     | R.D. Euro:<br>13,85<br>R.A. Euro:<br>11,80   |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 159 |    | SEMINATIVO | 03 | 2327     | R.D. Euro:<br>6,61<br>R.A. Euro:<br>8,41     |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 160 |    | SEMINATIVO | 03 | 2182     | R.D. Euro:<br>6,20<br>R.A. Euro:<br>7,89     |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 158 |    | SEMINATIVO | 01 | 9867     | R.D. Euro:<br>68,79<br>R.A. Euro:<br>58,60   |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 331 |    | SEMINATIVO | 02 | 32645    | R.D. Euro:<br>160,17<br>R.A. Euro:<br>151,74 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C  | 4 | 333 |    | SEMINATIVO | 02 | 3345     | R.D. Euro:<br>16,41                          |



*Paolo Serra*  
*Aut. fin.*

|                        |   |     |  |            |    |       |  |
|------------------------|---|-----|--|------------|----|-------|--|
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 335 |  | SEMINATIVO | 01 | 4426  | R.D. Euro:<br>30,86<br>R.A. Euro:<br>26,29 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 337 |  | SEMINATIVO | 02 | 3135  | R.D. Euro:<br>15,38<br>R.A. Euro:<br>14,57 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 340 |  | SEMINATIVO | 02 | 7322  | R.D. Euro:<br>35,92<br>R.A. Euro:<br>34,03 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 344 |  | SEMINATIVO | 02 | 12718 | R.D. Euro:<br>62,40<br>R.A. Euro:<br>59,11 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 347 |  | SEMINATIVO | 02 | 8446  | R.D. Euro:<br>41,44<br>R.A. Euro:<br>39,26 |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 343 |  | SEMINATIVO | 02 | 600   | R.D. Euro:<br>2,94<br>R.A. Euro:<br>2,79   |
| VALSAMOGGIA(BO) Sez: C | 4 | 346 |  | SEMINATIVO | 02 | 795   | R.D. Euro:<br>3,90<br>R.A. Euro:<br>3,70   |