

N. 90.559 di Repertorio _____

N. 35.994 di Raccolta _____

**CONTRATTO CONDIZIONATO DI COMPRAVENDITA DI TERRENI PER LO
SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO _____**

TECNOLOGICO-ENERGETICO _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemilaventiquattro in questo giorno di mercoledì dodici del
mese di giugno _____

(12/6/2024) _____

In Mantova, nel mio studio in Viale Fiume n. 57. _____

Davanti a me Dottor Massimo Bertolucci, Notaio residente in
Mantova, iscritto nel ruolo di questo Collegio Notarile, sono comparsi
i signori: _____

AZZI OTTAVIO, nato _____

AZZI PATRIZIA, nata _____

i quali intervengono al presente atto esclusivamente nella legale
rappresentanza della società _____

"FONDO CARSO S.N.C. DI AZZI PATRIZIA E C. " _____

in breve _____

" FONDO CARSO S.N.C. " _____

con sede in Mantova (MN), Galleria Ferri n. 6, capitale sociale Euro
321.236,19, iscritta nel R.E.A di Mantova al n. MN-225.496, codice
fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese n.
00997470364, costituita in Italia, nella loro veste di soci amministratori
avendone i poteri come da vigenti patti sociali; _____
da una parte e dall'altra: _____

RAINERI LUCA, nato _____ domiciliato per la
carica presso l'infra specificata sede, il quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di
amministratore delegato e legale rappresentante della società:

"LIO ENERGY SOLAR I S.p.A." _____

con sede in Milano alla via Arrigo Boito n. 8, capitale sociale Euro
50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato,
iscritta nel REA di Milano Monza Brianza Lodi al n. MI-2.727.232,
codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese
13507180969 avendone i poteri come da atto di nomina
regolarmente depositato presso il competente Registro delle
Imprese, quale amministratore unico della società _____

"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", _____

con sede in Milano alla via Arrigo Boito n. 8, capitale sociale Euro
2.500,00 (duemilacinquecento) interamente versato, iscritta nel REA
di Milano Monza Brianza Lodi al n. MI-2.727.629, codice fiscale e
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 13512090963, a
quest'atto autorizzato in forza di legge e del vigente statuto sociale;
di seguito lo **"Sviluppatore"** o la **"Parte Acquirente"** e congiuntamente
ai Proprietari o Parte Venditrice, le **"Parti"**. _____

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali _____

PREMETTONO _____

A) che la società FONDO CARSO S.N.C. DI AZZI PATRIZIA E C. è proprietaria del terreno della superficie catastale complessiva di mq. 220.853,00 (duecentoventimilaottocentocinquantatré virgola zero zero) sito in agro del Comune di Carpi (Mo) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: _____

- **Foglio 16** _____

- **mappale 61**, mq. 22.255, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 40**, mq. 124.673, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 9**, mq. 39.815, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 8**, mq. 27.690, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 7**, mq. 2.510, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 23**, mq. 3.910, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____, Reddito Agrario Euro _____

(di seguito il "**Terreno**") _____

e come meglio individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub "**A**" per farne parte integrante e sostanziale; _____

B) la Parte Acquirente opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed ha per progetto lo sviluppo, la realizzazione, installazione, gestione, messa in esercizio, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento di un Impianto (come di seguito definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "**Preventivo di Connessione**") e di tutte le autorizzazioni (ivi inclusi l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico regionale - P.A.U.R.), necessari ai fini della realizzazione, costruzione, installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto sui Terreni, nel rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del D.Lgs. 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre 2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto (di seguito, l' "**Autorizzazione**"). _____

C) L'impianto potrà comprendere in funzione delle specifiche tecniche elaborate dallo Sviluppatore: moduli fotovoltaici e relative strutture di supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e profonde, sistemi di accumulo energetico e relative strutture tecnologiche nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche; cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la

viabilità (piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); necessarie alla costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e mantenimento del progetto (cumulativamente, l'"Impianto"). _____

Tutto ciò premesso, con il presente contratto che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, Parte Venditrice e Parte Acquirente convengono e stipulano quanto segue. _____

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto. _____

Articolo 2 - Oggetto del Contratto

la società **FONDO CARSO S.N.C. DI AZZI PATRIZIA E C.** a mezzo dei suoi costituiti legali rappresentanti, sotto le condizioni sospensive e risolutive di cui al successivo articolo 3), vende e trasferisce alla società **"ENERGY AQUARIUS S.R.L."**, che, come rappresentata, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: _____

- terreno agricolo, nudo di fabbriche, della superficie catastale complessiva di Ha 22.08.53 sito in agro del Comune di Carpi (Mo) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: _____

- **Foglio 16**

- **mappale 61**, mq. 22.255, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 40**, mq. 124.673, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 9**, mq. 39.815, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 8**, mq. 27.690, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 7**, mq. 2.510, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

- **mappale 23**, mq. 3.910, SEMIN IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro _____

Reddito Agrario Euro _____

Nei confini, tutto attorno in senso orario, da nord: ragioni dei mapp. 1 e 2, il limite di foglio, ragioni dei mapp. 66, 62, 50, 67 e 69, la strada vicinale Remesina Esterna, il limite di foglio, ragioni dei mapp. 21 ed a chiudere il Cavo Gaveseto. _____

Pervenire: _____

- quanto ai mappali 7, 8 e 40 (ex 22) : _____

per atto di conferimento in società stipulato in data 11 febbraio 1980 n. 9.744/2.168 di Rep. Notaio Rocca registrato a Carpi il 27 febbraio 1980 al n. 554 e trascritto a Modena il 14 marzo 1984 ai nn. 5.081/3.756; _____

- quanto ai restanti mappali : _____

per atto di conferimento in società stipulato in data 31 luglio 1998 n. 85.615 di Rep. Notaio Rocca registrato a Carpi in termini e trascritto a Modena l'8 agosto 1998 ai nn. 16.826/10.895; _____



Luca Barbieri
Fazio Aquilino
Azzi Patrizia

Articolo 3 – Condizioni Sospensive e Condizioni Risolutive

3.1 Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le Parti convengono di subordinare l'efficacia del presente contratto alle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**") che dovranno avverarsi secondo i seguenti termini e modalità:

(i) il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'impianto Fotovoltaico e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto e dell'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso l'ottenimento della relativa STMD; _____

(ii) il decorso del termine di 180 (centottanta) giorni dalla pubblicazione del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) senza che vi sia stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in autotutela da parte delle competenti autorità, delle autorizzazioni né alcun contenzioso, anche solo minacciato per iscritto, avente ad oggetto ogni altro diritto, concessione, titolo e/o rapporto giuridico di qualunque tipo funzionale alla realizzazione, entrata in esercizio e connessione alla rete dell'impianto Fotovoltaico e che, pertanto, esso sia a tutti gli effetti cantierabile. _____

(iii) (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità dell'impianto, in base a elementi obiettivi e _____

(b) la risoluzione – con esito favorevole per lo Sviluppatore – di eventuali contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni; _____

(c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque tipo, che possano incidere, a giudizio dello Sviluppatore, sulla realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività dell'impianto Fotovoltaico. _____

3.2 Le Parti convengono che le Condizioni Sospensive sopra indicate dovranno avverarsi nel termine di 36 (trentasei) mesi da oggi (il "**Termine**"). _____

Subordinatamente al verificarsi di tutte le Condizioni Sospensive, le Parti si obbligano reciprocamente ad addivenire alla stipula dell'atto notarile che accerti l'avveramento delle predette Condizioni Sospensive (l' "**Atto di Avveramento**"). _____

3.3 La Parte Venditrice precisa che attualmente il compendio immobiliare in oggetto è affittato alla signora FRANZONI ADRIANA in forza di contratto di affitto registrato a Mantova il 17 novembre 2020 al n. 20111715113040224-000001 e si obbliga a non concedere sullo stesso altri diritti personali di godimento durante la pendenza delle condizioni. Durante la pendenza delle Condizioni Sospensive, il possesso e il materiale godimento del compendio immobiliare in oggetto spetteranno all'affittuario, fino al termine del contratto di affitto, e quindi alla Parte Venditrice, che si obbligano nei confronti della Parte Acquirente, successori o aventi causa, a consegnarlo libero da persone e cose, insieme con gli accessori e le pertinenze, non appena si saranno verificate le Condizioni Sospensive di cui sopra e conseguentemente sottoscritto il corrispondente Atto di

Avveramento e versato il corrispettivo come sopra pattuito. _____

Le Parti prendono atto che, in caso di inadempimento della predetta obbligazione di consegna, la Parte Acquirente è legittimata ad agire esecutivamente, avvalendosi del presente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 474, comma 3, cod. proc. civ., anche presso terzi, al fine di ottenere la consegna o il rilascio del suddetto bene. _____

3.4 Il rischio relativo al compendio immobiliare in oggetto, durante la pendenza delle Condizioni Sospensive, è, a carico della Parte Venditrice, ai sensi dell'art. 1465, comma 4, cod. civ. _____

3.5 Ai sensi dell'art. 1358 cod. civ. le Parti dovranno comportarsi, durante la pendenza delle Condizioni, secondo buona fede, in modo da non pregiudicare le ragioni della controparte; in caso di violazione di tale dovere, la parte cui non è imputabile la violazione potrà chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento del danno subito. _____

3.6 Nell'ambito del predetto obbligo di comportamento secondo buona fede, la Parte Venditrice dovrà, durante la pendenza delle Condizioni, custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà mantenerne l'attuale destinazione economica; inoltre, potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni: _____

- la Parte Venditrice potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo al terreno in oggetto e gli atti di straordinaria amministrazione non incompatibili con le servitù costituite in virtù del presente contratto, di tali atti la Parte Venditrice darà previa comunicazione alla Parte Acquirente. _____

- le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della Parte Venditrice. _____

La Parte Venditrice autorizza la Parte Acquirente a svolgere, durante la pendenza delle condizioni, tutte le attività necessarie ad accertare la realizzabilità dell'Impianto Fotovoltaico sul Terreno in oggetto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: indagini archeologiche, georadar, indagini ordigni bellici. A tal fine, la Parte Venditrice autorizza sin da ora la Parte Acquirente ad accedere al terreno in oggetto, personalmente o attraverso terzi incaricati, per svolgere tutti i sopralluoghi, le indagini, le ispezioni e le verifiche - anche per mezzo di prelievi di terreno, scavi, carotaggi, e saggi di altra natura - che dovessero rendersi necessari per accertare la realizzabilità dell'Impianto Fotovoltaico, restando inteso che la Parte Acquirente sarà responsabile per i danni derivanti dal danneggiamento totale e/o parziale delle colture in essere sul Terreno. _____

3.7 In caso di avveramento delle Condizioni Sospensive il presente contratto produrrà interamente i suoi effetti a partire dal momento in cui le Condizioni Sospensive si sono avverate. _____

Per contro, nell'ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni Sospensive, entro il Termine, come sopra definito, il presente contratto resterà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le stesse abbiano



Luca Tironi
Azzurro
Azzurro

nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del presente contratto, fermo restando il diritto della Parte Venditrice a trattenere tutte le somme già corrisposte. _____

Le Parti si obbligano, a far constare il mancato avveramento delle Condizioni Sospensive mediante apposito atto da stipularsi entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del Termine da annotarsi debitamente nei pubblici registri immobiliari, il tutto a spese della Parte Acquirente.

Resta espressamente inteso che le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse della Parte Acquirente, la quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte, a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del Termine, come di sopra definito. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni Sospensive, la Parte acquirente avrà l'onere di darne comunicazione alla Parte Venditrice, prima della scadenza del Termine. _____

3.8 La Parte Venditrice si obbliga a demolire gli eventuali fabbricati ed a sradicare la vegetazione arborea insistenti sul terreno in oggetto su cui verrà realizzato l'Impianto Fotovoltaico a cura e spese della Parte Acquirente entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione da parte della Parte Acquirente della data di avveramento delle Condizioni Sospensive contenute nel presente contratto restando inteso che qualora, a valle della comunicazione, i lavori di demolizione e sradicamento fossero stati eseguiti dalla Parte Venditrice, quest'ultimo avrà diritto al rimborso delle spese, salva la dimostrazione delle stesse mediante fatture emesse da terzi. _____

3.9 La Parte Venditrice si obbliga sin d'ora a collaborare fattivamente con la Parte Acquirente per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività prevista nel presente contratto e per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico; i relativi costi saranno comunque a carico della Parte Acquirente. _____

3.10 Le Parti convengono che il presente contratto si risolverà al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti condizioni risolutive entro il termine della stipula dell'atto di avveramento delle Condizioni Sospensive (le "**Condizioni Risolutive**"); _____

(i) di eventi di qualsivoglia natura - ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte delle autorità o fatti naturali - che abbiano causato o possano ragionevolmente causare in base ad elementi obiettivi effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto Fotovoltaico e/o sull'autorizzazione; ovvero _____

(ii) l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività dell'Impianto Fotovoltaico. _____

3.11 Le Condizioni Risolutive (i) e (ii) si intendono poste nell'esclusivo interesse della Parte Acquirente, la quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante comunicazione scritta da inviarsi alla Parte Venditrice, entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di avveramento anche di

una soltanto delle Condizioni Risolutive (senza che la Parte Acquirente rinunci ad avvalersi della stessa), il presente contratto si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le stesse abbiano nulla a chiedere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del presente contratto, fermo restando il diritto della Parte Venditrice a trattenere tutte le somme già corrisposte e di quelle eventualmente corrisposte ai sensi del successivo articolo 5. _____

3.12 Le Parti si obbligano ad addivenire ad apposito atto notarile che faccia constare l'avveramento od il mancato avveramento delle dette condizioni. In caso di avveramento delle condizioni sospensive o loro rinuncia da parte della Parte Acquirente, quest'ultima dovrà procedere, contestualmente all'atto notarile di cui al presente articolo, alla corresponsione del Corrispettivo secondo le modalità di cui al successivo articolo 6. Le spese del presente atto saranno a carico della Parte Acquirente. _____

_____ **Articolo 4 – Garanzie ed Obblighi de Proprietari** _____

4.1 la società **FONDO CARSO S.N.C. DI AZZI PATRIZIA E C.**, a mezzo dei suoi costituiti legali rappresentanti, dichiara e garantisce, alla data odierna: _____

(i) di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, fatto salvo quanto sopra specificato, del Terreno e che il Terreno è libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e vincoli e/o limitazioni di ogni altra natura, fatta eccezione per: _____

- **servitù di elettrodotto** a favore di ENEL S.P.A. trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 7 maggio 1996 ai nn. 7977/5651; _____

- **servitù di elettrodotto** a favore di T.E.R.N.A. S.P.A. trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 25 maggio 2004 ai nn. 15324/9764; _____

(ii) che il Terreno non è soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione, libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; _____

(iii) che il terreno è libero da prelazioni, comprese le prelazioni agrarie e quelle derivanti da altri rapporti di locazione nonché da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 fatta eccezione per quanto sopra specificato; _____

(iv) di aver regolarmente e correttamente adempiuto agli obblighi di notifica in tema di prelazione agraria ai sensi dell'art. 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e che non è stato esercitato alcun diritto di prelazione nei termini di legge; _____

(v) anche alla luce del certificato di destinazione urbanistica di cui al successivo articolo 8, che il Terreno è in regola dal punto di vista urbanistico e catastale, rispetto alla normativa ambientale e non è soggetto a vincoli paesaggistici, idrogeologici, archeologici e storici o altra limitazione dell'attività di costruzione ed esercizio di impianti

fotovoltaici, ivi incluse eventuali limitazioni per aree rurali di particolare pregio; _____

(vi) che il Terreno è libero da manufatti, qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che gli stessi non sono contaminati ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., nonché, che non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale e che pertanto il Terreno è in regola con tutta la normativa in materia ambientale applicabile; _____

(vii) che il Terreno, direttamente o indirettamente, non è oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrari o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti o minacciati e che non vi sono atti giudiziari, atti di citazione o avvisi scritti provenienti da persone fisiche o giuridiche o pubbliche autorità in relazione a presunte violazioni della normativa ambientale o altre comunicazioni che asseriscano la responsabilità dei Proprietari in relazione al Terreno, inclusi problemi di inquinamento e/o contaminazione, danno all'ambiente o di stoccaggio, discarica o smaltimento di materiali pericolosi; _____

(viii) che 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; non coltivato con colture BIO, IGP, DOC, DOP, DOCG o similari. _____

(ix) che il Terreno attualmente condotto in affitto in forza del contratto sopra meglio specificato, e col venire del 10 novembre 2025 diverrà libero da persone e cose. Il Terreno non è attraversato, per quanto di conoscenza, da rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, fatta solo eccezione per le servitù di elettrodotto sopra specificate, e che non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo, salvo per quanto derivante dalle servitù sopra descritte; _____

(x) che il Terreno non è ricompreso in zone boscate o pascoli i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco nei 15 (quindici) anni anteriori alla data odierna; _____

(xi) che il terreno non è edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere; _____

(xii) di essere in regola nel pagamento di qualsiasi onere, sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione, deliberato o comunque dovuto, e di qualunque imposta, tassa e tributo afferente al Terreno, impegnandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva alla stipula dell'atto stesso. _____

La Parte Venditrice dichiara e garantisce, altresì, che dalla presente compravendita non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi. _____

La Parte Venditrice, inoltre, presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 del codice civile. Le dichiarazioni e le

garanzie rese dalla Parte Venditrice nel presente atto sono corrette e veritiere alla data di stipula del presente atto e lo saranno anche all'Atto di Avveramento.

Articolo 5 - Corrispettivo, modalità di pagamento, mediazione

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto a corpo ed a me dichiarato in complessivi Euro (il "Prezzo").

Dell'intero suddetto prezzo:

- quanto ad Euro vengono versate a titolo di acconto alla parte venditrice che, a mezzo dei costituiti suoi legali rappresentanti, ne rilascia corrispondente quietanza;

- quanto al saldo di Euro dovranno essere corrisposti dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento nel rispetto della normativa sulla tracciabilità dei pagamenti in vigore e comunque a mezzo di assegno circolare o bonifico bancario.

La Parte Venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale con esonero del competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le Parti, da me Notaio ammonite e comunque richiamate sulle sanzioni penali previste dalla legge per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti della legge regolatrice delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 comma 22 L. 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. del 4 luglio 2006 n. 223:

DICHIARANO

1. che la quota parte del prezzo come sopra versato è stato versato sul conto corrente dedicato a me notaio individuato dall'IBAN mediante bonifico bancario effettuato tramite BANCO BPM SPA in data 5 giugno 2024 contraddistinto dal n. 5034905262414156483357001600IT di ID, con lo specifico incarico di provvedere all'accredito della stessa a favore della parte venditrice mediante bonifico a valere sul conto corrente bancario individuato dall'IBAN.

Le risultanze bancarie dell'avvenuto accredito costituiranno valido scarico per la parte acquirente me notaio depositario.

Resta espressamente inteso tra le Parti che le somme versate a titolo di acconto non saranno restituite alla Parte Acquirente in caso di mancata stipula dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive ad eccezione dei casi in cui la mancata stipula dell'Atto di Avveramento sia imputabile alla Parte Venditrice.

La Parte Venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

2. che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza

l'intervento di alcun mediatore ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c. _____

Articolo 6 - Provenienza

In ordine alla provenienza la Parte Venditrice dichiara che quanto in oggetto è ad essa pervenuto in virtù dei titoli sopra citati. _____

Articolo 7 - Cessione del Contratto

Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in tal senso, che la Parte Acquirente si riserva il diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, (sino all'avveramento delle Condizioni Sospensive), a propria esclusiva discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore garantisce che il cessionario manterrà le medesime condizioni contrattuali concordate fra le Parti. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente Contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza alla società Proprietaria tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 11. _____

Articolo 8 - Urbanistica

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con riferimento alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica si allega al presente atto sub "C" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carpi in data 8 giugno 2024 n. 112/2024 relativo al terreno in oggetto. La Parte Venditrice dichiara al riguardo che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. _____

La Parte Venditrice garantisce inoltre che fino ad oggi non è stato trascritto nei Registri Immobiliari alcun provvedimento accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva. _____

Articolo 9 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC, agli indirizzi di seguito indicati: _____

Per la Parte Venditrice: _____

Pec: _____

Acquirente: _____

"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano _____

Pec: energyaquarius@legalmail.it _____

E-mail: luca@lio.energy _____

All'attenzione di Luca Raineri _____

Articolo 10 - Legge Applicabile e Foro competente

Il presente Contratto è regolato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Milano. _____

Articolo 11 - Spese

Eventuali spese relative al, o derivanti dal presente contratto ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di qualsiasi genere dipendenti dalla registrazione e trascrizione del presente atto _____

resteranno a carico della Parte Acquirente che espressamente fin da ora le assume. _____

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. _____

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho pubblicato con mia lettura fatta ai comparenti i quali, avendolo trovato conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio infine, essendo le ore 12 (dodici) e minuti 57 (cinquantasette). _____

Questo atto, riprodotto con sistemi elettronici, consta di tre fogli per dieci pagine intere e quanto alla undicesima scritta sin qui. _____

Luca Pizzari
Azzurro
Azzurro Pizzari



[Handwritten signature]

Lucas Riverson
Aggrieved
Aggrieved





Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia privata

Servizio Rigenerazione urbana • Ufficio Pianificazione attuativa Prg

Rep. Urb. n.112/2024

Carpi, 08/06/2024

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la domanda in atti al **Prot. n.40181 del 07/06/2024**, presentata dal **Notaio Dr. Massimo Bertolucci**, in qualità di notaio rogante, al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Carpi, distinto al Catasto Terreni del Comune al **Fg.16 mapp.8,7,9,23,40,61**;

Visto:

- il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, approvato da parte del Consiglio Unione delle Terre d'Argine con delibera n.10 del 11/03/2024 ed approvato dal Consiglio Comunale di Carpi in data 07/03/2024 con delibera n.15 "*Approvazione del Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46, comma 6 della L.R. n. 24/2017*" entrato in vigore il 10/04/2024 data di pubblicazione sul BURERT;

Visto l'art. 18, comma 2° e 3° della Legge n° 47 del 28/02/85 e ss. mm., l'art.30 del D.P.R. n°380/01 e l'art. 12, comma 2° e 3° della L.R. n° 23 del 21/10/2004;

CERTIFICA

Che il terreno individuato al **Fg. 16 mapp.8,7,9,23,40,61** del Catasto Terreni del Comune di Carpi, come previsto dal Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, è destinato a:

Territorio rurale

Paesaggio delle bonifiche Art. 5.2.2 Norme TR6

Interessato da:

- *Tutele paesaggistiche naturali biodiversità: Paesaggio delle bonifiche - Adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio PTPR Art. 6;*
- *Siti della Rete Natura: ZPS – Valle di Gruppo – Direttiva UE n.92/43/2009/147/CE*
- *Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura - Art.43B PTCP*
- *Reti ed impianti di distribuzione energia elettrica e relative fasce di rispetto (mapp.8,23, 40)*
- *Fascia di rispetto canali di Bonifica: RD n.368/1904*
- *Pericolosità reticolo naturale principale P1-Alluvioni rare*
- *Pericolosità reticolo naturale secondario:PGRA alluvioni poco frequenti*

Il presente certificato, rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss. mm. dall'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e dalla Legge Regionale n° 23 del 21/10/2004, conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

L'imposta di bollo per il presente atto è stata assolta in modo virtuale, ai sensi di quanto indicato dall'art. 15 del D.P.R. 642 del 26.10.1972, come da autorizzazione all'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale n. 40422, Rep. III del 25.10.1991 dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Carpi.

AP NZ

Il Dirigente del Settore S4
Dott. Urb. Renzo Pavignani
Firmato digitalmente

Attestazione di conformità di documento su supporto cartaceo a documento su supporto informatico (Art. 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico, io sottoscritto Dottor Massimo Bertolucci, Notaio in Mantova, iscritto al Collegio Notarile di Mantova, che la presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, redatta su supporto cartaceo, composta di n. 2 (due) pagine, è conforme al documento informatico, Prot. n. 40974/2024 del 10 giugno 2024, del Comune di Carpi (MO) firmato con firma digitale da Renzo Pavignani, firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica a mezzo dell'apposito software "E-Sign", ove risulta la vigenza del certificato di detta firma.

Copia formata ai sensi dell'art. 57-bis Legge Notarile.

Mantova, nel mio studio in Viale Fiume n. 57, 10 giugno 2024.

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Massimo Bertolucci', written over a circular notary seal. The seal is black and white, featuring a central emblem with a star and the text 'MASSIMO FU FERNANDO NOTARIO MANTOVA' around the perimeter.

**Certificazione di conformità di copia digitale
a originale analogico**

Certifico io sottoscritto, Dott. Massimo Bertolucci, Notaio residente in Mantova ed iscritto nel ruolo di questo Collegio Notarile, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di valido Certificato di Vigenza, rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta da numero 15 (quindici) pagine e contenuta in un supporto informatico, è conforme all'atto, registrato a Mantova il 24 giugno 2024 al n. 8305 serie 1T e trascritto a Modena il 24 giugno 2024 ai nn. 18661/13987, in originale depositato nei miei atti, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'articolo 22, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale".

Mantova, nel mio studio in viale Fiume n. 57, 24 giugno 2024.

File firmato digitalmente dal Notaio Massimo Bertolucci.



dott. Raffaele Di Fraia
NOTAIO

Repertorio n.6.295

Raccolta n.5.826

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO

TECNOLOGICO-ENERGETICO

**REGISTRATO a
ROVIGO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno 9 (nove) del mese di maggio in

IL 16 maggio 2024

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

AL N° 3150

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

SERIE 1T

Rovigo, con studio principale ivi alla via Nino Bedendo n. 3, iscritto nel

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a
MODENA**

SONO COMPARSI

Scarparo Mario, nato ad

IL 16 maggio 2024

R.G. n° 14348

R.P. n° 10768

Scarparo Loredana, nata

Scarparo Lorenzo, nato

di seguito, i "Proprietari";

la società "ENERGY AQUARIUS S.R.L.", con sede in Milano alla via

Arrigo Boito n. 8, con capitale sociale euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano

Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13512090963 e

REA n. MI-2727629, in persona del signor Raineri Luca, nato a Milano il 12

	settembre 1988, tale nominato giusta procura per Notaio Ruben Israel di	
	Milano in data 6 maggio 2024, rep. n. 41.772, registrata a Milano DP I - TP2	
	in data 7 maggio 2024 al n. 33673 serie 1T, che si allega al presente atto sub	
	"A", dal signor Marini Mario, [REDACTED] in	
	qualità di rappresentante designato dalla società amministratrice "LIO	
	ENERGY DEVELOPMENT SRL", con sede in Milano alla via Arrigo Boito	
	n. 8, con 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 13249970966 e REA n. MI-2711850,	
	nella quale società riveste la carica di amministratore unico e legale	
	rappresentante;	
	di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente" e	
	congiuntamente ai Proprietari, le "Parti".	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto la seguente	
	PREMESSA	
	A) il signor Scarparo Mario per la quota pari a 8/18 (otto diciottesimi) ed i	
	signori Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo per la quota pari a 5/18	
	(cinque diciottesimi) ciascuno sono comproprietari del terreno, con	
	sovrastanti fabbricati collabenti, della superficie catastale complessiva di	
	mq. 109.780 (centonovemilasettecentottanta) sito in Carpi (Mo) e censito nel	
	Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 20	
	particella 1 di Ha 8.68.20 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	

	particella 2 porz. AA di Ha 0.77.86 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	██████, r.a. euro ██████	
	particella 2 porz. AB di Ha 0.06.84 - seminativo, classe 1, r.d. euro ██████ r.a.	
	euro ██████	
	particella 6 di Ha 0.12.80 - seminativo, classe 3, r.d. euro ██████ r.a. euro ██████	
	particella 8 di Ha 0.12.85 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro ██████ r.a.	
	euro ██████	
	particella 9 di Ha 0.66.70 - seminativo, classe 1, r.d. euro ██████ r.a. euro	
	██████,	
	particella 10 di Ha 0.31.45 - seminativo, classe 1, r.d. euro ██████ r.a. euro	
	██████	
	particella 135 di Ha 0.21.10 - ente urbano.	
	I fabbricati collabenti, dotati di corte esclusiva pertinenziale, sono censiti	
	nel Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (Mo) come segue:	
	foglio 20 particella 135, strada Statale 413 Romana Nord n. 131, piano T-1,	
	cat. F/2.	
	Il tutto confinante in un sol corpo con fogli limitrofi per due lati, particelle	
	3, 7 e 84, via Valle, salvo altri; e come meglio individuato nell'estratto di	
	mappa che si allega al presente atto sub "B" (di seguito il "Terreno");	
	B) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da	
	fonti rinnovabili ed ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione,	
	installazione, gestione, messa in esercizio, sfruttamento, manutenzione	
	(ordinaria e straordinaria) e mantenimento di un Impianto (come di seguito	
	definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla	
	Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il	

	" Preventivo di Connessione ") e di tutte le autorizzazioni (ivi inclusi	
	l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di	
	impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico	
	regionale - P.A.U.R.), necessari ai fini della realizzazione, costruzione,	
	installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e	
	manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto sui Terreni, nel	
	rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del	
	D.Lgs. 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre	
	2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio	
	dell'impianto (di seguito, l'" Autorizzazione ").	
	C) L'impianto potrà comprendere in funzione delle specifiche tecniche	
	elaborate dallo Sviluppatore: moduli fotovoltaici e relative strutture di	
	supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e	
	profonde, sistemi di accumulo energetico e relative strutture tecnologiche	
	nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio	
	che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche;	
	cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete	
	di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità	
	(piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e	
	manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo: pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); necessarie alla	
	costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria	
	e straordinaria) e mantenimento del progetto (cumulativamente,	
	l'" Impianto ").	
	D) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il " Contratto	

	Preliminare") lo Sviluppatore intende stipulare con i Proprietari (previo	
	ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione), entro 36	
	(trentasei) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, l'atto di	
	avveramento delle condizioni, fermo restando la stipula di un contratto	
	definitivo avente ad oggetto:	
	(i) la compravendita del Terreno sul quale verrà installato l'Impianto,	
	nonché	
	(ii) l'eventuale costituzione a favore del Terreno e a carico degli eventuali	
	terreni circostanti di proprietà del Proprietario dei diritti di servitù di	
	elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa	
	essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento,	
	la manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la	
	connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto, anche secondo	
	quanto richiesto dal competente gestore di rete (il " Contratto Definitivo ").	
	E) Il Terreno potrà, a completa discrezione della società "ENERGY	
	AQUARIUS S.R.L.", essere destinato allo sviluppo e alla costruzione	
	dell'Impianto e/o all'asservimento in favore di altri terreni destinati alla	
	realizzazione dell'Impianto ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa	
	Emilia Romagna 28/2010 e successive modifiche e integrazioni senza che i	
	Proprietari possano obiettare o sindacare tale scelta e/o chiedere differenti	
	compensi economici differenti da quelli stabiliti nel presente accordo.	
	F) I Proprietari, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie	
	informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione,	
	gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)	
	dell'Impianto, si sono dichiarati disponibili, con la stipula del Contratto	

	Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, secondo le	
	modalità ed alle condizioni appresso stabilite.	
	Tutto ciò premesso con il presente Contratto Preliminare, che annulla e	
	sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti, lo	
	Sviluppatore ed i Proprietari convengono e stipulano quanto segue.	
	Articolo 1 - Premesse e allegati	
	Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del	
	presente contratto.	
	Articolo 2 - Oggetto del Contratto	
	2.1 Il signor Scarparo Mario, comproprietario per la quota pari a 8/18 (otto	
	diciottesimi) ed i signori Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo,	
	comproprietari per la quota pari a 5/18 (cinque diciottesimi) ciascuno e	
	tutti congiuntamente per l'intero, si obbligano a vendere alla società	
	"ENERGY AQUARIUS S.R.L." il seguente compendio immobiliare:	
	- terreno agricolo con sovrastanti fabbricati collabenti della superficie	
	catastale complessiva di mq. 109.780 (centonovemilasettecentottanta) sito in	
	Carpi (Mo) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 20	
	particella 1 di Ha 8.68.20 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED], r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 2 porz. AA di Ha 0.77.86 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	[REDACTED], r.a. euro [REDACTED];	
	particella 2 porz. AB di Ha 0.06.84 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 6 di Ha 0.12.80 - seminativo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro [REDACTED]	

	particella 8 di Ha 0.12.85 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [REDACTED] r.a.	
	euro [REDACTED]	
	particella 9 di Ha 0.66.70 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 10 di Ha 0.31.45 - seminativo, classe 1, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro	
	[REDACTED]	
	particella 135 di Ha 0.21.10 - ente urbano.	
	I fabbricati collabenti, dotati di corte esclusiva pertinenziale, sono censiti	
	nel Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (Mo) come segue:	
	foglio 20 particella 135, strada Statale 413 Romana Nord n. 131, piano T-1,	
	cat. F/2.	
	Il tutto confinante in un sol corpo con fogli limitrofi per due lati, particelle	
	3, 7 e 84, via Valle, salvo altri.	
	Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare	
	unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo portante	
	la vendita del Terreno è posto a esclusivo carico dei Proprietari, rimanendo	
	libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo a propria esclusiva discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, i Proprietari rimangono	
	obbligati, per la durata di 36 mesi, decorrenti dalla stipula del Contratto	
	Preliminare, a prestare il proprio consenso per la stipula dell'Atto di	
	Avveramento delle Condizioni Sospensive.	
	2.2 Resta inteso sin da ora che il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le	
	Parti previo esito positivo della conferenza di servizi decisoria. Lo	
	Sviluppatore sarà tenuto a porre in essere, secondo i canoni di diligenza di	

	un operatore professionale specializzato nel settore dell'energia, a propria	
	cura, costi e responsabilità, tutte le attività necessarie ai fini dello	
	svolgimento dell'iter autorizzativo.	
	2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del	
	Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto	
	Definitivo ossia con avveramento delle Condizioni Sospensive in esso	
	previste, e di cui meglio infra, e che, fino a tale data, i Proprietari avranno	
	diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.	
	2.4 I Proprietari si impegnano sin da ora a compilare in favore dello	
	Sviluppatore la delega come da modello che si allega al presente atto sub	
	"C" al fine di ottenere il rilascio del certificato dei carichi pendenti e del	
	casellario giudiziale da parte delle competenti Procure della Repubblica.	
	Resta inteso che i costi relativi al rilascio di tali certificati saranno	
	interamente a carico dello Sviluppatore.	
	Articolo 3 - Obblighi e Garanzie dei Proprietari	
	3.1 I Proprietari autorizzano, sin dalla data di sottoscrizione del Contratto	
	Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico	
	incaricato, ad accedere al Terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi,	
	sondaggi, indagini preliminari, e quant'altro necessario per la	
	progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'eventuale	
	istallazione dell'Impianto.	
	Resta inteso che tali attività non potranno, in nessun caso, pregiudicare il	
	diritto dei Proprietari di coltivare il Terreno e/o arrecarvi danno alcuno e	
	che i tempi e le modalità di accesso al Terreno (necessari per lo svolgimento	
	delle attività anzi menzionate) saranno preventivamente concordato con i	

	Proprietari.	
	3.2 I Proprietari si obbligano a vendere il Terreno a favore dello	
	Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica	
	che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e	
	seguenti del codice civile.	
	3.3 I Proprietari si obbligano a costituire, contestualmente alla vendita del	
	Terreno di cui al precedente art. 3.2, in favore del Terreno e a carico degli	
	eventuali terreni limitrofi di proprietà dei Proprietari, che accettano tale	
	obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riservano di nominare,	
	ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, tutti i	
	necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina	
	necessari alla realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazionale	
	dell'Impianto.	
	Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al precedente paragrafo	
	dovranno avere durata (i) pari a 36 (trentasei) anni dall'entrata in esercizio	
	dell'Impianto, o (ii) perpetua e dovranno essere costituiti a titolo	
	inamovibile, se richiesto dal competente gestore di rete.	
	3.4 Lo Sviluppatore dovrà comunicare ai Proprietari la data del rogito	
	davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30	
	(trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei Proprietari,	
	innanzi al notaio che verrà indicato dal Promissario Acquirente, ferme	
	restando le condizioni sospensive e risolutive previste nel contratto	
	definitivo che potranno o non potranno avverarsi anche in detto lasso di	
	tempo.	
	I Proprietari produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della	

	proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il	
	perfezionamento del Contratto Definitivo Condizionato.	
	3.5 I Proprietari garantiscono sin d'ora che l'immobile oggetto di	
	compravendita (a) alla data del presente Contratto Preliminare è, e (b) alla	
	data di stipula del Contratto Definitivo sarà:	
	(i) libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e	
	vincoli di qualsivoglia natura fatta eccezione per:	
	a) il contratto di affitto di fondo rustico, in favore del signor Martinelli	
	Angelo, nato a Carpi (Mo) l'8 luglio 1962, sottoscritto in data 15 settembre	
	2023 con scadenza il 10 novembre 2024 e registrato a Carpi (Mo) in data 26	
	settembre 2023 al n. 3603 serie 1T, (il " Contratto di Affitto "). A tal uopo i	
	Proprietari si impegnano a risolvere il contratto di affitto su richiesta dello	
	Sviluppatore. A tal fine, i Proprietari a richiesta dello Sviluppatore	
	forniranno copia dell'accordo di risoluzione;	
	b) una servitù passiva di elettrodotto in conduttori aerei costituita a favore	
	di "Terna - Società per Azioni", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Alessandro Beretta Anguissola di Firenze in data 8 settembre 2011, rep. n.	
	17.478, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7 ottobre 2011	
	ai nn. 27735/17813, gravante il terreno identificato con le particelle 1, 2 ed 8;	
	c) una servitù passiva di elettrodotto in conduttori aerei costituita a favore	
	di "Terna - Società per Azioni", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Alessandro Beretta Anguissola di Firenze in data 8 settembre 2011, rep. n.	
	17.479, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7 ottobre 2011	
	ai nn. 27736/17814, gravante il terreno identificato con le particelle 1, 2 ed 8;	
	(ii) non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;	

	libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù attive o passive, apparenti	
	o non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi compresi i	
	contratti di affitto, che comunque possano diminuirne il pieno ed effettivo	
	godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, comprese le prelazioni	
	agrarie e quelle derivanti da altri rapporti di locazione, nonché da vincoli di	
	cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22	
	gennaio 2004 n. 42. In particolare, i Proprietari si obbligano ad effettuare, in	
	data da concordarsi con lo Sviluppatore, l'offerta di prelazione di cui all'art.	
	7 della L. 817/1971 e art. 8 L. 590/1965 a detti coltivatori diretti, mediante	
	raccomandata AR, di cui darà evidenza allo Sviluppatore;	
	(iii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi	
	(incluse espropriazioni) pendenti o minacciati;	
	(iv) non 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. Non coltivato con coltivazioni IGP,	
	DOCG, DOC, biologiche, o altre coltivazioni di pregio ovvero laddove	
	fossero presenti dette coltivazioni si impegna a procurare la rinuncia ad	
	eventuali benefici o aiuti a semplice richiesta dello Sviluppatore e non oltre	
	30 (trenta) giorni;	
	(v) libero da persone e cose e non è attraversato, per quanto di conoscenza,	
	da alcun cavo ad alta tensione fatta eccezione per i cavi che attraversano il	
	terreno, ben noti allo sviluppatore, rete di fornitura di combustibili, cavi	
	telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non	
	esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo ad eccezione	
	di quanto indicato al punto 3.5 (i);	

	(vi) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze	
	tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto di conoscenza, contaminato	
	ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii., nonché, che	
	non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla	
	normativa in materia ambientale e che pertanto il Terreno è in regola con	
	tutta la normativa in materia ambientale applicabile;	
	(vii) ai fini dell'art. 10 della L. 353/2000, non ricompreso in zone boscate o	
	pascoli i cui soprasuoli sono stati percorsi dal fuoco nei 15 (quindici) anni	
	anteriori alla data odierna;	
	(viii) non edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non	
	insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere, fatta eccezione per	
	il fabbricato oggetto del presente contratto preliminare;	
	3.6 I Proprietari, con il Contratto Preliminare, si obbligano a:	
	i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento	
	dell'Impianto e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore, il	
	quale, dal canto suo, terrà conto della presenza dell'affittuario sul terreno	
	oggetto di compravendita e si impegna ad effettuare le proprie attività nel	
	momento in cui il campo non è coltivato al fine di limitare i danni alle	
	colture presenti e si impegna inoltre a manlevare i proprietari per tutti i	
	danni recati all'affittuario nell'esercizio delle proprie attività; l'affittuario	
	avrà diritto a rimanere sino alla data della stipula del contratto definitivo,	
	impegnandosi per iscritto alla presenza dell'associazione di categoria a	
	liberare il terreno entro 60 giorni dalla notifica;	
	ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino	
	l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto	

	Preliminare;	
	iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto	
	oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,	
	sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto;	
	iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti	
	che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza	
	dell'Impianto sul Terreno, e sui fondi di sua proprietà con essi confinanti,	
	salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per	
	iscritto dallo Sviluppatore.	
	3.7 I Proprietari si obbligano sin d'ora a collaborare fattivamente con lo	
	Sviluppatore per l'eventuale richiesta e l'ottenimento delle necessarie	
	autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande,	
	istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio	
	dell'attività relativa all'Impianto fermo restando che eventuali costi, spese e	
	oneri per tali attività saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore.	
	A tal uopo lo Sviluppatore solleva i Proprietari da qualsiasi onere o	
	responsabilità derivante dalla presentazione delle pratiche per	
	l'ottenimento delle citate autorizzazioni.	
	3.8 I Proprietari dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del	
	Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi	
	trasferimenti per successione mortis causa o per donazione, ovvero, che,	
	laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate.	
	3.9 I Proprietari dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato	
	tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a	
	corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla data di	

	avveramento delle Condizioni Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo,	
	anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. I	
	Proprietari dichiarano e garantiscono altresì che dalla compravendita non	
	derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o	
	regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità	
	del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge	
	(inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.	
	3.10 E' fatto espresso divieto ai Proprietari di apportare qualunque	
	modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sul	
	Terreno per la durata del Contratto Preliminare.	
	Articolo 4 - Contenuto del Contratto Definitivo	
	4.1 I Proprietari prendono atto che l'efficacia del Contratto Definitivo sarà	
	sospensivamente condizionata all'avveramento di ciascuna delle seguenti	
	condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le " Condizioni	
	Sospensive):	
	(i) il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e	
	l'esercizio dell'Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi	
	incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto ed	
	all'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso	
	l'ottenimento della relativa STMD;	
	(ii) il decorso del termine di 180 giorni dalla pubblicazione del	
	Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) senza che vi sia	
	stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in	
	autotutela da parte delle competenti autorità, delle autorizzazioni né alcun	
	contenzioso, anche solo minacciato per iscritto, avente ad oggetto ogni altro	

	diritto, concessione, titolo e/o rapporto giuridico di qualunque tipo	
	funzionale alla realizzazione, entrata in esercizio e connessione alla rete	
	dell'Impianto e che, pertanto, esso sia a tutti gli effetti cantierabile.	
	(iii) (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità	
	dell'Impianto, in base a elementi obiettivi e	
	(b) la risoluzione – con esito favorevole per lo Sviluppatore - di eventuali	
	contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni;	
	(c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle	
	autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque	
	tipo, che possano incidere, a giudizio dello Sviluppatore, sulla realizzabilità	
	(anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività	
	dell'Impianto.	
	4.2 Fermo restando il termine massimo di mesi 36 (trentasei) dalla	
	sottoscrizione del presente contratto preliminare per addivenire alla stipula	
	dell'atto di avveramento, l'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui	
	sopra dovrà avvenire entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla	
	sottoscrizione del Contratto Definitivo (il " Termine ").	
	4.3 Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse	
	dello Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte,	
	a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del	
	Termine. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni	
	Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne comunicazione al	
	Proprietario prima della scadenza del Termine.	
	4.4 Le Parti convengono, altresì, che il Contratto Definitivo sarà	
	condizionato risolutivamente al verificarsi della seguente condizione	

	risolutiva (la " Condizione Risolutiva "):	
	(i) di eventi di qualsivoglia natura - ivi inclusi, a titolo esemplificativo,	
	l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte	
	delle autorità o fatti naturali - che abbiano causato o possano	
	ragionevolmente causare in base ad elementi obiettivi effetti	
	sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto e/o sull'autorizzazione;	
	ovvero	
	(ii) l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una	
	circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla	
	realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o	
	sulla redditività dell'Impianto.	
	La Condizione Risolutiva si intenderà posta nell'esclusivo interesse dello	
	Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante	
	comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari, entro 30 giorni dal	
	verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di	
	avveramento della Condizione Risolutiva (senza che lo Sviluppatore	
	rinunci ad avvalersi della stessa), il Contratto Definitivo sospensivamente e	
	risolutivamente condizionato si intenderà definitivamente privo di effetti	
	senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano	
	nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del Contratto	
	Definitivo. Resta inteso che lo Sviluppatore provvederà, a proprie spese,	
	alle dovute formalità del caso per annotare presso i pubblici registri	
	immobiliari l'avveramento della Condizione Risolutiva.	
	Articolo 5 - Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo	
	5.1 Il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del Terreno e la	

	costituzione dei Diritti di Servitù, oggetto del Contratto Definitivo	
	sospensivamente e risolutivamente condizionato, è convenuto tra le Parti in	
	euro [REDACTED] (il "Corrispettivo") che saranno	
	versati, al netto delle caparre di cui infra, in favore dei Proprietari	
	contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento delle Condizioni	
	Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo.	
	5.2 Il Corrispettivo viene regolato come segue:	
	- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai	
	sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo, vengono versati alla	
	sottoscrizione del presente contratto preliminare, con le modalità di cui	
	infra;	
	- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di ulteriore caparra	
	confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo,	
	verranno pagati, entro 18 mesi dalla stipula del presente atto, sul conto	
	corrente già comunicato dai Proprietari; la ricevuta di accredito sarà prova	
	di ampia e liberatoria quietanza;	
	- quanto alla restante somma sarà versata dallo Sviluppatore in favore dei	
	Proprietari contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento delle	
	condizioni sospensive.	
	Resta espressamente inteso tra le Parti che le somme versate a titolo di	
	caparra non saranno restituite allo Sviluppatore in caso di mancata stipula	
	dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive ad eccezione dei casi	
	in cui la mancata stipula dell'Atto di Avveramento sia imputabile ai	
	Proprietari.	
	I Proprietari rinunceranno in sede di rogito notarile all'ipoteca legale e	

		rilasceranno quietanza delle somme ricevute.	
		I signori Scarparo Mario, Scarparo Loredana, Scarparo Lorenzo e Raineri	
		Luca, quest'ultimo nella sua 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:	
		1) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore;	
		2) i predetti euro [REDACTED] vengono	
		corrisposti a mezzo n.1 (uno) assegno circolare non trasferibile di pari	
		importo emesso da [REDACTED]	
		[REDACTED] Scarparo Lorenzo.	
		Di tale somma i Proprietari rilasciano ampia, definitiva e liberatoria	
		quietanza, manlevando la parte acquirente in ordine alla ripartizione del	
		prezzo.	
		Articolo 6 - Recesso	
		6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare	
		e dal Contratto Definitivo sino all'avveramento delle Condizioni	
		Sospensive a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna	
		motivazione in merito e senza che i Proprietari possano avanzare alcuna	
		pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità.	
		6.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui	
		al presente articolo 6, lo Sviluppatore dovrà inviare ai Proprietari (mediante	

	raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui	
	dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso.	
	6.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso, di cui al	
	presente articolo 6, le caparre confirmatorie di cui all'articolo 5.2 verranno	
	trattenute dai Proprietari, anche a compensazione degli eventuali danni	
	derivati al Terreno dall'attività dello Sviluppatore o di ogni altro importo	
	dovuto dallo Sviluppatore ai Proprietari in forza del Contratto Preliminare	
	così come in ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle	
	Condizioni di cui al precedente art. 4.	
	Articolo 7 - Cessione del Contratto	
	Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in	
	tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in	
	qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, (sino	
	all'avveramento delle Condizioni Sospensive), a propria esclusiva	
	discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore	
	garantisce che il cessionario manterrà le medesime condizioni contrattuali	
	concordate fra le Parti. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente	
	Contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva	
	evidenza ai Proprietari tramite comunicazione da effettuarsi con le	
	modalità di cui all'articolo 10.	
	Articolo 8 - Riservatezza	
	I Proprietari, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si	
	obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto	
	Preliminare, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dello	
	Sviluppatore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a	

	provvedimenti di autorità competenti. in ogni caso fatto salvo l’obbligo di	
	notiziare eventuali aventi diritto di prelazione.	
	Articolo 9 - Trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo a saldo	
	Con l'avveramento dell'ultima delle Condizioni Sospensive inserite nel	
	Contratto Definitivo lo Sviluppatore: (i) assumerà la titolarità del Terreno,	
	con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad esso afferenti,	
	tutti gli impianti fissi e mobili e gli eventuali beni mobili lasciati presso il	
	medesimo dai Proprietari; (ii) prenderà possesso definitivo del Terreno e	
	(iii) corrisponderà ai Proprietari il prezzo a saldo tramite le medesime	
	modalità di cui al punto 5.1.	
	Articolo 10 - Comunicazioni	
	Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in	
	forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando	
	effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata	
	con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC, agli indirizzi di seguito	
	indicati:	
	<u>Per la Parte Venditrice:</u>	
	Scarparo Mario [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Scarparo Loredana, [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	Scarparo Lorenzo, [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	<u>Per la Parte Acquirente:</u>	
	"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano	

Pec: energyaquarius@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

All'attenzione di Luca Raineri

Articolo 11 – Provenienza

In ordine alla provenienza i Proprietari dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 16 giugno 1966 per Notaio Savani, rep. n.1.312, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 22 giugno 1966 ai nn. 6630/5185, con cui i signori Scarparo Silvano, [REDACTED]

[REDACTED] Scarparo Luigi, [REDACTED] e Scarparo Mario, qui costituito, acquistavano il terreno in oggetto per la quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno:

- atto di compravendita in data 6 dicembre 1984 per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n. 29.681, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 29 dicembre 1984 ai nn. 19944/14317, con cui il signor Scarparo Silvano vendeva la quota pari a 2/9 del terreno in oggetto al signor Scarparo Luigi e la quota pari ad 1/9 (un nono) al signor Scarparo Mario;

- successione ab intestato del signor Scarparo Luigi, [REDACTED] [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege il coniuge signora Mutta Germana [REDACTED]

ed i figli Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo, qui costituiti. La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Modena il 3 marzo 2023 registrata al n. 88410 del vol. 88888 e trascritta a Modena in data 8 marzo 2023 ai nn. 6553/4713;

- successione ab intestato della signora Mutta Germana [REDACTED]

	<p> [REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege i figli </p>	
	<p> Scarparo Loredana e Scarparo Lorenzo. La relativa dichiarazione di </p>	
	<p> successione è stata presentata a Modena il 20 ottobre 2023 registrata al </p>	
	<p> n.445130 del vol. 88888 e trascritta a Modena in data 25 ottobre 2023 ai nn. </p>	
	<p> 31074/22559. </p>	
	<p> Articolo 12 - Urbanistica </p>	
	<p> Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica </p>	
	<p> e dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i Proprietari, consapevoli </p>	
	<p> delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni </p>	
	<p> mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. </p>	
	<p> 445/2000, dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori </p>	
	<p> di costruzione delle unità collabenti in oggetto sono iniziati in data </p>	
	<p> anteriore all'1 settembre 1967. </p>	
	<p> Articolo 13 - Ipoteca legale </p>	
	<p> La parte promittente venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da </p>	
	<p> ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del </p>	
	<p> Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare. </p>	
	<p> Articolo 14 - Legge Applicabile e Foro competente </p>	
	<p> Il presente Contratto è regolato e dovrà essere interpretato in conformità </p>	
	<p> alla legge italiana. Per qualsiasi controversia sarà competente in via </p>	
	<p> esclusiva il Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili, salvo diversi </p>	
	<p> fori inderogabili previsti dalla Legge. </p>	
	<p> Articolo 15 - Trascrizione </p>	
	<p> Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del </p>	
	<p> c.c. presso la competente conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da </p>	

	ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell’Agenzia del	
	Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
	Articolo 16 - Regime patrimoniale	
	Ai sensi dell’art. 2659 c.c. e ai fini della L. 151/1975, le parti dichiarano:	
	Scarparo Mario di essere vedovo;	
	Scarparo Loredana di essere coniugata in regime di separazione dei beni;	
	Scarparo Lorenzo di essere coniugato in regime di comunione legale dei	
	beni ma che quanto oggetto del presente atto è bene personale per averlo	
	ricevuto per successione e non averlo posto successivamente in comunione	
	con convenzioni matrimoniali.	
	Articolo 17 - Spese	
	Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dal	
	trasferimento del Terreno oggetto del Contratto Definitivo allo	
	Sviluppatore, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione,	
	trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dello Sviluppatore.	
	Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.	
	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 ai comparenti che, dichiarandolo	
	conforme alla propria volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me	
	Notaio alle ore undici e cinquantacinque.	
	L’atto consta di 6 (sei) fogli dei quali pagine scritte 24 (ventiquattro).	
	f.to SCARPARO MARIO	
	f.to SCARPARO LOREDANA	
	f.to SCARPARO LORENZO	

[illegible]

Repertorio n. 41772

Raccolta n. 18636

Conferimento di procure

Milano, via Filippo Carcano n.47; 6 maggio 2024

Il sottoscritto:

- **Marini Mario**, nato [REDACTED] domiciliato in Milano, via Arrigo Boito n.8, Amministratore unico legale rappresentante (e così delegato alle funzioni) della Lio Energy Development S.r.l., con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 10.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi, Partita IVA e codice fiscale: 13249970966, iscritta al R.E.A. col n.MI-2711850, società a sua volta Amministratore unico legale rappresentate delle società unipersonali:

1) **"Energy Andromeda S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512130967, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727751;

2) **"Energy Aquarius S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512090963, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727629;

3) **"Energy Aquila S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512340962, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727753;

4) **"Energy Ara S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512110969, iscritta al R.E.A. col n.MI- 2727749;

5) **"Energy Aries S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512370969, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727754;

6) **"Energy Bootes S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512400964, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727755;

7) **"Energy Caelum S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512420962, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727758;

8) **"Energy Cetus S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512380968, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727757;

9) **"Energy Libra S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512390967, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727756;

10) **"Energy Pyxis S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

**Registrato
all'Agenzia delle
Entrate di Milano
DP I - TP2**

il 07/05/2024

al n. 33673

Serie 1T

Euro 200,00



Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512410963, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727761, munito per tutte degli occorrenti poteri conferiti in sede costitutiva,

nomina e costituisce

Procuratore Speciale di ciascuna società **Raineri Luca**, nato [REDACTED] 2

[REDACTED] cittadino italiano, affinché in nome e conto di ciascuna società, abbia a compiere tutti gli atti e le operazioni in appresso indicati:

- 1) rappresentare la società presso qualsiasi banca o istituto di credito;
- 2) incassare ed apporre la firma per girata su assegni bancari, circolari, cambiali, vaglia ed assegni postali o similari per il versamento degli stessi sui conti correnti della Società;
- 3) effettuare ogni tipo di versamento tramite delega di pagamento (Modd. F24 e F23) o presso la Tesoreria Centrale e/o Provinciale, nonché ogni tipo di pagamento obbligatorio in adempimento di obblighi di legge;
- 4) effettuare ogni pagamento, anche a mezzo RID, per il corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dalla Società;
- 5) effettuare prelevamenti da conti correnti, disporre bonifici bancari o altri ordini di pagamento a valere sulle disponibilità liquide dei conti correnti bancari accesi dalla società con gli istituti di credito o su concessioni di credito, anche allo scoperto purchè nei limiti degli affidamenti concessi, fino ad un importo massimo di euro 10.000,00 (diecimila/00) per singola operazione;
- 6) sottoscrivere la corrispondenza ed ogni altro documento che richieda l'apposizione della firma della società e che riguardi affari compresi nei poteri quivi delegati;
- 7) negoziare e sottoscrivere i seguenti contratti:
 - * contratti preliminari/definitivi di acquisto di proprietà anche superficiaria con le relative servitù in relazione ai terreni (o lastrici solari/tetti) sui quali saranno sviluppati e realizzati gli impianti fotovoltaici e/o sistemi di accumulo di energia elettrica con le attività necessarie alla connessione alla rete elettrica nazionale;
 - * contratti di appalto di servizi, contratti di fornitura e di somministrazione funzionali allo sviluppo e realizzazione di impianti fotovoltaici e/o sistemi di accumulo di energia elettrica e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale, nei limiti di valore di euro 20.000,00 (ventimila/00) per mw;
- 8) redigere e sottoscrivere domande, istanze, partecipare e rappresentare la società durante le riunioni con enti pubblici e privati – con particolare riferimento a Terna Spa, E-Distribuzione Spa, Gestore dei Servizi Energetici GSE Spa nonché con ministeri, regioni, province, comuni, prefetture, consorzi e ad ogni altra pubblica amministrazione – al fine di ottenere concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni e nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale, predisponendo all'uopo la documentazione richiesta e sottoscrivendo dichiarazioni – ivi comprese le dichiarazioni antimafia – moduli, stampati e documenti in nome e per conto della società;
- 9) entro i limiti delle attribuzioni delegate, svolgere quant'altro possa essere

ritenuto opportuno e necessario per realizzare validamente gli scopi di cui sopra nell'interesse della società, anche se qui non espressamente specificato;

10) conferire procura speciale per singoli atti, nei limiti dei poteri attribuiti. Al nominato procuratore vengono attribuiti tutti i poteri all'uopo necessari, ivi compresi quelli di sottoscrivere ogni eventuale atto presupposto o conseguente senza che in nessun caso possa essere eccepita mancanza, carenza, indeterminatezza e/o imprecisione di mandato.

Il tutto con promessa di rato e valido, con l'obbligo di rendiconto, e beninteso ferma la facoltà di revoca della presente da parte di ciascuna Società e l'esecuzione del procuratore sotto la vigilanza ed il controllo (nei rapporti interni) dell'organo amministrativo.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società mandanti in parti uguali.

La presente è da conservare tra gli originali del notaio autenticante.

F.to Mario Marini

Repertorio n. 41772

Raccolta n. 18636

Certifico io sottoscritto **Ruben Israel**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che il signor:

- **Marini Mario**, nato

[redacted] nelle qualità indicate in atto,

della cui identità personale io notaio sono certo, omessane la lettura essendo esso come dichiara, a conoscenza del testo, ha sottoscritto l'atto che precede in mia presenza ad ore 17.14

Milano, via Filippo Carcano n. 47

6 (sei) maggio 2024 (duemilaventiquattro)

F.to Ruben Israel



Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

(Art. 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art. 68-ter L.
16.02.1913 n. 89)

Certifico io sottoscritto Ruben Israel, notaio in Milano, iscritto al collegio notarile di Milano, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 27 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta da numero più facciate e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale da me notaio autenticato (registrato a Milano DPI TP2 il giorno 7 maggio 2024 al n. 33673 Serie 1T), firmato a norma di legge.

Milano, data dell'apposizione della firma digitale

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

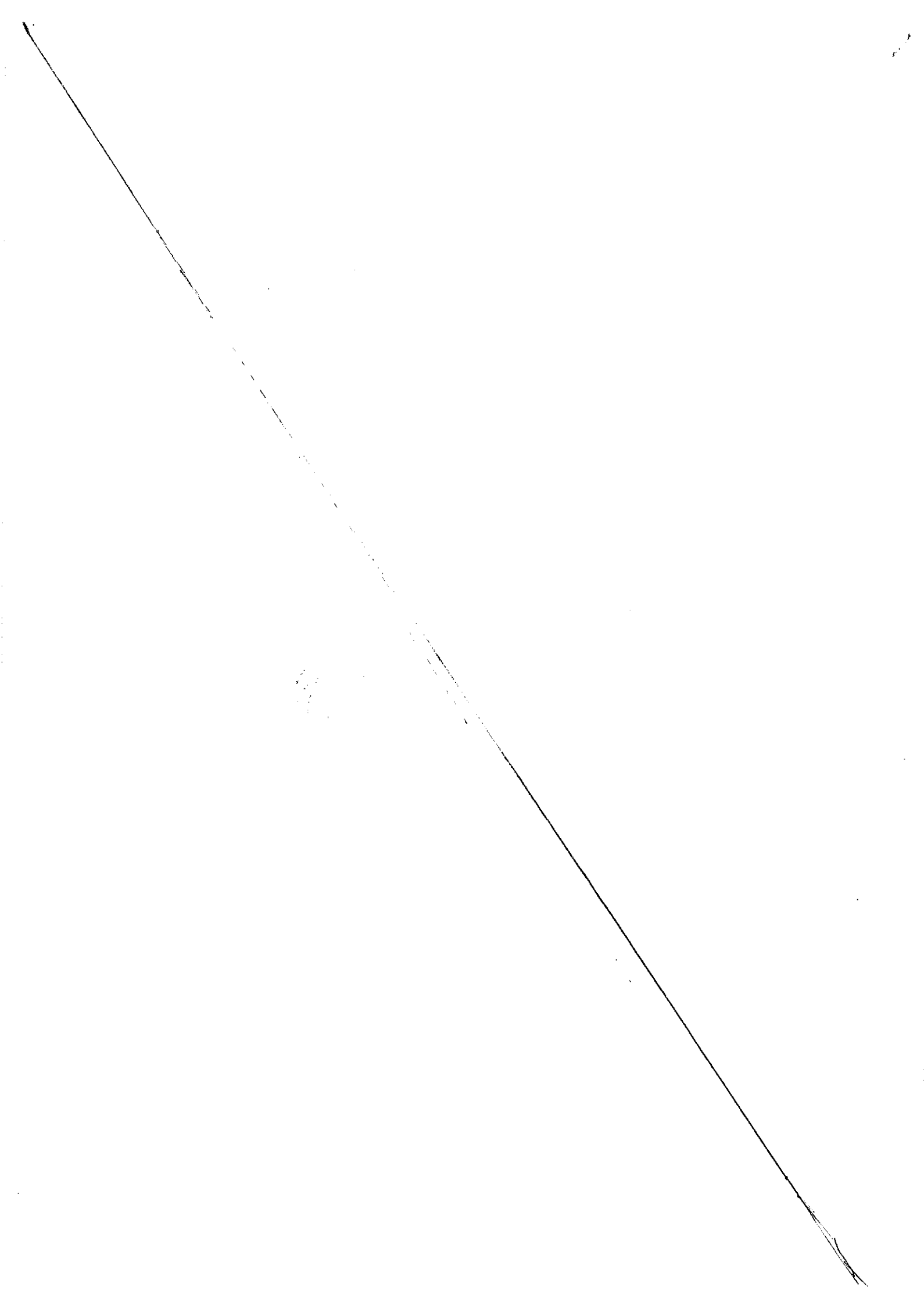
Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,
Notaio residente in Rovigo, con studio principale ivi alla via Nino
Bedendo n. 3, 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 Ruben Israel, Codice Fiscale /
Partita Iva: TINIT-SRLRBN66E08L424N, la cui validità è stata da me
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui
risulta la vigenza dal 27 settembre 2023 al 27 settembre 2026 del
certificato medesimo.

Occhiobello, 8 maggio 2024

Raffaele Di Fraia







Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **41772Signed.PDF (003).p7m** è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 08/05/2024 alle 09:37:16 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RUBEN ISRAEL	Consiglio Nazionale del Notariato	✓

3. Dettagli

- Nome file: **41772Signed.PDF (003).p7m**
- Impronta del file: **d189d8e70aa046878ee1f519413fba48df263dc630822eb285a723e15659a179**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **08/05/2024 alle 09:37:13 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 - RUBEN ISRAEL

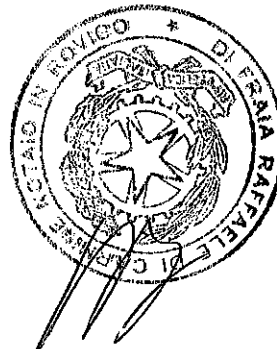
Questa firma è stata apposta da **RUBEN ISRAEL**, C.F./P.IVA **TINIT-SRLRBN66E08L424N**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **07/05/2024 alle 09:55:34 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 - RUBEN ISRAEL

- Nome e Cognome del soggetto: **RUBEN ISRAEL**



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-SRLRBN66E08L424N**
- Titolo: **Notaio**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI MILANO:80052030154**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **51 22**
- 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, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **27/09/2023 alle 08:29:26 UTC** al **27/09/2026 alle 08:29:26 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **17680** emessa in data **08/05/2024 alle 08:37:07 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **08/05/2024 alle 08:37:07 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.

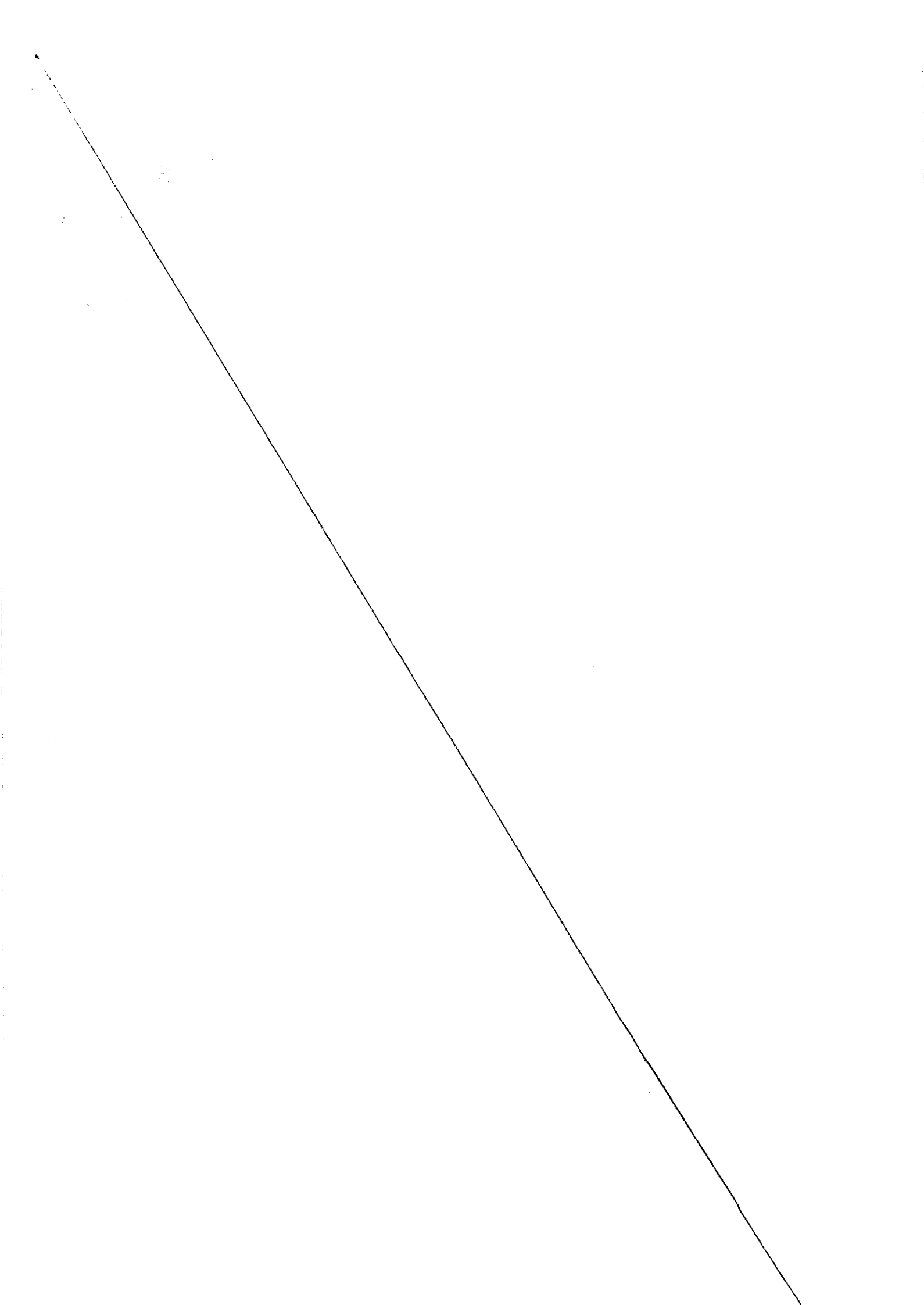
A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

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**
- Validità: dal **22/10/2019 alle 08:12:35 UTC** al **22/10/2039 alle 08:12:35 UTC**



Scayon Mauro
 Luca Rubeni Scayon Lorenzo Scayon Lorenzo



MODELLO N. 3 - SISTEMA INFORMATIVO DEL CASELLARIO

MODELLO PER LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DEL CASELLARIO GIUDIZIALE, DEL CASELLARIO GIUDIZIALE EUROPEO/INFORMAZIONE CON VALORE LEGALE, DEI CARICHI PENDENTI E DELLA VISURA DELLE ISCRIZIONI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE DA PARTE DELL'INTERESSATO

Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale
Ufficio locale del casellario
di _____

Si richiede il rilascio del seguente certificato/ informazione/visura, ai sensi del D.P.R. 14/11/2002, n. 313 (T. U.):

CASELLARIO GIUDIZIALE:

- ☐ CERTIFICATO (art. 24 T.U.)
- ☐ CERTIFICATO PER USO ELETTORALE (art. 29 T.U.)
- ☐ CERTIFICATO RICHIESTO DAL DIFENSORE (art. 22 T.U.)
- ☐ VISURA (art. 33 T.U.)

CASELLARIO GIUDIZIALE EUROPEO

- ☐ CERTIFICATO - PER IL CITTADINO ITALIANO (art. 25-ter, co 1, T.U.)
- ☐ INFORMAZIONE SULLE CONDANNE - PER IL CITTADINO EUROPEO (art. 25-ter, co 2, T.U.)
- ☐ INFORMAZIONE SULLE CONDANNE - PER IL CITTADINO EXTRA EUROPEO (Rispetto ai Paesi europei in cui ha soggiornato)

CASELLARIO DEI CARICHI PENDENTI

- ☐ CERTIFICATO (art. 27 T.U.)

relativo a

SI PREGA DI COMPILARE IN STAMPATELLO

con i dati della persona alla quale si riferisce il certificato/informazione/visura

cognome _____

nome _____

data di nascita: giorno _____ mese _____ anno _____

luogo di nascita _____

stato di nascita se nato all'estero _____

Sesso: ☐ maschile ☐ femminile

codice fiscale _____

comune di residenza _____

(Indicare altri eventuali dati che meglio identificano la persona: paternità, maternità, cittadinanza, residenza)

Scarpato Mario

Mi Fisi

Scarpato Mario

Scarpato Mario

Scarpato Mario



☐ N.ro copie richieste _____

☐ Esente dal bollo € 16 per (Indicare la motivazione)

☐ Esente dal bollo € 16 e dai diritti di cancelleria € 3,87 per (Indicare la motivazione)

☐ Con URGENZA € 3,87 (diritti di urgenza)

Nota bene: Il rilascio dell'atto di visura non è subordinato al pagamento di alcun diritto o bollo.

☐ fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento della persona alla quale si riferisce il certificato/visura

oppure

☐ Estremi del documento esibito:

Tipo _____ n.ro _____

rilasciato da: _____ il _____

Se la richiesta è presentata da un delegato, allegare:

- 1) la fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento del delegante; E.
- 2) il conferimento di delega redatto sul MODELLO N. 5

Se la richiesta è presentata dal difensore, a l e g a r e l ' a u t o r i z z a z i o n e d e l g i u d i c e p r o c e d e n t e

(data) _____

(firma del richiedente) _____

Si attesta l'avvenuto pagamento (artt. 273 e 285 T.U. 30/ 5/ 2002 n. 115) del

☐ diritto di certificato

☐ diritto di urgenza

(data) _____

(firma dell'operatore) _____

Modello DELEGA N. 5

CONFERIMENTO DELLA DELEGA PER LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DEL
CASELLARIO GIUDIZIALE E DEL CASELLARIO GIUDIZIALE
EUROPEO/INFORMAZIONE CON VALORE LEGALE, DEI CARICHI PENDENTI E DELLA
VISURA DELLE ISCRIZIONI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE

CONFERIMENTO D E L E G A a:

COMPILARE IN STAMPATELLO
con i dati della persona che viene delegata

COGNOME _____

Nome _____

Data di nascita (giorno/mese/anno) _____

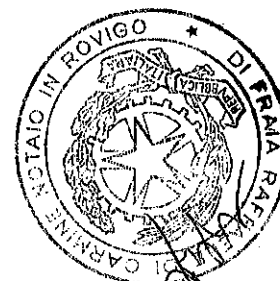
Comune di nascita _____

Stato di nascita, se nato all'estero _____

Luogo di residenza (città) _____ (Stato, se estero) _____

Codice fiscale _____

- ☐ per la presentazione dell'istanza
- ☐ per il ritiro dell'atto anche se l'atto risulta positivo
- oppure
- ☐ per il ritiro dell'atto solo se l'atto risulta negativo



Si allega la fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento del delegante

☐ Si allega la fotocopia del documento di riconoscimento del delegato

oppure

☐ Si esibisce il documento di riconoscimento del delegato qui sotto riportato:

Tipo..... N.ro

rilasciato da:

il.....

data.....

firma della persona che delega.....

Scarpato Mario

Scarpato Mario
Scarpato Mario
Scarpato Mario

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 Rovigo, 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 04/09/2026, 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.

Rovigo, 21 maggio 2024

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.



dott. Raffaele Di Fraia
NOTAIO

Repertorio n.6.294

Raccolta n.5.825

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI TERRENI

PER LO SVILUPPO E LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO

TECNOLOGICO-ENERGETICO

**REGISTRATO a
ROVIGO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno 9 (nove) del mese di maggio in

IL 16 maggio 2024

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

AL N° 3147

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

SERIE 1T

Rovigo, con studio principale ivi alla via Nino Bedendo n. 3, iscritto nel

Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

**TRASCritto a
MODENA**

SONO COMPARSI

Villa Emilia, nata a

IL 16 maggio 2024

R.G. n° 14346

Basseni Andrea, nato

R.P. n° 10766

**TRASCritto a
MODENA**

di seguito, i **"Proprietari"**;

la società **"ENERGY AQUARIUS S.R.L."**, con sede in Milano alla via

IL 16 maggio 2024

Arrigo Boito n. 8, con capitale sociale euro 2.500,00 (duemilacinquecento)

R.G. n° 14347

interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano

R.P. n° 10767

Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13512090963 e

REA n. MI-2727629, in persona del signor Raineri Luca, nato a Milano il 12

settembre 1988, tale nominato giusta procura per Notaio Ruben Israel di

Milano in data 6 maggio 2024, rep. n. 41.772, registrata a Milano DP I - TP2

in data 7 maggio 2024 al n. 33673 serie 1T, che si allega al presente atto sub

	"A", dal signor Marini Mario, [REDACTED] in	
	qualità di rappresentante designato dalla società amministratrice "LIO	
	ENERGY DEVELOPMENT SRL", con sede in Milano alla via Arrigo Boito	
	n. 8, con 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 13249970966 e REA n. MI-2711850,	
	nella quale società riveste la carica di amministratore unico e legale	
	rappresentante;	
	di seguito, lo "Sviluppatore" o il "Promissario Acquirente" e	
	congiuntamente ai Proprietari, le "Parti".	
	Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi	
	richiedono di apporre al presente atto la seguente	
	PREMESSA	
	A) i signori Villa Emilia e Basseni Andrea sono comproprietari dei seguenti	
	terreni siti in Carpi (Mo) e precisamente:	
	1) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena	
	proprietà e per la quota pari a 3/4 (tre quarti) di usufrutto ed il signor	
	Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre quarti) di nuda	
	proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 90.235	
	(novantamiladuecentotrentacinque), di cui circa mq. 68.765	
	(sessantottomilasettecentosessantacinque) oggetto del presente atto, censito	
	nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 21	
	parte della particella 3 porz. AA di Ha 8.62.35 - seminativo irriguo, classe	
	3, r.d. euro [REDACTED] r.a. euro [REDACTED]	

	parte della particella 3 porz. AB di Ha 0.40.00 - frutteto, classe 1, r.d. euro	
	r.a. euro	
	per una superficie complessiva interessata di circa Ha 6.87.65;	
	confinante con fogli limitrofi per due lati, particella 7, particella 75 e canale	
	di Marengo, salvo altri;	
	2) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena	
	proprietà ed il signor Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre	
	quarti) di piena proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 8.803	
	(ottomilaottocentotré), di cui circa mq. 6.244	
	(seimiladuecentoquarantaquattro) oggetto del presente atto, censito nel	
	Catasto Terreni di detto Comune come segue:	
	foglio 21	
	parte della particella 7 di Ha 0.88.03 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro	
	r.a. euro	
	per una superficie interessata di circa Ha 0.62.44;	
	confinante con particella 3, foglio limitrofo, particella 12, canale di	
	Marengo, salvo altri;	
	ed il tutto come meglio individuato nella planimetria che si allega al	
	presente atto sub "B" (di seguito il " Terreno ");	
	B) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da	
	fonti rinnovabili ed ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione,	
	installazione, gestione, messa in esercizio, sfruttamento, manutenzione	
	(ordinaria e straordinaria) e mantenimento di un Impianto (come di seguito	
	definito) sul Terreno, previo ottenimento del preventivo di connessione alla	
	Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il	

	" Preventivo di Connessione ") e di tutte le autorizzazioni (ivi inclusi	
	l'autorizzazione unica - A.U., il provvedimento positivo di valutazione di	
	impatto ambientale - V.I.A. e il provvedimento autorizzatorio unico	
	regionale - P.A.U.R.), necessari ai fini della realizzazione, costruzione,	
	installazione, connessione alla rete, e messa in esercizio, mantenimento e	
	manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'Impianto sui Terreni, nel	
	rispetto di tutte le normative applicabili in materia e, in particolare, del	
	D.Lgs. 387/2003 e delle linee guida attuative di cui al D.M. 10 settembre	
	2010 e di tutti i diritti e titoli necessari per la realizzazione e l'esercizio	
	dell'impianto (di seguito, l'" Autorizzazione ").	
	C) L'impianto potrà comprendere in funzione delle specifiche tecniche	
	elaborate dallo Sviluppatore: moduli fotovoltaici e relative strutture di	
	supporto, inverter, quadri elettrici, opere civili di fondazione superficiali e	
	profonde, sistemi di accumulo energetico e relative strutture tecnologiche	
	nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio	
	che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche;	
	cabine di trasformazione; sottostazioni elettriche di collegamento alla rete	
	di distribuzione ovvero rete di trasmissione nazionale, opere per la viabilità	
	(piazze, strade di accesso, strade di collegamento, aree di costruzione e	
	manutenzione); opere civili ed elettriche accessorie (a titolo esemplificativo	
	e non esaustivo: pozzetti, elettrodotti aerei e/o interrati ecc.); necessarie alla	
	costruzione, realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione (ordinaria	
	e straordinaria) e mantenimento del progetto (cumulativamente,	
	l'" Impianto ").	
	D) Con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il " Contratto	

	Preliminare ") lo Sviluppatore intende stipulare con i Proprietari (previo	
	ottenimento del Preventivo di Connessione e dell'Autorizzazione), entro 30	
	(trenta) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, salvo proroga, un	
	contratto definitivo avente ad oggetto:	
	(i) la compravendita del Terreno sul quale verrà installato l'Impianto,	
	nonché	
	(ii) l'eventuale costituzione a favore del Terreno e a carico degli eventuali	
	terreni circostanti di proprietà dei Proprietari dei diritti di servitù di	
	elettrodotto, cavidotto, accesso, passaggio e di ogni altro diritto che possa	
	essere necessario e/o utile per la costruzione, la gestione, il mantenimento,	
	la manutenzione (ordinaria e straordinaria), il funzionamento e la	
	connessione alla Rete Elettrica Nazionale dell'Impianto, anche secondo	
	quanto richiesto dal competente gestore di rete (il " Contratto Definitivo ").	
	E) Il Terreno potrà, a completa discrezione della società "ENERGY	
	AQUARIUS S.R.L.", essere destinato allo sviluppo e alla costruzione	
	dell'Impianto e/o all'asservimento in favore di altri terreni destinati alla	
	realizzazione dell'Impianto ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa	
	Emilia Romagna 28/2010 e successive modifiche e integrazioni senza che i	
	Proprietari possano obiettare o sindacare tale scelta e/o chiedere differenti	
	compensi economici differenti da quelli stabiliti nel presente accordo.	
	F) I Proprietari, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie	
	informazioni circa le modalità di funzionamento, costruzione, installazione,	
	gestione, mantenimento e manutenzione (ordinaria e straordinaria)	
	dell'Impianto, si sono dichiarati disponibili, con la stipula del Contratto	
	Preliminare, ad obbligarsi a stipulare il Contratto Definitivo, secondo le	

	Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare	
	unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo portante	
	la vendita del Terreno è posto a esclusivo carico dei Proprietari, rimanendo	
	libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto	
	Definitivo nel termine essenziale stabilito in 30 (trenta) mesi, salvo proroga,	
	dalla stipula del Contratto Preliminare, a propria esclusiva discrezione.	
	Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, i Proprietari rimangono	
	obbligati, per la durata di 30 (trenta) mesi, salvo proroga, decorrenti dalla	
	stipula del Contratto Preliminare, a prestare il proprio consenso per la	
	stipula del Contratto Definitivo. Resta sin d'ora inteso tra le Parti che lo	
	Sviluppatore avrà il diritto di prorogare la durata del Contratto Preliminare	
	per un ulteriore periodo pari a 6 (sei) mesi mediante semplice	
	comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari.	
	2.2 Resta inteso sin da ora che il Contratto Definitivo sarà sottoscritto tra le	
	Parti previo esito positivo della conferenza di servizi decisoria. Lo	
	Sviluppatore sarà tenuto a porre in essere, secondo i canoni di diligenza di	
	un operatore professionale specializzato nel settore dell'energia, a propria	
	cura, costi e responsabilità, tutte le attività necessarie ai fini dello	
	svolgimento dell'iter autorizzativo.	
	2.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'immissione in possesso del	
	Terreno, verrà effettuata solo per effetto del perfezionamento del Contratto	
	Definitivo ossia con avveramento delle Condizioni Sospensive in esso	
	previste, e di cui meglio infra, e che, fino a tale data, i Proprietari avranno	
	diritto di coltivare il Terreno e di godere dei relativi frutti.	
	2.4 I Proprietari si impegnano sin da ora a compilare in favore dello	

	Sviluppatore la delega come da modello che si allega al presente atto sub	
	"C" al fine di ottenere il rilascio del certificato dei carichi pendenti e del	
	casellario giudiziale da parte delle competenti Procure della Repubblica.	
	Resta inteso che i costi relativi al rilascio di tali certificati saranno	
	interamente a carico dello Sviluppatore.	
	Articolo 3 - Obblighi e Garanzie dei Proprietari	
	3.1 I Proprietari autorizzano, sin dalla data di sottoscrizione del Contratto	
	Preliminare, lo Sviluppatore, a mezzo del proprio personale tecnico	
	incaricato, ad accedere al Terreno per l'esecuzione di misurazioni, rilievi,	
	sondaggi, indagini preliminari, e quant'altro necessario per la	
	progettazione e realizzazione delle opere funzionali all'eventuale	
	istallazione dell'Impianto.	
	Resta inteso che tali attività non potranno, in nessun caso, pregiudicare il	
	diritto dei Proprietari di coltivare il Terreno e/o arrecarvi danno alcuno e	
	che i tempi e le modalità di accesso al Terreno (necessario per lo	
	svolgimento delle attività anzi menzionate) saranno preventivamente	
	concordate con i Proprietari.	
	3.2 I Proprietari si obbligano a vendere il Terreno entro 30 (trenta) mesi	
	dalla stipula del Contratto Preliminare, ovvero entro il termine prorogato	
	dallo Sviluppatore ai sensi del precedente articolo 2.1, a favore dello	
	Sviluppatore, che accetta tale obbligo per sé o per persona fisica o giuridica	
	che si riserva di nominare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e	
	seguenti del codice civile.	
	3.3 I Proprietari si obbligano a costituire, contestualmente alla vendita del	
	Terreno di cui al precedente art. 3.2, in favore del Terreno e a carico degli	

	eventuali terreni limitrofi di proprietà dei Proprietari, che accettano tale	
	obbligo per sé o per persona fisica o giuridica che si riservano di nominare,	
	ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, tutti i	
	necessari diritti di servitù di passaggio, elettrodotto, cavidotto, cabina	
	necessari alla realizzazione e connessione alla Rete Elettrica Nazione	
	dell'Impianto.	
	Resta sin d'ora inteso che i diritti di servitù di cui al precedente paragrafo	
	dovranno avere durata (i) pari a 36 (trentasei) anni dall'entrata in esercizio	
	dell'Impianto, o (ii) perpetua e dovranno essere costituiti a titolo	
	inamovibile, se richiesto dal competente gestore di rete.	
	3.4 Lo Sviluppatore dovrà comunicare ai Proprietari la data del rogito	
	davanti al notaio scelto dallo Sviluppatore, con un preavviso di almeno 30	
	(trenta) giorni, tenendo conto delle esigenze organizzative dei Proprietari,	
	innanzi al notaio che verrà indicato dal Promissario Acquirente, ferme	
	restando le condizioni sospensive e risolutive previste nel contratto	
	definitivo che potranno o non potranno avverarsi anche in detto lasso di	
	tempo.	
	I Proprietari produrranno al notaio designato i titoli e i documenti della	
	proprietà, richiesti dalla legge e/o dal notaio rogante per il	
	perfezionamento del Contratto Definitivo Condizionato.	
	3.5 I Proprietari garantiscono sin d'ora che il Terreno oggetto di	
	compravendita (a) alla data del presente Contratto Preliminare è, e (b) alla	
	data di stipula del Contratto Definitivo sarà:	
	(i) libero da pesi, oneri, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, usi civici e	
	vincoli di qualsivoglia natura fatta eccezione per:	

	a) una servitù passiva di elettrodotto costituita a favore di "Ente Nazionale	
	per l'Energia Elettrica - ENEL", con sede in Roma, con atto per Notaio	
	Vincenzo Gunnella di Firenze in data 19 settembre 1989, rep. n. 6.580,	
	debitamente registrato e trascritto a Modena in data 11 ottobre 1989 ai nn.	
	17928/13007, gravante fra l'altro il terreno in oggetto;	
	b) una servitù passiva di elettrodotto costituita a favore di "T.E.R.N.A.	
	S.p.a.", con sede in Roma, con atto per Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo)	
	in data 21 aprile 2004, rep. n. 98.120, debitamente registrato e trascritto a	
	Modena in data 25 maggio 2004 ai nn. 15325/9765, gravante fra l'altro il	
	terreno in oggetto;	
	c) il diritto passivo di passaggio pedonale o carraio con qualsiasi mezzo o	
	macchinario a carico del terreno identificato al foglio 21 con la particella 3	
	ed a favore delle particelle 4, 5 e 6 sempre del foglio 21, per accedere o	
	recedere alla e dalla via Remesina, lungo l'attuale stradello, il tutto come	
	meglio indicato nell'atto di divisione per Notaio Mauro Rocca di Carpi	
	(Mo) in data 10 giugno 1983, rep. n. 23.542, debitamente registrato e	
	trascritto a Modena in data 7 luglio 1983 ai nn. 11278/8024;	
	(ii) non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;	
	libero da debiti privilegiati o meno e liti, servitù attive o passive, apparenti	
	o non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi compresi i	
	contratti di affitto, che comunque possano diminuirne il pieno ed effettivo	
	godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, comprese le prelazioni	
	agrarie e quelle derivanti da altri rapporti di locazione, nonché da vincoli di	
	cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22	
	gennaio 2004 n. 42. In particolare, i Proprietari si obbligano ad effettuare, in	

	data da concordarsi con lo Sviluppatore, l'offerta di prelazione di cui all'art.	
	7 della L. 817/1971 e art. 8 L. 590/1965 a detti coltivatori diretti, mediante	
	raccomandata AR, di cui darà evidenza allo Sviluppatore;	
	(iii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi	
	(incluse espropriazioni) pendenti o minacciati;	
	(iv) non 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. Non coltivato con coltivazioni IGP,	
	DOCG, DOC, biologiche, o altre coltivazioni di pregio ovvero laddove	
	fossero presenti dette coltivazioni si impegna a procurare la rinuncia ad	
	eventuali benefici o aiuti a semplice richiesta dello Sviluppatore e non oltre	
	30 (trenta) giorni;	
	(v) libero da persone e cose e non è attraversato, per quanto di conoscenza,	
	da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi	
	telefonici o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e che non	
	esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo ad eccezione	
	di quanto indicato al punto 3.5 (i);	
	(vi) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze	
	tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto di conoscenza, contaminato	
	ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii., nonché, che	
	non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla	
	normativa in materia ambientale e che pertanto il Terreno è in regola con	
	tutta la normativa in materia ambientale applicabile;	
	(vii) ai fini dell'art. 10 della L. 353/2000, non ricompreso in zone boscate o	
	pascoli i cui soprasuoli sono stati percorsi dal fuoco nei 15 (quindici) anni	

	anteriori alla data odierna;	
	(viii) non edificato in alcuna parte, e che, pertanto, sullo stesso non	
	insistono, e non insisteranno, fabbricati di alcun genere.	
	3.6 I Proprietari, con il Contratto Preliminare, si obbligano a:	
	i) non ostacolare l'attività di realizzazione, gestione e sfruttamento	
	dell'Impianto e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore, il	
	quale, dal canto suo, terrà conto della presenza dell'affittuario sul terreno	
	oggetto di compravendita e si impegna ad effettuare le proprie attività nel	
	momento in cui il campo non è coltivato al fine di limitare i danni alle	
	culture presenti e si impegna inoltre a manlevare i proprietari per tutti i	
	danni recati all'affittuario nell'esercizio delle proprie attività; l'affittuario	
	avrà diritto a rimanere sino alla data della stipula del contratto definitivo,	
	impegnandosi per iscritto alla presenza dell'associazione di categoria a	
	liberare il terreno entro 60 giorni dalla notifica;	
	ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino	
	l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto	
	Preliminare;	
	iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto	
	oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione,	
	sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto;	
	iv) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti	
	che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza	
	dell'Impianto sul Terreno, e sui fondi di sua proprietà con essi confinanti,	
	salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per	
	iscritto dallo Sviluppatore.	

	3.7 I Proprietari si obbligano sin d'ora a collaborare fattivamente con lo	
	Sviluppatore per l'eventuale richiesta e l'ottenimento delle necessarie	
	autorizzazioni e concessioni, mediante la sottoscrizione di domande,	
	istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio	
	dell'attività relativa all'Impianto fermo restando che eventuali costi, spese e	
	oneri per tali attività saranno ad esclusivo carico dello Sviluppatore.	
	A tal uopo lo Sviluppatore solleva i Proprietari da qualsiasi onere o	
	responsabilità derivante dalla presentazione delle pratiche per	
	l'ottenimento delle citate autorizzazioni.	
	3.8 I Proprietari dichiarano e garantiscono che tra i trasferimenti del	
	Terreno nel ventennio precedente ad oggi non sono ricompresi	
	trasferimenti per successione mortis causa o per donazione, ovvero, che,	
	laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate.	
	3.9 I Proprietari dichiarano e garantiscono di avere regolarmente pagato	
	tutte le imposte e gli importi attinenti al Terreno, obbligandosi a	
	corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino alla data di	
	avveramento delle Condizioni Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo,	
	anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva all'atto stesso. I	
	Proprietari dichiarano e garantiscono altresì che dalla compravendita non	
	derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o	
	regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità	
	del Terreno né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge	
	(inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi.	
	3.10 Fatta eccezione per l'integrale demolizione degli eventuali fabbricati	
	ivi presenti e sradicamento della vegetazione arborea, è fatto espresso	

	divieto al Proprietario di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di	
	eseguire qualunque attività di costruzione sul Terreno per la durata del	
	Contratto Preliminare.	
	Articolo 4 – Contenuto del Contratto Definitivo	
	4.1 I Proprietari prendono atto che l’efficacia del Contratto Definitivo sarà	
	sospensivamente condizionata all’avveramento di ciascuna delle seguenti	
	condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le " Condizioni	
	Sospensive):	
	(i) il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e	
	l’esercizio dell’Impianto e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi	
	incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell’elettrodotto ed	
	all’allacciamento alla rete elettrica di distribuzione e di trasmissione incluso	
	l’ottenimento della relativa STMD;	
	(ii) il decorso del termine di 180 giorni dalla pubblicazione del	
	Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) senza che vi sia	
	stata alcuna impugnazione, opposizione o annullamento o revoca in	
	autotutela da parte delle competenti autorità, delle autorizzazioni né alcun	
	contenzioso, anche solo minacciato per iscritto, avente ad oggetto ogni altro	
	diritto, concessione, titolo e/o rapporto giuridico di qualunque tipo	
	funzionale alla realizzazione, entrata in esercizio e connessione alla rete	
	dell’Impianto e che, pertanto, esso sia a tutti gli effetti cantierabile.	
	(iii) (a) l'accertamento della buona bancabilità e finanziabilità	
	dell’Impianto, in base a elementi obiettivi e	
	(b) la risoluzione – con esito favorevole per lo Sviluppatore - di eventuali	
	contenziosi aventi ad oggetto le Autorizzazioni;	

	(c) l'accertamento in ordine all'assenza di provvedimenti da parte delle	
	autorità, nonché l'assenza di condizioni di fatto o normative di qualunque	
	tipo, che possano incidere, a giudizio dello Sviluppatore, sulla realizzabilità	
	(anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività	
	dell'Impianto.	
	4.2 L'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui sopra dovrà avvenire	
	entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del Contratto	
	Definitivo (il " Termine "). Qualora le Condizioni Sospensive non dovessero	
	avverarsi entro il Termine, lo Sviluppatore avrà diritto a prorogare	
	unilateralmente il Termine di ulteriori 12 (dodici) mesi con semplice	
	comunicazione scritta al Proprietario.	
	4.3 Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse	
	dello Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciare, in tutto o in parte,	
	a tutte o a ciascuna delle Condizioni Sospensive fino alla scadenza del	
	Termine. Qualora intenda rinunciare a una o più delle Condizioni	
	Sospensive, lo Sviluppatore avrà l'onere di darne comunicazione al	
	Proprietario prima della scadenza del Termine.	
	4.4 Le Parti convengono, altresì, che il Contratto Definitivo sarà	
	condizionato risolutivamente al verificarsi della seguente condizione	
	risolutiva (la " Condizione Risolutiva "):	
	(i) di eventi di qualsivoglia natura - ivi inclusi, a titolo esemplificativo,	
	l'entrata in vigore di leggi ovvero l'emanazione di provvedimenti da parte	
	delle autorità o fatti naturali - che abbiano causato o possano	
	ragionevolmente causare in base ad elementi obiettivi effetti	
	sostanzialmente pregiudizievoli sull'Impianto e/o sull'autorizzazione;	

		ovvero	
	(ii)	l'accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una	
		circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla	
		realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o	
		sulla redditività dell'Impianto.	
		La Condizione Risolutiva si intenderà posta nell'esclusivo interesse dello	
		Sviluppatore, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante	
		comunicazione scritta da inviarsi ai Proprietari, entro 30 giorni dal	
		verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di	
		avveramento della Condizione Risolutiva (senza che lo Sviluppatore	
		rinunci ad avvalersi della stessa), il Contratto Definitivo sospensivamente e	
		risolutivamente condizionato si intenderà definitivamente privo di effetti	
		senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano	
		nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del Contratto	
		Definitivo. Resta inteso che lo Sviluppatore provvederà, a proprie spese,	
		alle dovute formalità del caso per annotare presso i pubblici registri	
		immobiliari l'avveramento della Condizione Risolutiva.	
		Articolo 5 - Obblighi dello sviluppatore e corrispettivo	
	5.1	Il corrispettivo per il trasferimento della proprietà del Terreno e la	
		costituzione dei Diritti di Servitù, oggetto del Contratto Definitivo	
		sospensivamente e risolutivamente condizionato, è convenuto tra le Parti in	
		euro [REDACTED] (il "Corrispettivo") che	
		saranno versati, al netto della caparra di cui infra, in favore dei Proprietari	
		contestualmente alla stipula dell'atto di avveramento delle Condizioni	
		Sospensive dedotte nel Contratto Definitivo.	

5.2 Il Corrispettivo viene regolato come segue:

- quanto ad euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., da imputare al Corrispettivo, vengono versati alla sottoscrizione del presente contratto preliminare, con le modalità di cui infra;

- quanto alla restante somma pari ad [REDACTED] [REDACTED] sarà versata dallo Sviluppatore in favore dei Proprietari contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive.

Resta espressamente inteso tra le Parti che la somma versata a titolo di caparra non sarà restituita allo Sviluppatore in caso di mancata stipula dell'Atto di Avveramento delle condizioni sospensive ad eccezione dei casi in cui la mancata stipula dell'Atto di Avveramento sia imputabile ai Proprietari.

I Proprietari rinunceranno in sede di rogito notarile all'ipoteca legale e rilascerà quietanza delle somme ricevute.

I signori Villa Emilia, Basseni Andrea e Raineri Luca, quest'ultimo nella sua 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:

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

2) i predetti euro [REDACTED] a titolo di caparra, vengono

corrisposti a mezzo n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili emessi da

precisamente:

- - assegno dell'importo

Basseni Andrea;

- - assegno dell'importo di

● Villa Emilia.

Di tale somma i Proprietari rilasciano ampia, definitiva e liberatoria
quietanza, manlevando la parte acquirente in ordine alla ripartizione del
prezzo.

Articolo 6 – Recesso

6.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare
e dal Contratto Definitivo sino all'avveramento delle Condizioni
Sospensive a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna
motivazione in merito e senza che i Proprietari possano avanzare alcuna
pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità.

6.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui
al presente articolo 6, lo Sviluppatore dovrà inviare ai Proprietari (mediante
raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui
dichiara di voler esercitare il suddetto diritto di recesso.

6.3 Resta inteso che in ogni caso di esercizio del diritto di recesso, di cui al
presente articolo 6, le caparre confirmatorie di cui all'articolo 5.2 verranno
trattenute dai Proprietari, anche a compensazione degli eventuali danni
derivati al Terreno dall'attività dello Sviluppatore o di ogni altro importo
dovuto dallo Sviluppatore ai Proprietari in forza del Contratto Preliminare
così come in ipotesi di mancato avveramento anche di una sola delle

	Condizioni di cui al precedente art. 4.	
	Articolo 7 - Cessione del Contratto	
	Resta espressamente inteso tra le Parti, le quali, sin da ora si obbligano in	
	tal senso, che lo Sviluppatore si riserva il diritto di cedere a terzi, in	
	qualsiasi forma, il presente Contratto e/o i diritti da esso derivanti, (sino	
	all'avveramento delle Condizioni Sospensive), a propria esclusiva	
	discrezione e senza il previo consenso dei Proprietari. Lo Sviluppatore	
	garantisce che il cessionario manterrà le medesime condizioni contrattuali	
	concordate fra le Parti. Lo Sviluppatore, in caso di cessione del presente	
	Contratto a soggetto terzo, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva	
	evidenza ai Proprietari tramite comunicazione da effettuarsi con le	
	modalità di cui all'articolo 10.	
	Articolo 8 - Riservatezza	
	I Proprietari, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si	
	obbligano a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del Contratto	
	Preliminare, fatto salvo il caso: (i) di una preventiva autorizzazione dello	
	Sviluppatore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a	
	provvedimenti di autorità competenti. in ogni caso fatto salvo l'obbligo di	
	notiziare eventuali aventi diritto di prelazione.	
	Articolo 9 - Trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo a saldo	
	Con l'avveramento dell'ultima delle Condizioni Sospensive inserite nel	
	Contratto Definitivo lo Sviluppatore: (i) assumerà la titolarità del Terreno,	
	con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze ad esso afferenti,	
	tutti gli impianti fissi e mobili e gli eventuali beni mobili lasciati presso il	
	medesimo dal Proprietario; (ii) prenderà possesso definitivo del Terreno e	

(iii) corrisponderà al Proprietario il prezzo a saldo tramite le medesime modalità di cui al punto 5.1.

Articolo 10 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via e-mail e/o PEC, agli indirizzi di seguito indicati:

Per la Parte Venditrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la Parte Acquirente:

"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano

Pec: energyaquarius@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

All'attenzione di Luca Raineri

Articolo 11 - Provenienza

In ordine alla provenienza i Proprietari dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- successione ab intestato del signor Basseni Gregorio, [REDACTED]

[REDACTED] lasciando a sé superstiti

quali unici successibili ex lege, per la quota pari ad 1/2 (un mezzo), il

coniuge signora Filippini Agnese, [REDACTED]

per l'usufrutto uxorio, e per i restanti diritti i figli signori Basseni Faustino,

nato [REDACTED] Basseni Giovanni Pietro, nato [REDACTED]

[REDACTED] Basseni Vittorio, nato [REDACTED]

[REDACTED] Basseni Giovanni, nato [REDACTED] Basseni

Paolino, nato [REDACTED] B, ed il nipote signor Basseni

Luciano, nato [REDACTED] (nipote ex filio signor Basseni

Mario). La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Carpi

(Mo) il 27 settembre 1968 registrata al n. 91 del vol. 126 e trascritta a

Modena in data 3 ottobre 1968 ai nn. 12156/9062;

- successione testamentaria della signora Filippini Agnese, nata [REDACTED]

[REDACTED] regolata da

testamento olografo redatto in data 28 dicembre 1979, pubblicato in data 20

aprile 1982, con verbale a rogito Notaio Mauro Rocca di Carpi (Mo), rep. n.

19.058, registrato a Carpi (Mo) in data 7 maggio 1982 al n. 1304 e trascritto a

Modena in data 11 maggio 1982 ai nn. 7684/5634, con il quale la restante

quota pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno in oggetto veniva assegnata per la

quota di legittima e disponibile ai figli signori Basseni Faustino, Basseni

Giovanni Pietro, Basseni Vittorio, Basseni Giovanni, Basseni Paolino, e per

la sola quota di legittima al nipote signor Basseni Luciano (nipote ex filio

signor Basseni Mario). La relativa dichiarazione di successione è stata

presentata a Modena il 22 febbraio 1983 registrata al n. 27 del vol. 165 e

trascritta a Modena in data 24 febbraio 1983 ai nn. 3194/2452, con atto di

acquiescenza di disposizioni testamentarie per Notaio Mauro Rocca di

Carpi (Mo) in data 27 luglio 1982, rep. n. 20.379, debitamente registrato e

trascritto a Modena in data 12 agosto 1982 ai nn. 13109/9565;

	- atto di donazione in data 10 giugno 1983 per Notaio Mauro Rocca di Carpi	
	(Mo), rep. n. 23.542. debitamente registrato e trascritto a Modena in data 7	
	luglio 1983 ai n.ri 11278/8024, con cui i signori Basseni Faustino e Basseni	
	Giovanni donavano al signor Basseni Paolino parte della loro quota di	
	spettanza del terreno in oggetto, mentre il signor Basseni Luciano donava al	
	signor Basseni Paolino la quota ad esso spettante del terreno in oggetto;	
	- successione ab intestato del signor Basseni Vittorio, [REDACTED]	
	[REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege i signori	
	Basseni Faustino, Basseni Giovanni, Basseni Giovanni Pietro, Basseni	
	Paolino e Basseni Luciano. La relativa dichiarazione di successione è stata	
	presentata a Verolanuova (Bs) il 28 novembre 1990 registrata al n. 34 del	
	vol. 78 e trascritta a Modena in data 10 settembre 1992 ai nn. 16790/11335;	
	- successione ab intestato del signor Basseni Faustino, [REDACTED]	
	[REDACTED] lasciando a sé superstiti quali unici successibili ex lege il	
	coniuge signora Pagati Caterina, nata [REDACTED]	
	ed i figli signori Basseni Mario, nato [REDACTED] Basseni	
	Piera, nata [REDACTED] La relativa dichiarazione di	
	successione è stata presentata a Verolanuova (Bs) il 7 marzo 1992 registrata	
	al n. 43 del vol. 79 e trascritta a Modena in data 23 marzo 1992 ai nn.	
	7120/5079;	
	- atto di compravendita in data 3 marzo 1991 per Notaio Ugo Nicoli di	
	Pralboino (Bs), rep. n. 25.165, debitamente registrato e trascritto a Modena	
	in data 26 marzo 1991 ai nn. 6832/4690, con cui il signor Basseni Luciano	
	vendeva la quota ad esso spettante del terreno in oggetto ai signori Pagati	
	Caterina, Basseni Mario e Basseni Piera;	

	- atto di divisione in data 3 marzo 1991 per Notaio Ugo Nicoli di Pralboino	
	(Bs), rep. n. 25.165, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 26	
	marzo 1991 ai nn. 6833/4691, con cui la quota pari a 30/90 del terreno in	
	oggetto veniva assegnata ai signori Basseni Giovanni Pietro e Basseni	
	Paolino per la quota pari a 15/90 ciascuno, divenendo così gli assegnatari	
	comproprietari per la complessiva quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno	
	del terreno in oggetto;	
	- atto di compravendita in data 21 giugno 2000 per Notaio Mauro Rocca di	
	Carpi (Mo), rep. n. 90.522, debitamente registrato e trascritto a Modena in	
	data 11 luglio 2000 ai nn. 16221/10789, con cui il signor Basseni Giovanni	
	Pietro, vendeva la quota pari ad 1/2 (un mezzo) del terreno in oggetto al	
	signor Basseni Paolino che acquistava in regime di comunione legale dei	
	beni con la signora Villa Emilia, qui costituita;	
	- successione testamentaria del signor Basseni Paolino, [REDACTED]	
	[REDACTED] regolata da testamento pubblico redatto in data 26 marzo	
	2018 a rogito del Notaio Aldo Fiori di Carpi (Mo), rep. n. 284, passato al	
	fascicolo degli atti tra vivi in data 10 novembre 2022, con verbale a rogito	
	per medesimo del Notaio Aldo Fiori, rep. 243.466, registrato a Modena in	
	data 30 novembre 2022 al n. 32952 serie 1T, con il quale:	
	- - la quota pari a 3/4 (tre quarti) di usufrutto sul terreno <u>identificato con la</u>	
	<u>particella 3</u> veniva assegnata al coniuge signora Villa Emilia e la quota pari	
	a 3/4 (tre quarti) di nuda proprietà del medesimo terreno <u>identificato con</u>	
	<u>la particella 3</u> veniva assegnata al figlio signor Basseni Andrea, qui	
	costituito;	
	- - la quota pari a 3/4 (tre quarti) di piena proprietà del terreno <u>identificato</u>	

		con la <u>particella 7</u> veniva assegnata al figlio signor Basseni Andrea.	
		La relativa dichiarazione di successione è stata presentata a Modena il 13	
		marzo 2023 registrata al n.101680 del vol. 88888 e trascritta a Modena in	
		data 15 marzo 2023 ai nn. 7388/5320, con accettazione espressa di eredità	
		da parte del signor Basseni Andrea trascritta a Modena in data 30	
		novembre 2022 ai nn. 38277/26769.	
		Si precisa che il presente atto costituisce accettazione tacita, ai sensi e per gli	
		effetti dell'art. 476 c.c., dell'eredità del signor Basseni Paolino da parte della	
		signora Villa Emilia.	
		Articolo 12 - Ipoteca legale	
		La parte promittente venditrice rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da	
		ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
		Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
		Articolo 13 - Legge Applicabile e Foro competente	
		Il presente Contratto 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 14 - Trascrizione	
		Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del	
		c.c. presso la competente conservatoria esonerando, le parti, a tal uopo, da	
		ogni responsabilità al riguardo il competente Dirigente dell'Agenzia del	
		Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare.	
		Articolo 15 - Regime patrimoniale	
		Ai sensi dell'art. 2659 c.c. e ai fini della L. 151/1975, le parti dichiarano:	

[illegible]

Repertorio n. 41772

Raccolta n. 18636

Conferimento di procure

Milano, via Filippo Carcano n.47; 6 maggio 2024

Il sottoscritto:

- **Marini Mario**, nato [REDACTED] domiciliato in Milano, via Arrigo Boito n.8, Amministratore unico legale rappresentante (e così delegato alle funzioni) della Lio Energy Development S.r.l., con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 10.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi, Partita IVA e codice fiscale: 13249970966, iscritta al R.E.A. col n.MI-2711850, società a sua volta Amministratore unico legale rappresentate delle società unipersonali:

- 1) **"Energy Andromeda S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512130967, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727751;
- 2) **"Energy Aquarius S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512090963, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727629;
- 3) **"Energy Aquila S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512340962, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727753;
- 4) **"Energy Ara S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512110969, iscritta al R.E.A. col n.MI- 2727749;
- 5) **"Energy Aries S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512370969, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727754;
- 6) **"Energy Bootes S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512400964, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727755;
- 7) **"Energy Caelum S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512420962, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727758;
- 8) **"Energy Cetus S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512380968, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727757;
- 9) **"Energy Libra S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512390967, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727756;
- 10) **"Energy Pyxis S.r.l."**, con sede in Milano, via Arrigo Boito n.8, capitale euro 2.500,00 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Registrato
all'Agenzia delle
Entrate di Milano
DP I - TP2

Il 07/05/2024

al n. 33673

Serie 1T

Euro 200,00



Milano - Monza - Brianza - Lodi e codice fiscale: 13512410963, iscritta al R.E.A. col n.MI-2727761, munito per tutte degli occorrenti poteri conferiti in sede costitutiva,

nomina e costituisce

Procuratore Speciale di ciascuna società **Raineri Luca**, nato a Milano il 12 settembre 1988, domiciliato in Milano, via Arrigo Boito n.8, codice fiscale: RNR LCU 88P12 F205U, cittadino italiano, affinché in nome e conto di ciascuna società, abbia a compiere tutti gli atti e le operazioni in appresso indicati:

- 1) rappresentare la società presso qualsiasi banca o istituto di credito;
- 2) incassare ed apporre la firma per girata su assegni bancari, circolari, cambiali, vaglia ed assegni postali o similari per il versamento degli stessi sui conti correnti della Società;
- 3) effettuare ogni tipo di versamento tramite delega di pagamento (Modd. F24 e F23) o presso la Tesoreria Centrale e/o Provinciale, nonché ogni tipo di pagamento obbligatorio in adempimento di obblighi di legge;
- 4) effettuare ogni pagamento, anche a mezzo RID, per il corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dalla Società;
- 5) effettuare prelevamenti da conti correnti, disporre bonifici bancari o altri ordini di pagamento a valere sulle disponibilità liquide dei conti correnti bancari accesi dalla società con gli istituti di credito o su concessioni di credito, anche allo scoperto purché nei limiti degli affidamenti concessi, fino ad un importo massimo di euro 10.000,00 (diecimila/00) per singola operazione;
- 6) sottoscrivere la corrispondenza ed ogni altro documento che richieda l'apposizione della firma della società e che riguardi affari compresi nei poteri quivi delegati;
- 7) negoziare e sottoscrivere i seguenti contratti:
 - * contratti preliminari/definitivi di acquisto di proprietà anche superficiaria con le relative servitù in relazione ai terreni (o lastrici solari/tetti) sui quali saranno sviluppati e realizzati gli impianti fotovoltaici e/o sistemi di accumulo di energia elettrica con le attività necessarie alla connessione alla rete elettrica nazionale;
 - * contratti di appalto di servizi, contratti di fornitura e di somministrazione funzionali allo sviluppo e realizzazione di impianti fotovoltaici e/o sistemi di accumulo di energia elettrica e delle relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale, nei limiti di valore di euro 20.000,00 (ventimila/00) per mw;
- 8) redigere e sottoscrivere domande, istanze, partecipare e rappresentare la società durante le riunioni con enti pubblici e privati – con particolare riferimento a Terna Spa, E-Distribuzione Spa, Gestore dei Servizi Energetici GSE Spa nonché con ministeri, regioni, province, comuni, prefetture, consorzi e ad ogni altra pubblica amministrazione – al fine di ottenere concessioni, licenze, permessi, autorizzazioni e nulla osta necessari per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici e delle opere di connessione alla rete elettrica nazionale, predisponendo all'uopo la documentazione richiesta e sottoscrivendo dichiarazioni – ivi comprese le dichiarazioni antimafia – moduli, stampati e documenti in nome e per conto della società;
- 9) entro i limiti delle attribuzioni delegate, svolgere quant'altro possa essere

ritenuto opportuno e necessario per realizzare validamente gli scopi di cui sopra nell'interesse della società, anche se qui non espressamente specificato;

10) conferire procura speciale per singoli atti, nei limiti dei poteri attribuiti. Al nominato procuratore vengono attribuiti tutti i poteri all'uopo necessari, ivi compresi quelli di sottoscrivere ogni eventuale atto presupposto o conseguente senza che in nessun caso possa essere eccepita mancanza, carenza, indeterminatezza e/o imprecisione di mandato.

Il tutto con promessa di rato e valido, con l'obbligo di rendiconto, e beninteso ferma la facoltà di revoca della presente da parte di ciascuna Società e l'esecuzione del procuratore sotto la vigilanza ed il controllo (nei rapporti interni) dell'organo amministrativo.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società mandanti in parti uguali.

La presente è da conservare tra gli originali del notaio autenticante.

F.to Mario Marini

Repertorio n. 41772

Raccolta n. 18636

Certifico io sottoscritto **Ruben Israel**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che il signor:

- **Marini Mario**, nato a [REDACTED] domiciliato in Milano, via Arrigo Boito n.8, nelle qualità indicate in atto, della cui identità personale io notaio sono certo, omessane la lettura essendo esso come dichiara, a conoscenza del testo, ha sottoscritto l'atto che precede in mia presenza ad ore 17.14

Milano, via Filippo Carcano n. 47

6 (sei) maggio 2024 (duemilaventiquattro)

F.to Ruben Israel



[illegible]

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

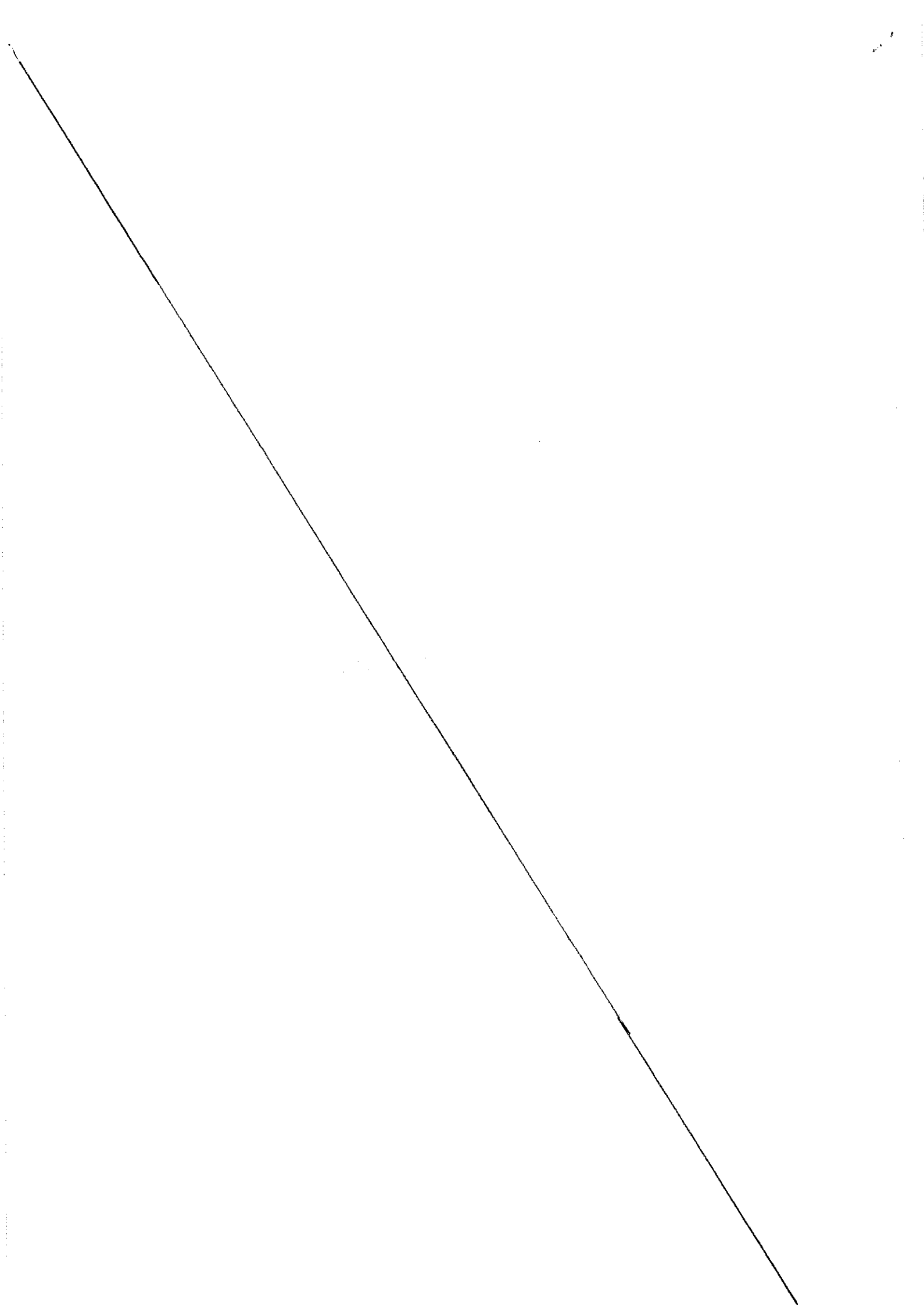
Copia cartacea di documento informatico (art. 23, comma 1, D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 e art. 57 bis comma 2 L.N.).

Certifico io sottoscritto dott. Raffaele Di Fraia,
Notaio residente in Rovigo, con studio principale ivi alla via Nino
Bedendo n. 3, 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 Ruben Israel, Codice Fiscale /
Partita Iva: TINIT-SRLRBN66E08L424N, la cui validità è stata da me
Notaio accertata mediante il rapporto di verifica che si allega e da cui
risulta la vigenza dal 27 settembre 2023 al 27 settembre 2026 del
certificato medesimo.

Occhiobello, 8 maggio 2024

Raffaele Di Fraia







Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **41772Signed.PDF.p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 08/05/2024 alle 09:29:59 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RUBEN ISRAEL	Consiglio Nazionale del Notariato	✓

3. Dettagli

- Nome file: **41772Signed.PDF.p7m**
- Impronta del file: **d189d8e70aa046878ee1f519413fba48df263dc630822eb285a723e15659a179**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **08/05/2024 alle 09:29:31 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 - RUBEN ISRAEL

Questa firma è stata apposta da **RUBEN ISRAEL**, C.F./P.IVA **TINIT-SRLRBN66E08L424N**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **07/05/2024 alle 09:55:34 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 - RUBEN ISRAEL

- Nome e Cognome del soggetto: **RUBEN ISRAEL**



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-SRLRBN66E08L424N**
- Titolo: **Notaio**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI MILANO:80052030154**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **51 22**
- 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, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **27/09/2023 alle 08:29:26 UTC** al **27/09/2026 alle 08:29:26 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **17680** emessa in data **08/05/2024 alle 08:37:07 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **08/05/2024 alle 07:00:07 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.

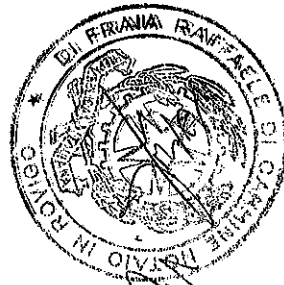
A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

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**
- Validità: dal **22/10/2019 alle 08:12:35 UTC** al **22/10/2039 alle 08:12:35 UTC**

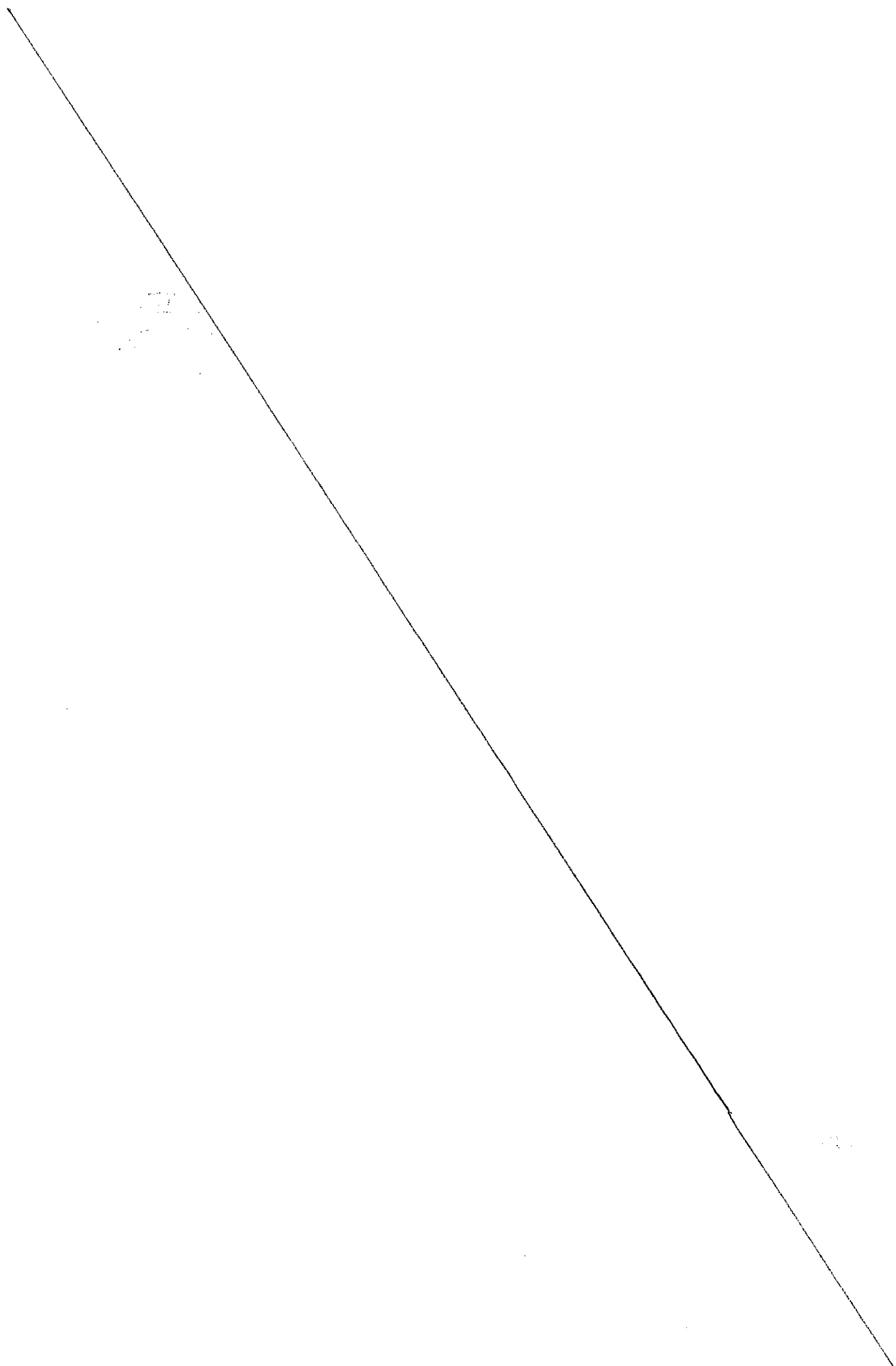


AUEGATO 'B'
AL NEP 6294/
3825



Luca Rabbini

Emilie Villa
Bruno Bassevi ANDREA



AUGATO C'
AL N° 6290/5825

MODELLO N. 3 - SISTEMA INFORMATIVO DEL CASELLARIO

MODELLO PER LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DEL CASELLARIO GIUDIZIALE, DEL CASELLARIO GIUDIZIALE EUROPEO/INFORMAZIONE CON VALORE LEGALE, DEI CARICHI PENDENTI E DELLA VISURA DELLE ISCRIZIONI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE DA PARTE DELL'INTERESSATO

Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale
Ufficio locale del casellario
di _____

Si richiede il rilascio del seguente certificato/ informazione/visura, ai sensi del D.P.R. 14/11/2002, n. 313 (T. U.):

CASELLARIO GIUDIZIALE:

- ☐ CERTIFICATO (art. 24 T.U.)
☐ CERTIFICATO PER USO ELETTORALE (art. 29 T.U.)
☐ CERTIFICATO RICHIESTO DAL DIFENSORE (art. 22 T.U.)
☐ VISURA (art. 33 T.U.)

CASELLARIO GIUDIZIALE EUROPEO

- ☐ CERTIFICATO - PER IL CITTADINO ITALIANO (art. 25-ter, co 1, T.U.)
☐ INFORMAZIONE SULLE CONDANNE - PER IL CITTADINO EUROPEO (art. 25-ter, co 2, T.U.)
☐ INFORMAZIONE SULLE CONDANNE - PER IL CITTADINO EXTRA EUROPEO (Rispetto ai Paesi europei in cui ha soggiornato)

CASELLARIO DEI CARICHI PENDENTI

- ☐ CERTIFICATO (art. 27 T.U.)

relativo a

SI PREGA DI COMPILARE IN STAMPATELLO

con i dati della persona alla quale si riferisce il certificato/informazione/visura

cognome _____

nome _____

data di nascita: giorno _____ mese _____ anno _____

luogo di nascita _____

stato di nascita se nato all'estero _____

Sesso: ☐ maschile ☐ femminile

codice fiscale _____

comune di residenza _____

(Indicare altri eventuali dati che meglio identificano la persona: paternità, maternità, cittadinanza, residenza)

Vallo Enrico

Bruno m

Bruno m *BASSENi ANDREA*



Di Fraia

La Roubini

☐ N.ro copie richieste _____

☐ Esente dal bollo € 16 per.....(Indicare la motivazione)

☐ Esente dal bollo € 16 e dai diritti di cancelleria € 3,87 per.....(Indicare la motivazione)

☐ Con URGENZA € 3,87 (diritti di urgenza)

Nota bene: Il rilascio dell'atto di visura non è subordinato al pagamento di alcun diritto o bollo.

☐ fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento della persona alla quale si riferisce il
certificato/visura

oppure

☐ Estremi del documento esibito:

Tipo _____ n.ro _____

rilasciato da: _____ il _____

Se la richiesta è presentata da un delegato, allegare:

- 1) la fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento del delegante; E
- 2) il conferimento di delega redatto sul MODELLO N. 5

Se la richiesta è presentata dal difensore, allegare l'autorizzazione del giudice procedente

(data) _____

(firma del richiedente) _____

Si attesta l'avvenuto pagamento (artt. 273 e 285 T.U. 30/ 5/ 2002 n. 115) del

☐ diritto di certificato

☐ diritto di urgenza

(data) _____

(firma dell'operatore) _____

Modello DELEGA N. 5

CONFERIMENTO DELLA DELEGA PER LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DEL
CASELLARIO GIUDIZIALE E DEL CASELLARIO GIUDIZIALE
EUROPEO/INFORMAZIONE CON VALORE LEGALE, DEI CARICHI PENDENTI E DELLA
VISURA DELLE ISCRIZIONI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE

CONFERIMENTO D E L E G A a:

COMPILARE IN STAMPATELLO
con i dati della persona che viene delegata

COGNOME _____

Nome _____

Data di nascita (giorno/mese/anno) _____

Comune di nascita _____

Stato di nascita, se nato all'estero _____

Luogo di residenza (città) _____ (Stato, se estero) _____

Codice fiscale _____

- ☐ per la presentazione dell'istanza
- ☐ per il ritiro dell'atto anche se l'atto risulta positivo
- oppure
- ☐ per il ritiro dell'atto solo se l'atto risulta negativo

Si allega la fotocopia non autenticata del documento di riconoscimento del delegante

☐ Si allega la fotocopia del documento di riconoscimento del delegato

oppure

☐ Si esibisce il documento di riconoscimento del delegato qui sotto riportato:

Tipo..... N.ro

rilasciato da:

il.....

data.....

firma della persona che delega.....



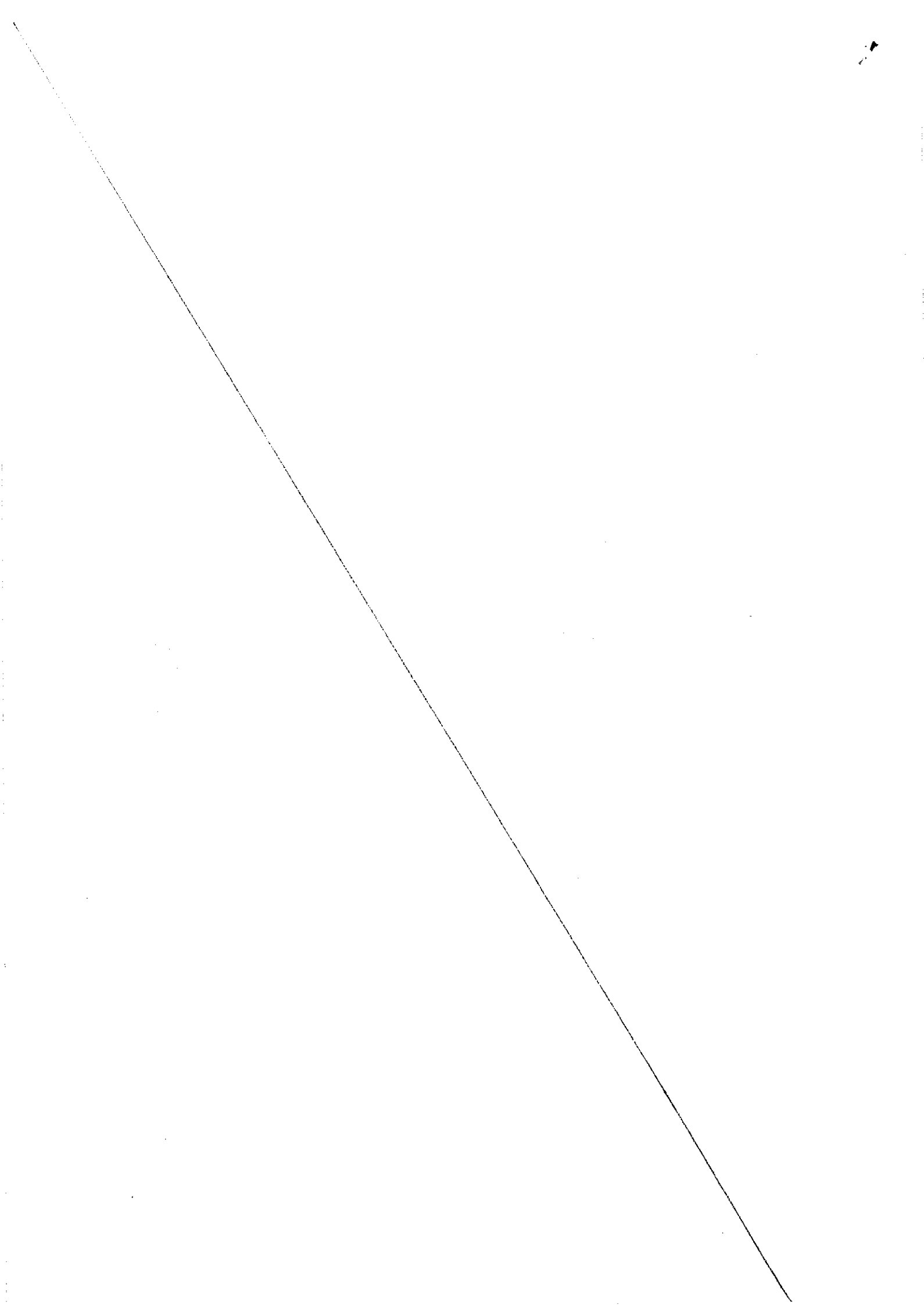
BASSANI ANDREA

Bassi Andrea

Bassi m

Ville Emilia

Lucia Paderni



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 Rovigo, 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 04/09/2026, 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.

Rovigo, 21 maggio 2024

File firmato digitalmente dal Notaio Raffaele Di Fraia.

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SERVITU' DI
CAVIDOTTO

TRA

Emilia Villa, nata [redacted]

Andrea Basseni, nato [redacted]

di seguito il "Proprietario";

E

ENERGY AQUARIUS S.R.L., con sede in Milano alla via dei Arrigo Boito n.8, con capitale sociale euro 2.500,00 (duemilacinquecento) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale 13512090963 e REA n. MI-2727629, in persona del procuratore speciale Luca Raineri, nato a Milano il 12/09/1988, codice fiscale RNRLCU88P12F205U di seguito lo "Sviluppatore" e congiuntamente al Proprietario le "Parti"

PREMESSO CHE

a) i signori Villa Emilia e Basseni Andrea sono comproprietari dei seguenti terreni siti in Carpi (Mo) e precisamente:

1) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena proprietà e per la quota pari a 3/4 (tre quarti) di usufrutto ed il signor Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre quarti) di nuda proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 90.235 (novantamiladuecentotrentacinque), di cui circa mq. 68.765 (sessantottomilasettecentosessantacinque) oggetto del presente atto, censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: foglio 21 parte della particella 3 porz. AA di Ha 8.62.35 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted] parte della particella 3 porz. AB di Ha 0.40.00 - frutteto, classe 1, r.d. euro [redacted] r.a. euro [redacted]

per una superficie complessiva interessata di circa Ha 6.87.65; confinante con fogli limitrofi per due lati, particella 7, particella 75 e canale di Marengo, salvo altri;

2) la signora Villa Emilia per la quota pari ad 1/4 (un quarto) di piena proprietà ed il signor Basseni Andrea per la restante quota pari a 3/4 (tre quarti) di piena proprietà, del terreno della superficie catastale di mq. 8.803

(ottomilaottocentotré), di cui circa mq. 6.244 (seimiladuecentoquarantaquattro) oggetto del presente atto, censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

foglio 21

parte della particella 7 di Ha 0.88.03 - seminativo irriguo, classe 3, r.d. euro [redacted]

r.a. euro [redacted] per una superficie interessata di circa Ha 0.62.44; confinante con particella 3, foglio limitrofo, particella 12, canale di Marengo, salvo altri;

ed il tutto come meglio individuato nella planimetria che si allega (di seguito il "Terreno");

il signori Emilia Villa e Andrea Basseni è proprietario del terreno sito in Carpi (MO) e censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 21 particella 2**

il tutto come meglio individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente atto sub "A", (di seguito, complessivamente, il "Fondo

Bun m

V. Emilia

Servente");

b) lo Sviluppatore opera nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e ha in progetto lo sviluppo, la realizzazione, l'installazione, la gestione, la messa in esercizio, lo sfruttamento, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e il mantenimento di un Impianto Fotovoltaico (come di seguito definito) sui terreni meglio individuati nell'elenco che si allega al presente atto sub. "B" (di seguito, il "**Fondo Dominante**"), previo ottenimento del preventivo di connessione alla Rete Elettrica Nazionale rilasciato dal competente gestore di rete (il "**Preventivo di Connessione**") e di tutte le autorizzazioni (di seguito, l' "**Autorizzazione**");

d) al fine di connettere l'Impianto Fotovoltaico alla Rete di Trasporto Nazionale (RTN), lo Sviluppatore ha la necessità di costituire una servitù di passaggio di cavidotto interrato (il "**Cavidotto**") sul Fondo Servente ed in favore del Fondo Dominante (la "**Servitù di Cavidotto**");

e) al fine di evitare la procedura di esproprio le Parti intendono addivenire in forma consensuale alla costituzione della servitù di cui sopra e, pertanto, intendono addivenire, entro 30 mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare, alla stipula del contratto notarile definitivo avente ad oggetto la costituzione della Servitù di Cavidotto che dovrà essere costituita a titolo perpetuo e inamovibile sul Fondo Servente (di seguito, il "**Contratto Definitivo**");

f) il Proprietario, avendo ricevuto dallo Sviluppatore tutte le necessarie informazioni, si è dichiarato disponibile, con la stipula del Contratto Preliminare, ad obbligarsi, a stipulare il Contratto Definitivo.

Tutto ciò premesso, con il presente contratto che annulla e sostituisce ogni eventuale precedente accordo intercorso tra le Parti e/o i loro danti causa, lo Sviluppatore e il Proprietario convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare ("**Contratto Preliminare**").

Articolo 2 - Consenso ed oggetto

2.1 Il presente Contratto Preliminare si configura come contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico del Proprietario, rimanendo libero lo Sviluppatore di addivenire o meno alla stipula del Contratto Definitivo nel termine previsto (30 mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare), a propria esclusiva discrezione.

Per effetto del Contratto Preliminare, pertanto, il Proprietario rimane obbligato - per la durata stabilita al precedente paragrafo (30 mesi dalla stipula del presente Contratto Preliminare) - a prestare il proprio consenso per la stipula del Contratto Definitivo.

2.2 Il Proprietario si obbliga a costituire, entro 30 (trenta) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, in favore del Fondo Dominante, che accetta tale obbligo per sé, o per persona fisica o giuridica che si riserva da nominare ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, il diritto di Servitù di Cavidotto in favore del Fondo Dominante.

2.3 Il Contratto Definitivo di costituzione di servitù dovrà riflettere quanto segue:

a) la Servitù di Cavidotto consisterà nel diritto di costruire, esercire e mantenere un cavidotto ad una profondità di almeno 2 metri, su una fascia di terreno asservita facente parte del Fondo Servente per una lunghezza pari a metri lineari 5 circa ed una larghezza massima di metri

Bm m

V. Emilio

lineari 2 per ogni lato rispetto al Cavidotto e, precisamente, sull' area del Fondo Servente individuato con colore blu nella planimetria allegata alla presente scrittura sotto la lettera "C", occorrente per collegare l'Impianto Fotovoltaico dello Sviluppatore alla RTN (l'"Area Asservita").

b) La Servitù di Cavidotto dovrà essere inamovibile per espresso patto contrattuale e, pertanto, il Proprietario rinuncia sin da ora ad avvalersi della facoltà di cui al punto 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli Impianti Elettrici 11 dicembre 1933 n.1775. Inoltre, la servitù sarà perpetua, salvo rinuncia che potrà essere espressa dallo Sviluppatore.

2.4 Il Proprietario si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù e le relative obbligazioni nascenti dal presente contratto e dal Contratto Definitivo, facendone menzione nell'atto traslativo.

2.6 Lo Sviluppatore porrà in essere, secondo i canoni di diligenza dell'operatore professionale del settore, le attività necessarie per la realizzazione del Cavidotto, a propri costi, spese e responsabilità.

Articolo 3 - Obblighi e Garanzie del Proprietario

3.1 Il Proprietario, autorizza sin da ora lo Sviluppatore, ad accedere al Fondo Servente, a mezzo del proprio personale tecnico incaricato, per eseguire, se necessario, prove di campo, prelievi, rilievi e sondaggi. Resta inteso che tali attività non potranno pregiudicare il diritto del Proprietario di coltivare il Fondo Servente e ogni eventuale danno al terreno o alle coltivazioni in essere derivante dalle predette attività dovrà essere risarcito al Proprietario.

3.2 Il Proprietario, con la stipula del Contratto Preliminare, si impegna sin da ora, e si impegnerà al momento della stipula del Contratto Definitivo, a:

(i) utilizzare il Fondo Servente compatibilmente con la presenza del Cavidotto e della relativa servitù;

(ii) a non compiere alcuna attività sulle Aree Asservite e sul Fondo Servente o sui terreni ad esso limitrofi che possa risultare di intralcio o pregiudizio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione del Cavidotto nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa pregiudicare il funzionamento, la sicurezza, la gestione e la manutenzione del medesimo o diminuire, rendere più gravoso o impedire, in qualunque modo, anche per omissione, il regolare esercizio del diritto di servitù.

(iii) non piantare alberi ad alto fusto e a non erigere manufatti o costruzioni di qualunque genere o collocare impianti nell'Area Asservita, senza aver espressamente ottenuto previo consenso da parte dello Sviluppatore e senza tener conto della collocazione dei cavi e della profondità del loro interrimento;

(iv) non collocare o far collocare condutture interrate nell'Area Asservita senza previo consenso dello Sviluppatore.

3.3 Il Proprietario, con il Contratto Preliminare, si obbliga inoltre a:

(i) non ostacolare l'attività di autorizzazione, realizzazione, gestione e sfruttamento dell'Impianto Fotovoltaico e/o il normale esercizio dell'attività dello Sviluppatore nonché l'autorizzazione e costruzione delle relative opere di rete per la connessione alla RTN;

(ii) non porre in essere comportamenti che diminuiscano o pregiudichino l'esercizio dei diritti concessi allo Sviluppatore ai sensi del Contratto Preliminare;

Brun Mun

V. Emilia

(iii) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto con i promessi diritti di servitù di cui al presente Contratto Preliminare oppure pregiudichino in qualsiasi modo la realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'Impianto Fotovoltaico;

(iv) collaborare fattivamente con lo Sviluppatore per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e concessioni, mediante - se necessario - la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione al fine di ottenere l'Autorizzazione e la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative opere di rete; i relativi costi saranno comunque a carico dello Sviluppatore.

3.4 La stipula del Contratto Definitivo (con spese ad integrale carico dello Sviluppatore) dovrà aver luogo a semplice richiesta dello Sviluppatore, fermo restando che lo Sviluppatore dovrà comunicare al Proprietario la data del rogito che dovrà avvenire davanti al Notaio scelto dallo Sviluppatore.

Il Proprietario produrrà al Notaio designato i titoli ed i documenti della proprietà, richiesti dalla legge e/o dal Notaio rogante per la piena efficacia della costituzione di tutti i necessari diritti di servitù.

3.5 Il Proprietario garantisce sin d'ora che il Fondo Servente su cui saranno costituiti i necessari diritti di servitù, (i) è alla data di stipula del presente Contratto Preliminare; e (ii) sarà alla data di stipula del Contratto Definitivo, rispettivamente:

(i) libero da pesi, oneri, iscrizioni, trascrizioni, vincoli di qualsivoglia natura e da altri diritti, reali o personali di terzi, che possano impedire o in qualsiasi altro modo pregiudicare la costituzione dei diritti di servitù di cui al presente Contratto Preliminare e di cui al Contratto Definitivo;

(ii) non oggetto di procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi (incluse espropriazioni) pendenti o minacciati. Non soggetto al rischio di esercizio di azioni di riduzione e restituzione;

(iii) libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che non è, per quanto di conoscenza, contaminato ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii., ed è in regola con la normativa in materia ambientale applicabile.

Articolo 4 - Obblighi dello Sviluppatore e Corrispettivo

4.1 Il corrispettivo per la costituzione delle Servitù di Cavidotto oggetto del Contratto Definitivo sarà corrisposto, come segue - un saldo prezzo pari ad [redacted] versarsi in un'unica soluzione al momento della stipula del Contratto Definitivo (il "Corrispettivo").

4.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che alla stipula del presente Contratto Preliminare non sono previste in favore del Proprietario anticipi prezzo, caparre, indennizzi, risarcimenti o pagamenti di qualsivoglia natura.

Articolo 5 - Recesso

5.1 Lo Sviluppatore potrà recedere gratuitamente dal Contratto Preliminare a propria esclusiva discrezione, senza dover fornire alcuna motivazione in merito e senza che il Proprietario possa avanzare alcuna pretesa in merito al mancato guadagno o a qualsiasi altra indennità.

5.2 Le Parti convengono che, ai fini dell'esercizio del diritto di recesso di cui all'articolo 5.1, lo Sviluppatore dovrà inviare al Proprietario (mediante raccomandata con avviso di ricevimento) una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso.

Mm Mm

Villo E

Articolo 6 - Cessione del Contratto

6.1 Resta espressamente inteso tra le Parti che lo Sviluppatore ha diritto di cedere a terzi, in qualsiasi forma il presente Contratto Preliminare, ovvero tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal Contratto Definitivo, a propria esclusiva discrezione, prestando il Proprietario sin da ora il proprio consenso a dette cessioni e senza che lo stesso debba essere rinnovato.

6.2 Lo Sviluppatore, in caso di cessione, si obbliga, sin da ora, a darne tempestiva evidenza al Proprietario tramite comunicazione da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 8.

6.3 Resta altresì inteso che gli eventuali successori, acquirenti o aventi causa del Fondo Dominante a qualsiasi titolo nessuno escluso, subentreranno automaticamente nella servitù e nei relativi patti di cui al Contratto Definitivo, così come gli eventuali successori, acquirenti o aventi causa del Fondo Servente subentreranno automaticamente per il solo effetto del detto trasferimento nella servitù e nei relativi patti di cui al Contratto Preliminare e al successivo Contratto Definitivo, obbligandosi in tal caso tutte le Parti a farne menzione nell'atto traslativo.

Articolo 7 - Riservatezza

Il Proprietario, anche per conto dei propri consulenti e collaboratori, si obbliga a mantenere la massima riservatezza sul contenuto del presente Contratto Preliminare, fatto salvo il caso (i) di una preventiva autorizzazione dello Sviluppatore e (ii) in cui sia necessario ottemperare ad obblighi di legge o a provvedimenti di autorità competenti.

Articolo 8 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal Contratto Preliminare dovranno essere in forma scritta e saranno considerate regolarmente effettuate quando effettivamente ricevute, e potranno essere inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento e/o via Pec, agli indirizzi di seguito indicati:

Per lo Sviluppatore:

Per la Parte Venditrice:

Bassani Andrea,

E-mail:

Per la Parte Acquirente:

"ENERGY AQUARIUS S.R.L.", via Arrigo Boito n. 8 - 20121 Milano

Pec: energyaquarius@legalmail.it

E-mail: luca@lio.energy

All'attenzione di Luca Raineri

Articolo 9 - Legge Applicabile e Foro competente

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 10 - Spese e Imposte e Ripetizione in forma notarile

10.1 Eventuali spese relative al, o derivanti dal, Contratto Preliminare e dalla costituzione della servitù, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico dello Sviluppatore.

10.2 Il Proprietario si obbliga sin da ora a ripetere il presente Contratto in forma notarile a semplice richiesta dello Sviluppatore davanti al notaio indicato da quest'ultimo. La data di stipula dovrà

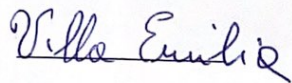
Brun Mm

V. Emilio

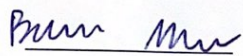
essere comunicata al Proprietario con almeno 20 (venti) giorni di preavviso.

Carpi, 15/07/2024

I Proprietari

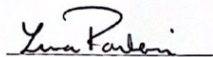


Emilia Villa



Andrea Basseni

Lo Sviluppatore



Luca Raineri

ALLEGATO A
FONDO SERVENTE (in giallo)



V. Emilia Pura Mm

ALLEGATO B
FONDO DOMINANTE (in blu)



azione Elettrica Carpi Fossoli (TERNA)

Fossoli E-Distribuzione

V. Eubix

Bruno Mu

ALLEGATO C
TRACCIATO SERVITÙ PREDIALE (in verde)



V. Emilio

Bruno Mura