

	Repertorio n.50482	Raccolta n.26889
	PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA	
	REPUBBLICA ITALIANA	Registrato a: Grosseto Il 06/05/2024 al n. 3082 Serie 1T Euro 400,00
	L'anno duemilaventiquattro, il giorno due del mese di maggio.	
	In Follonica, via Amorotti n.16.	
	Innanzi a me dottor Sergio Graziosi, notaio in Follonica,	Trascritto a: Livorno il 06/05/2024 al Reg. Gen.7786 al Reg. Part. 5597 Esatti € 235,00
	iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosseto, senza	
	l'assistenza dei testimoni, cui gli infrascritti comparenti,	
	d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano.	
	sono presenti:	
	- NOVI Adriana, nata a Pisa, il 13 gennaio 1966, residente a	
	Collesalvetti (LI), via di Mortaiolo n. 141, geologa, codice	
	fiscale NVO DRN 66A53 G702I, identificata a mezzo carta	
	d'identità n. AY, 2323150 rilasciata il 23 novembre 2017 dal	
	Comune di Collesalvetti, che dichiara di essere di stato civi-	
	le libero;	
	- MURGIA Maria Salva, nata a Austis il 21 aprile 1958, domici-	
	liata ove infra, identificata a mezzo carta d'identità n. AY	
	9815670 rilasciata il 21 aprile 2023 dal Comune di Torino, che	
	interviene al presente atto in qualità di Presidente del Con-	
	siglio di Amministrazione e legale rappresentante della socie-	
	tà:	
	"EMAN S.R.L.", con sede in Torino, via Roma n. 366, iscritta	
	al Registro Imprese di Torino con numero e codice fiscale	
	11439230019, REA n. TO-1213393, capitale sociale 10.000,00	

(diecimila virgola zero zero) i.v., dotata dei necessari poteri per stipulare il seguente atto giusta verbale dell'assemblea dei soci del 10 luglio 2019.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo,

premessi:

- che la parte promittente venditrice è proprietaria degli appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Collesalveti (LI), località Mortaiolo, della superficie di ettari 32 (trentadue) e 19 (diciannove) e centiare 30 (trenta) circa, riportati in catasto terreni del medesimo Comune con i seguenti dati:

Foglio n. 16, particelle 6, 7, 28, 65, 71, 73, 79, 106, 109 e 137, come meglio individuate nella mappa catastale, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" previa visione delle parti;

- che la società promissaria acquirente intende richiedere a tutti gli organi competenti il permesso per realizzare sul predetto terreno un impianto fotovoltaico, nonché le opere accessorie e di collegamento, per la produzione di energia elettrica.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

La signora NOVI Adriana si obbliga a vendere alla società "EMAN S.R.L." che, come sopra rappresentata, si obbliga ad ac-

quistare per sè, persone od enti da nominare al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, il diritto di proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Collesalveti (LI), località Mortaiolo, e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie di ettari trentadue, are diciannove e centiare trenta (ha. 32.19.30), a confine con Nugala srl, Bertini Ughetta, eredi Novi Gina, Leoni Fabio, salvo altri;

e censito in Catasto Terreni come segue:

- foglio 16, mappale 6, seminativo, di ettari 00, are 53, centiare 50, R.D. Euro 10,22, R.A. Euro 13,82,

- foglio 16, mappale 7, seminativo, di ettari 6, are 38, centiare 70, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 65,97,

- foglio 16, mappale 28, seminativo, di ettari 3, are 61, centiare 80, R.D. Euro 1,87, R.A. Euro 37,37,

- foglio 16, mappale 65, seminativo, di ettari 5, are 14, centiare 70, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 53,16,

- foglio 16, mappale 71 AA, prato, di ettari 00, are 00, centiare 44, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07,

- foglio 16, mappale 71 AB, seminativo, di ettari 00, are 04, centiare 56, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,47,

- foglio 16, mappale 73, seminativo, di ettari 00, are 37, centiare 10, R.D. Euro 3,07, R.A. Euro 3,83,

- foglio 16, mappale 79, seminativo, di ettari 00, are 21, centiare 50, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 2,22,

- foglio 16, mappale 106, seminativo, di ettari 7, are 83, centiare 91, R.D. Euro 4,05, R.A. Euro 80,97,

- foglio 16, mappale 109, seminativo, di ettari 00, are 08, centiare 89, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,92,

- foglio 16, mappale 137, seminativo, di ettari 7, are 94, centiare 20, R.D. Euro 4,10, R.A. Euro 82,03.

La parte promittente venditrice dichiara che il suddetto fondo é di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, a seguito di successione di NOVI Luciano, apertasi il giorno 11 febbraio 2022, denuncia n. 491066, volume 88888, registrata a Livorno il 17 novembre 2022 e trascritta a Livorno il 14 dicembre 2022 al n. 15969 di formalità. Al fine del rispetto della continuità delle trascrizioni regolato dal vigente codice civile si precisa che i beni sopra citati sono a loro volta pervenuti al signor NOVI Luciano in parte per titoli anteriori al ventennio ed in parte per successione di NOVI Vasco apertasi il primo gennaio 1998, denuncia n. 78, volume 845, trascritta a Livorno il 15 aprile 2000 e successiva denuncia n. 7, volume 885 trascritta a Livorno il giorno 8 febbraio 2001 al n. 1374 di formalità.

A tal proposito la parte promittente venditrice si obbliga a produrre, in sede di stipula dell'atto definitivo di vendita, i certificati di morte di NOVI Luciano e NOVI Vasco ed ad incaricare, con spese a suo carico, il notaio rogante l'atto definitivo, ad eseguire la trascrizione delle accettazioni taci-

te dell'eredità, in ordine alle successioni sopra citate.

Articolo 2

Il promittente acquirente dovrà comunicare la data del rogito al promittente la vendita almeno dieci giorni prima della stipula del contratto definitivo.

Al momento del rogito il promittente acquirente comunicherà al promittente la vendita se è disposto a prorogare la data di immissione nel fondo della promittente venditrice sino al momento della raccolta delle colture in essere oppure a procedere all'immediata immissione nel possesso obbligandosi a corrispondere al proprietario, a titolo risarcitorio, l'importo derivante dalla perdita dei raccolti e dei frutti pendenti e/o delle anticipazioni colturali connesse al ciclo agrario eventualmente in corso a quella data sul terreno in oggetto. La quantificazione del valore del risarcimento verrà stabilita sulla base del valore medio commerciale delle colture in essere sul terreno. In caso di disaccordo tra le parti sulla quantificazione del valore del risarcimento, lo stesso sarà stabilito da un perito agrario scelto di comune accordo tra le parti.

Articolo 3

Sino alla stipulazione del contratto definitivo il terreno suddetto, di proprietà della sig.ra Novi Adriana, rimarrà nella piena disponibilità della parte promittente venditrice per l'esercizio delle attività preesistenti.

Tuttavia la parte promittente la vendita si impegna fin d'ora a consentire alla società promissaria acquirente di accedere al fondo al fine di condurre tutti i rilievi e di installare temporaneamente, previo accordo con la promittente circa tempi e modalità, le attrezzature necessarie per compiere le analisi di fattibilità tecnico economica del progetto indicato in premessa (sopralluoghi, indagine topografica, geologica, misurazioni).

Articolo 4

La compravendita dovrà essere fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni alienati si trovano, con annessi e connessi, affissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune proprietà e condominio e con quanto altro all'immobile stesso si riferisce, niente escluso o eccettuato.

Le Parti si danno atto che esistono soggetti titolari di diritto di prelazione per l'acquisto ai sensi delle leggi 25/05/1965 n. 590 e 16/08/1971 n. 817 ed all'uopo la parte promittente venditrice si impegna, nel minor tempo possibile, alternativamente, a procurarsi e fornire la rinuncia all'esercizio di tale diritto di prelazione dagli aventi diritto ovvero a notificare questo contratto preliminare ad essi, al fine di consentire il più rapido decorso possibile del termine per il suo esercizio, fornendo copia della relativa documentazione al promissario acquirente.

Viceversa, qualora uno o più aventi diritto alla prelazione eserciti il relativo diritto, il presente atto proseguirà nei confronti di chi avrà esercitato il diritto di prelazione. In tale ipotesi la parte promissaria acquirente riceverà direttamente dal soggetto prelazionante il rimborso di quanto corrisposto al successivo art. 6 a titolo di caparra confirmatoria.

Articolo 5

Gli effetti economici e l'immissione in possesso avranno decorrenza dal giorno dell'atto notarile di vendita, da stipularsi entro tre mesi dell'avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 9.

Articolo 6

Il prezzo dell'immobile come sopra descritto viene concordemente stabilito in Euro 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila) e viene regolato come segue:

a) quanto a Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) sono stati già versati a titolo di caparra confirmatoria, prima della firma del presente atto alla parte promittente la vendita, che ne rilascia quietanza, mediante bonifico bancario effettuato in data 16 giugno 2023 bonifico n. 0853000532071901480100201000IT per il tramite del Banco di Credito Cooperativo di Alba.

Detto importo, corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, sarà conteggiato nel prezzo.

b) quanto a Euro 1.347.500,00 (un milione trecentoquarantaset-

temila cinquecento virgola zero zero) saranno pagati, senza maggiorazioni di interessi alla parte promittente la vendita al momento dell'atto di vendita, nel termine sopra previsto.

#### Articolo 7

Le spese dell'atto notarile di vendita saranno a carico della società acquirente mentre la documentazione di rito sarà a carico della parte venditrice che garantisce fin d'ora, come garantirà al contratto definitivo l'immobile libero da vincoli e gravami, ad eccezione:

- della servitù trascritta a Livorno il 28 aprile 1992 al n. 3304 di formalità a favore di ENEL;
- della servitù trascritta a Livorno il giorno 11 agosto 1992 al n. 5880 di formalità a favore di SNAM S.p.A.;
- della servitù trascritta a Livorno il 17 gennaio 1994 al n. 346 di formalità a favore di NUGOLA S.p.A.;
- dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Livorno il 9 giugno 1994 al n. 5492 di formalità;
- dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Livorno il 5 marzo 2008 al n. 2209 di formalità;
- della servitù trascritta a Livorno il 24 ottobre 2012 al n. 10042 di formalità a favore di NUGOLA S.p.A.;
- della servitù trascritta a Livorno il 24 luglio 2015 al n. 6694 di formalità a favore di SNAM RETE GAS S.p.A.;

dichiarando che il terreno rimarrà nello stato in cui si trova, visto ed accettato da parte della società promissaria ac-



quirente, fino alla data del contratto definitivo.

Articolo 8

La parte promittente la vendita si obbliga a produrre in sede di stipula dell'atto notarile il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto.

Per quant'altro non espressamente previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle norme contenute nel Codice Civile in materia di contrattazione preliminare di immobili.

Articolo 9

CONDIZIONE SOSPENSIVA

La stipula del contratto definitivo è condizionata sospensivamente all'ottenimento del Decreto Autorizzativo Unico, e di tutte le autorizzazioni e permessi degli enti competenti, nonché del finanziamento, necessari ai fini della costruzione, esercizio e gestione dell'impianto sul terreno oggetto del presente atto.

L'avveramento di tale condizione dovrà essere documentato tramite specifiche attestazioni dagli enti ed istituti competenti, e comunicata alla parte promittente venditrice, al fine di far decorrere i termini di cui al precedente art. 5.

La promittente acquirente si obbliga a comunicare tempestivamente, e comunque non oltre giorni 10 gg, alla promittente venditrice l'avvenuto deposito della documentazione necessaria all'ottenimento del suddetto decreto autorizzativo unico. Quest'ultima sarà autonomamente consultabile presso il sito

ufficiale della regione Toscana.

Qualora siano trascorsi 12 (dodici) mesi senza che la condizione di cui sopra si sia avverata, ciascuna delle parti potrà ritenersi libera da qualsiasi obbligo assunto nei confronti dell'altra, senza aver alcunché a pretendere.

Le Parti convengono che il termine per l'avveramento della condizione, per un massimo di sei mesi, potrà essere prorogato, su iniziativa unilaterale della promissaria acquirente, da comunicarsi almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per iscritto alla promittente venditrice, esclusivamente nel caso in cui, entro il termine previsto dal capo che precede, la promissaria acquirente certifichi documentalmente di aver eseguito tutte le attività richieste dalla normativa per l'ottenimento delle autorizzazioni che costituiscono condizione sospensiva e non sia ancora pervenuto il relativo provvedimento amministrativo.

Articolo 10

Le parti chiedono che il presente atto sia trascritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 bis C.C.con spese a carico della parte promittente acquirente.

All'uopo rinunciano ad iscrizioni d'ufficio ed esonerano il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 11

Le parti danno atto che le prescrizioni di cui alla legge

47/85 e successivo DPR 6 giugno 2001 n.380 non si applicano al presente atto il quale, non avendo natura traslativa, produce solo effetti obbligatori e non effetti reali.

#### Articolo 12

Nel caso di cessione del presente contratto a un soggetto terzo, ovvero della nomina di soggetto terzo quale acquirente del terreno, la società promissaria acquirente rimarrà solidalmente responsabile con il terzo all'adempimento, nei confronti della parte promittente venditrice, di tutti gli obblighi contrattuali da lei assunti con il presente preliminare.

#### Articolo 13

Le parti si danno reciproco atto che il contenuto del presente atto sostituisce totalmente qualsiasi precedente accordo intercorso tra le parti in qualunque forma sia stato espresso.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore diciotto e venti.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma di legge ed in parte a mano da me Notaio su pagine dodici sin qui di tre fogli.

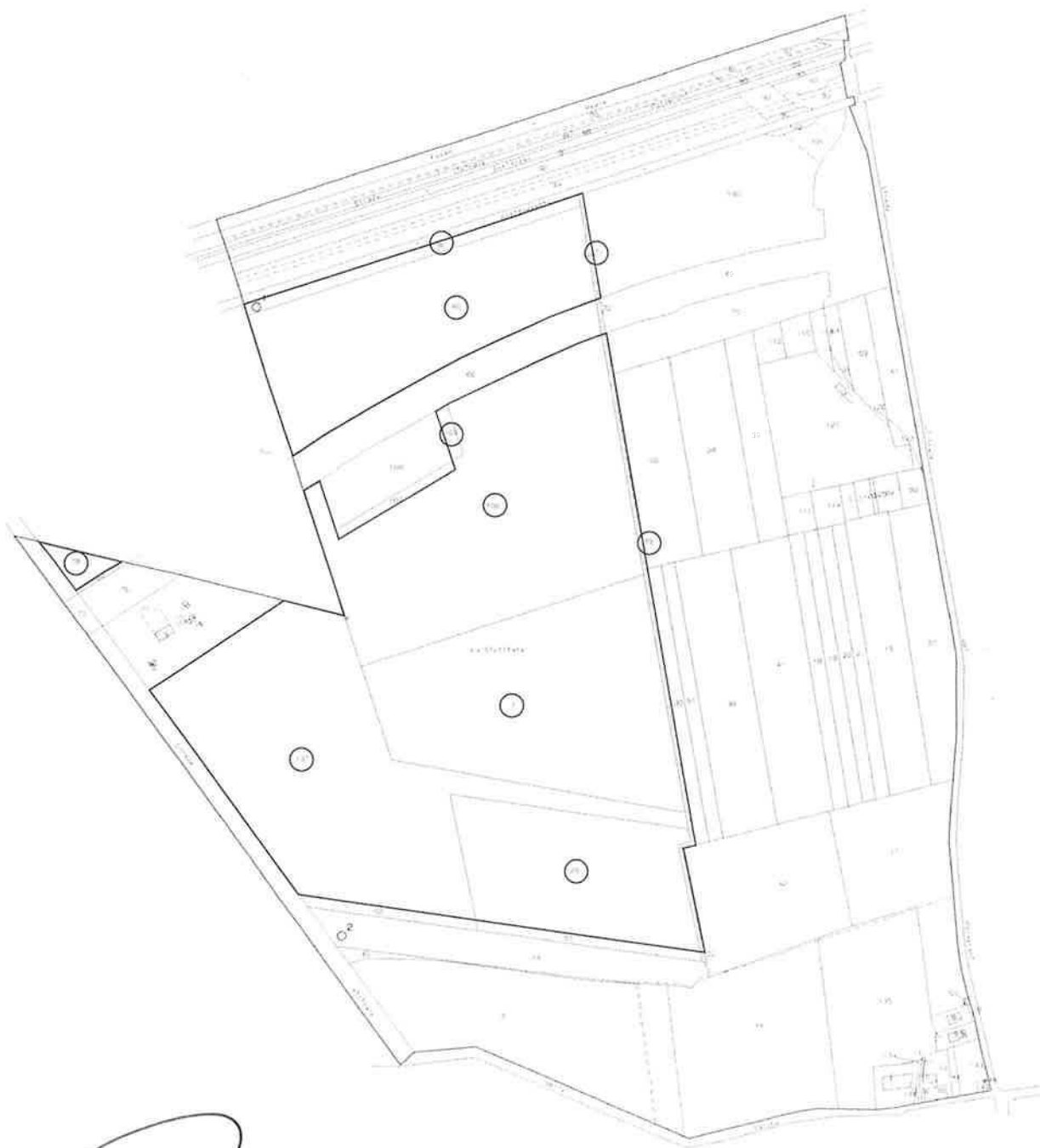
F/to: NOVI ADRIANA

MURGIA MARIA SALVA



ALLEGATO A

AL REP. N. 50482



*Mani*  
*[Signature]*





Certifico io sottoscritto, dott. Sergio Graziosi, notaio in Follonica, iscritto nel distretto notarile di Grosseto, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine 20.

Follonica, li 06.05.2024 nel mio studio in via Amorotti n.16  
Firmato digitalmente: Sergio Graziosi Notaio

**Dott. SIMONE CAMPOLATTARO**  
**NOTAIO**  
**Corso Matteotti n. 19 - 10121 TORINO**  
**Tel. 011/544905**  
**Via Santuario n. 27 int. F Bis -12033 MORETTA (CN)**  
**Tel. 0172/1812087**

Io sottoscritto Dott. Simone CAMPOLATTARO, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

certifico

che con scrittura privata da me autenticata nelle firme in data odierna, in corso di registrazione, le società:

"EMAN S.R.L.", con sede in Torino (TO), Via Roma n. 366, Codice Fiscale e Partita Iva 11439230019, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Torino con il numero 11439230019 ed al Repertorio Economico Amministrativo di Torino con il n. 1213393,

(di seguito "*Parte Promittente*" o anche solo "*EMAN*"), e

"SPV ENERGY 2 SRL", con sede in Torino (TO), Via Roma n. 366, Codice Fiscale e Partita Iva 12871010018, capitale sociale di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Torino con il n. 12871010018 ed al Repertorio Economico Amministrativo di Torino con il n. 1322207;

(di seguito "*Parte Promissaria*", "*Società*" o anche solo "*SPV ENERGY 2*" e insieme alla Parte Promittente, le "*Parti*").

Premesso che

a) - La Parte Promittente è promissaria acquirente, in forza del preliminare di compravendita a rogito del Notaio Sergio Graziosi di Follonica in data 2 maggio 2024, repertorio n.50482 e raccolta n.26889, registrato a Grosseto in data 06 maggio 2024 al n.3082 serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 6 maggio 2024 ai numeri 7786/5597, che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", della piena proprietà dei fondi siti nel Comune di COLLESALVETTI (LI) della complessiva superficie catastale di ettari 31 (trentadue) are 97 (diciannove) e centiare 80 (trenta), censiti al Catasto Terreni di Collesalveti come segue:

F. 16 n. 6, seminativo di classe 3, are 53.50, deduz. A24;A8;B9, R.D. Euro 10,22 - R.A. Euro 13,82,

F. 16 n. 7, seminativo di classe 4, ettari 06.38.70, deduz. B9;A8;A26, R.D. Euro 3,30 - R.A. Euro 65,97,

F. 16 n. 28, seminativo di classe 4, ettari 03.61.80, deduz. B9;A8;A26, R.D. Euro 1,87 - R.A. Euro 37,37,

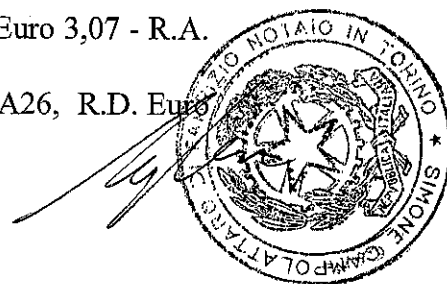
F. 16 n. 65, seminativo di classe 4, ettari 05.14.70, deduz. B9;A26; A8, R.D. Euro 2,66 - R.A. Euro 53,16,

F. 16 n. 71 porz. AA, prato di classe 1, are 00.44, deduz. A8;B9, R.D. Euro 0,13 - R.A. Euro 0,07,

F. 16 n. 71 porz. AB, seminativo di classe 4, are 04.56, deduz. B9;A8, R.D. Euro 0,38 - R.A. Euro 0,47,

F. 16 n. 73, seminativo di classe 4, are 37.10, deduz. A8;B9; R.D. Euro 3,07 - R.A. Euro 3,83,

F. 16 n. 106, seminativo di classe 4, ettari 07.83.91, deduz. A8;B9;A26, R.D. Euro





4,05 - R.A. Euro 80,97,

F. 16 n. 109, seminativo di classe 4, are 08.89, deduz. B9;A26;A8, R.D. Euro 0,05 - R.A. Euro 0,92,

F. 16 n. 137, seminativo di classe 4, ettari 07.94.20, deduz. A8;B9;A26, R.D. Euro 4,10 - R.A. Euro 82,03;

alle coerenze:

. per i mappali 6, 65 e 71 del Foglio 16, formanti unico corpo: Antifossetto, mappali 100, 72 e 66 del Foglio 16 e mappali di altro Foglio,

. per i mappali 7, 28, 73, 106, 109 e 137 del Foglio 16, formanti unico corpo: mappali 107, 108, 66, 70, 50, 30, 42, 53 e 52 del F. 16, strada, mappale 140 del Foglio 16 e mappali di altro Foglio,

(di seguito "Terreni"), come meglio individuati nella mappa catastale che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B".

b) - SPV ENERGY 2 SRL intende richiedere la disponibilità dei Terreni così come individuati, per la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un impianto Agrovoltico nonché delle opere accessorie e di collegamento alla rete elettrica, per la produzione di energia elettrica (di seguito impianto).

c) - che SPV ENERGY 2 SRL ha inteso formulare proposta per ottenere, dai futuri legittimi proprietari, la concessione del diritto di superficie sui Terreni sopra richiamati al fine di realizzare e gestire un impianto Agrovoltico per la produzione di energia elettrica;

d) - che a seguito della proposta di SPV ENERGY 2 SRL è intendimento della Parte Promittente costituire il diritto di superficie relativo ai Terreni indicati al punto a) che precede, alla Promissaria Concessionaria che a sua volta intende accettare;

e) - che ai fini di cui sopra la Parte Promittente e la SPV ENERGY 2 SRL hanno raggiunto un accordo ed intendono procedere alla stipula del presente preliminare da autenticare in forma notarile ed alla sua trascrizione a cura del notaio autenticante, e quindi, ancora successivamente, procederanno con Contratto Definitivo a mezzo rogito notarile.

f) - che il Progetto prevederà che gli impianti, strutture portanti, pannelli, cabine, cavidotti, stradelle e quant'altro occorre alla funzionalità del Progetto siano collocati nella porzione di terreno descritto in premessa alla lettera a);

g) - che SPV ENERGY 2 SRL intende, quindi, una volta ottenute le autorizzazioni necessarie alla realizzazione del Progetto, ricevere da parte del Promittente Concedente la concessione del diritto di superficie per anni 30 (trenta) dei Terreni, relativamente alla intera superficie sopra richiamata sulla quale SPV ENERGY 2 SRL intende installare gli impianti, comprensivi di strutture, pannelli e dei relativi regolatori, inverter e trasformatori disposti in locali tecnici, nonché delle relative cabine elettriche e cavidotti interrati ed in generale tutto ciò che necessiterà per il funzionamento e operatività dell'Impianto Agrovoltico.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, le Parti hanno convenuto e stipulato quanto segue:

### **1. Valore delle premesse e degli allegati**

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto, costituendone il presupposto.

### **2. Oggetto del contratto**

2.1 La Parte Promittente promette di costituire in favore di SPV ENERGY 2 SRL, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie, per anni trenta, sui Terreni della superficie indicata in premessa (così come individuati nella mappa in allegato "B"), per lo sviluppo, realizzazione ed installazione al di sopra dei Terreni, dell'impianto

Agrovoltaico con i relativi componenti accessori nonché, al di sotto dei Terreni, del cavidotto di collegamento tra i moduli Agrovoltaici e le cabine elettriche, per i relativi interventi di manutenzione ed in generale ogni altra operazione relativa alla realizzazione e alla gestione dell'impianto, inclusa l'attività di coltivazione dei Terreni, ed alla produzione e trasporto di energia, nonché delle opere accessorie e di collegamento, per ciò che sarà consentito ed autorizzato alla Promissaria Concessionaria dalle Autorità in materia.

### **3. Durata del Contratto**

**3.1** La concessione di cui al contratto definitivo (di seguito "Contratto Definitivo") avrà durata di anni 30 (trenta) a far data dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, rinnovabile per ulteriori anni 10 (dieci) su richiesta della Società futura concessionaria; richiesta che dovrà essere presentata a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale. Resta inteso tra le Parti che il consenso da parte della Promittente Concedente si intende già rilasciato alla data di sottoscrizione del presente atto.

### **4. Stipula del contratto preliminare / definitivo e condizione risolutiva**

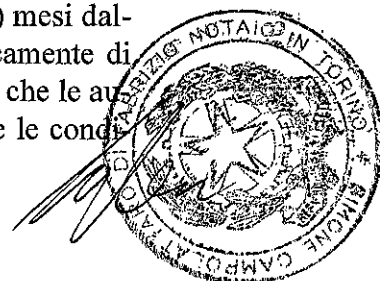
**4.1** Il Contratto Definitivo, sotto forma di atto notarile che conterrà le stesse previsioni contenute nel presente contratto preliminare, verrà stipulato nel giorno e nel luogo indicati dalla parte promissaria, avanti il notaio di sua scelta, da comunicarsi all'altra parte con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni.

**4.2** Le Parti si impegnano a stipulare e sottoscrivere il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie, entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura (salvo proroghe di cui al successivo art. 4.4), previo avveramento delle condizioni sospensive di cui all'art. 4.3 successivo. Il Contratto Definitivo, sotto forma di atto notarile che conterrà le stesse previsioni contenute nel presente contratto, verrà stipulato nel giorno e nel luogo indicati dalla Parte Promissaria, avanti il notaio di sua scelta, da comunicarsi all'altra parte con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni.

**4.3** La stipula del Contratto Definitivo è condizionata sospensivamente al verificarsi degli eventi di seguito indicati:

- 1) acquisizione della piena e legittima proprietà dei Terreni da parte della *Parte Promittente* mediante la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari;
- 2) ottenimento del Decreto Autorizzativo Unico (AU) ai sensi del D.lgs. 387/2003 ovvero il completamento della procedura abilitativa semplificata (PAS) ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs. 28/2011 e successivo periodo di post-inoppugnabilità previsto in 120 gg dal decreto AU;
- 3) ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi degli enti competenti per la costruzione dell'impianto e di tutte le opere connesse, incluso, a titolo esemplificativo, il provvedimento di esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale (i.e., Screening VIA) ovvero, di positiva valutazione di impatto ambientale (i.e., VIA) ai sensi del D.lgs. 152/2006 (se richiesto dall'autorità competente);
- 4) ottenimento della disponibilità dei terreni lato impianto e opere connesse;
- 5) ottenimento del finanziamento necessario ai fini della costruzione, esercizio e gestione dell'impianto.

**4.4** Le parti convengono che qualora tutte le autorizzazioni e condizioni di cui al precedente punto 4.3 non dovessero ottenersi/verificarsi entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, tale termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 6 (sei) mesi. Trascorso questo ulteriore periodo di proroga senza che le autorizzazioni necessarie siano state ottenute e senza che si siano verificate le condi-



zioni dedotte in contratto, oppure per volontà delle parti, ciascuna delle parti potrà ritenersi libera da qualsiasi obbligo assunto nei confronti dell'altra, senza aver nulla a pretendere, salvo la volontà delle parti di concordare e concedere una proroga ulteriore.

### **5. Obbligazioni della parte promittente**

**5.1** La parte promittente si obbliga a non compiere attività che possano diminuire l'irraggiamento solare sul fondo o risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, all'esercizio, alla gestione ed alla manutenzione dell'impianto, così come promette di astenersi dal porre in essere fatti o atti che possano risultare di pericolo per l'impianto, ovvero che ne ostacolino il normale uso, ovvero ancora che diminuiscano o rendano più scomodo l'esercizio dei diritti qui concessi alla Società, ivi incluso lo svolgimento dell'attività agricola sui Terreni.

**5.2** La parte promittente dichiara:

a) che il fondo diverrà di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, a seguito di successioni *mortis causa* ed atti tra vivi che verranno forniti in copia in sede di stipula del presente atto in forma notarile;

b) di garantire sin d'ora la conformità dei Terreni alle vigenti norme urbanistiche e di impegnarsi a produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in sede di stipula dell'atto definitivo;

c) che i Terreni sono ad oggi franchi e liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, prelazioni, pesi, liti o privilegi, anche fiscali, e diritti di terzi in genere come risultante dalle relazioni notarili ventennali eseguite, ad eccezione:

- della servitù di elettrodotto trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 28 aprile 1992 ai numeri 5101/3304 a favore dell'ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA;

- della servitù di metanodotto trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 11 agosto 1992 ai numeri 8816/5880 a favore della SNAM S.P.A.;

- della servitù coattiva di passaggio trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 17 gennaio 1994 ai numeri 496/346 a favore della NUGOLA S.P.A.;

- dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 6 luglio 1994 ai numeri 8320/5492;

- dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 5 marzo 2008 ai numeri 3950/2209;

- della servitù coattiva di passaggio trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 24 ottobre 2012 ai numeri 14030/10042 a favore della NUGOLA S.P.A.;

- della traslazione di servitù trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 25 ottobre 2012 ai numeri 14161/10133 a favore della NUGOLA S.P.A.;

- della servitù di metanodotto trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 24 luglio 2015 ai numeri 9745/6694 a favore della SNAM RETE GAS S.P.A..

**5.3** La Parte Promittente dichiara che i Terreni rimarranno nello stato in cui si trovano, fino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto Definitivo.

**5.4** La Parte Promittente si impegna fin d'ora a consentire alla Promissaria di accedere al fondo al fine di condurre tutti i rilievi e di installare le attrezzature necessarie

per compiere le analisi di fattibilità tecnico economica del progetto (sopralluoghi, indagine topografica, geologica, misurazioni), giusta il consenso già manifestato dalla proprietà nel sopra citato contratto preliminare in data 2 maggio 2024.

Nel caso si dovessero registrare danni alle colture si rimanda al successivo art. 19.

**5.5.** La Parte Promittente rilascia sin d'ora espressa autorizzazione e si impegna a rilasciare qualsiasi altra autorizzazione o procura affinché la Società proceda, successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al frazionamento dei Terreni qualora serva ad individuare l'area dei Terreni su cui verrà realizzato l'impianto e a stipulare un contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione dei Terreni sulla quale i diritti di cui all'articolo 2 verranno costituiti con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il tutto con i più ampi poteri e facoltà sempre ovviamente nei limiti delle estensioni innanzi indicate e con promessa di rato e valido.

**5.6** Le Parti convengono che tutti i costi relativi agli eventuali frazionamenti (se richiesti dalla procedura autorizzativa), oltre che di oneri e imposte (anche comunali) riguardanti le aree di impianto sono a totale carico della Parte Promissaria.

#### **6. Obblighi del promissario concessionario**

**6.1** Parte Promissaria precisa e garantisce (per sé e suoi aventi causa) che i Terreni oggetto del presente contratto non subiranno cambi di destinazione d'uso in conseguenza della realizzazione dell'impianto Agrovoltico, né per altra ragione.

**6.2** Le Parti evidenziano e riconoscono che tutte le spese ed opere, dalla progettazione, alla richiesta ed ottenimento dei permessi, nonché dalla predisposizione, all'installazione e collaudo dell'impianto in tutte le sue componenti, compresa la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime opere sono di esclusiva competenza, anche economica, del promissario concessionario e suoi eventuali aventi causa.

#### **7. Diritto di prelazione**

**7.1** Le parti richiamano quanto previsto dall'articolo 4 del preliminare in data 2 maggio 2024 citato in tema di prelazioni ex art. 8 della L. 590 del 1965, nonché quanto previsto dall'articolo 16.9 del presente Contratto.

Le parti convengono inoltre sin d'ora che, nel caso in cui la parte promittente intenda trasferire a titolo oneroso la proprietà dei Terreni, dovrà provvedere a darne comunicazione alla Società promissaria, alla quale competerà prelazione nell'acquisto, mediante lettera raccomandata, con la quale indicherà le condizioni alle quali intende vendere i Terreni. La Società deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, mediante lettera raccomandata ed offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Trascorso inutilmente il suddetto periodo, la Società decadrà dal diritto di prelazione.

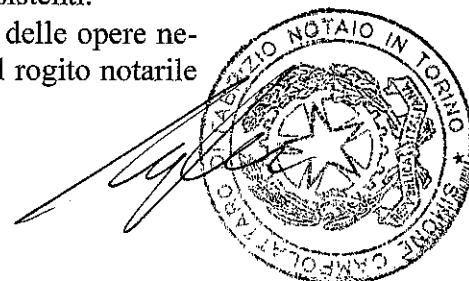
**7.2** Salvo quanto sopra, in ogni caso il promittente si impegna, per il caso di trasferimento dei Terreni a terzi a qualunque titolo, a prevedere, con opportune previsioni contrattuali, il subentro del terzo in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla Parte Promittente.

#### **8. Consegna del Fondo**

**8.1** Dalla stipula del Contratto Definitivo, la parte promittente si obbliga a consegnare i Terreni, nel rispetto delle condizioni di cui all'art.5, alla Società.

**8.2** Sino alla stipulazione del Contratto Definitivo i Terreni rimangono nella piena disponibilità della Parte Promittente per l'esercizio delle attività preesistenti.

**8.3** Parte Promissaria potrà iniziare la realizzazione dell'impianto e delle opere necessarie alla costruzione dello stesso, solo dopo la sottoscrizione del rogito notarile definitivo di costituzione del diritto di superficie.



## **9. Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie**

**9.1** Parte Promissaria si obbliga a corrispondere alla Parte Promittente il corrispettivo, nella misura di seguito indicata, per l'intera area indicata sulla quale verrà concesso il diritto di superficie e ciò indipendentemente dalle dimensioni e spazi occupati dell'impianto che potrà essere autorizzato e ivi realizzato.

**9.2** Quale corrispettivo annuale per i diritti di cui al punto 2.1 che precede (costituzione diritto di superficie) le Parti convengono fin d'ora che esso sarà costituito da importo pari a Euro 102.925,00 (centoduemilanovecentoventicinque/00 euro) a corpo per l'intera superficie dei Terreni oggetto di costituzione del diritto di superficie ed individuata nella planimetria allegata alla presente scrittura.

**9.3** La prima rata sarà corrisposta al momento della firma del rogito notarile per il Contratto Definitivo, quelle successive, anticipatamente, entro il 30 giugno dell'anno di competenza.

**9.4** Il suddetto importo sarà rivalutato annualmente sulla base delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice del prezzo al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT.

**9.5** Alla Promissaria Concessionaria resteranno a carico eventuali oneri o contributi maggiorativi, ed il totale onere IMU.

**9.6** Le servitù di passaggio, servitù di cavidotto e servitù di riposizionamento delle cabine verranno individuate successivamente (se presenti) nel rogito notarile e qualora dette aree occupassero una superficie diversa da quella oggi individuata il relativo diritto di superficie sulle relative porzioni di terreno aggiuntive verrà pagato proporzionalmente all'importo del prezzo del presente contratto.

## **10 - Acconto**

**10.1** Quale acconto, le Parti convengono fin d'ora che esso sarà costituito da importo fisso pari a euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00). Il pagamento della suddetta somma verrà corrisposta senza interessi ed in unica rata, entro e non oltre 10 (dieci) giorni alla sottoscrizione della presente scrittura a mezzo bonifico bancario da eseguirsi su c/c e relative coordinate bancarie che la Parte Promittente comunicherà alla Parte Promissaria.

**10.2** Detta somma verrà incamerata a titolo definitivo dalla Parte Concedente e, quindi, trattenuta anche in caso di mancato avveramento delle richiamate condizioni sospensive.

## **11. Ripristino ante operam alla scadenza**

**11.1** Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della efficacia del Contratto e di conseguenza del Diritto di Superficie, il Promissario Concessionario si obbliga a smantellare l'impianto a proprie cure e spese ed a riconsegnare al la Parte Promittente alla data della scadenza contrattuale i Terreni nello stesso stato in cui si trovano alla data della consegna, salvo le opere di recinzione che dovranno rimanere integre, a richiesta del proprietario. Tale obbligo è normato dalla Regione Toscana ai fini del rilascio dell'Autorizzazione alla costruzione e richiamato dall'ultimo Decreto Legge 24 febbraio 2023, n. 13 «Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune. (23G00022) (GU Serie Generale n.47 del 24-02-2023)», art. 47, comma 3 che recita: "Il rilascio dell'autorizzazione comprende il provvedimento di VIA e, ove previsto, costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto...".

**11.2** In ogni caso il Promissario Concessionario o suoi aventi causa resteranno unici responsabili della demolizione, rimozione e smaltimento dell'impianto e sue pertinenze, fermo restando il periodo di anni 1 (uno), dalla data di termine del contratto definitivo, entro il quale dovrà essere attuato il ripristino dello stato dei luoghi, allorché il proprietario o aventi causa potranno esercitare l'art. 934 del codice civile.

### **12. Riconsegna del Fondo**

**12.1** La Società potrà eseguire a sue spese e previa comunicazione alla Parte Promittente tutte le migliorie, addizioni ed interventi che ritenga utili per la realizzazione e la gestione dell'impianto. La Parte Promittente fino alla riconsegna ha diritto di ispezionare il lotto dei Terreni per accertarne lo stato ed il relativo uso.

**12.2 Modalità e tempi di riconsegna del fondo.** La Società dovrà, previo ripristino *ante operam* come indicato nell'art. 12) che precede, riconsegnare il fondo al proprietario entro la scadenza contrattuale.

**12.3 Ritardi.** Eventuali ritardi nella riconsegna del fondo comporteranno il pagamento di un indennizzo, per prolungata occupazione, pari al relativo corrispettivo pattuito per le annualità e calcolato in ragione del tempo di occupazione oltre la scadenza contrattuale stabilita.

### **13. Proprietà - diritto di superficie**

**13.1** La proprietà dell'area rimarrà alla Parte Promittente, mentre la Promissaria Concessionaria SPV ENERGY 2 SRL (e suoi aventi causa) sarà proprietaria dell'impianto, dei cavi elettrici posati, degli impianti di distribuzione, misurazione e trasformazione dell'energia elettrica, nonché di ogni altro manufatto e/o apparecchiatura di pertinenza dell'impianto agrovoltico dalla stessa realizzato.

**13.2** Le Parti provvederanno, successivamente, a regolare le modalità di utilizzo e coltivazione del terreno sottostante l'impianto prevalentemente per uso agricolo e zootecnico come, ad esempio, pascolo pluriennale e coltivazione nel rispetto delle norme e dei limiti di legge; salva ogni necessaria opportuna futura integrazione – per quanto concerne le modalità ed i termini di utilizzo dei Terreni sottostanti l'impianto – da apportare in sede di rogito definitivo. La Relazione Agronomica di dettaglio stabilirà, in accordo tra le Parti, la tipologia di coltura e destinazione da riservare alla sezione "agricola".

**13.3** Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7 che precede, la Parte Promittente potrà trasferire a terzi la proprietà dei Terreni di cui al presente atto e si impegna, in caso di vendita del detto "Terreno", a:

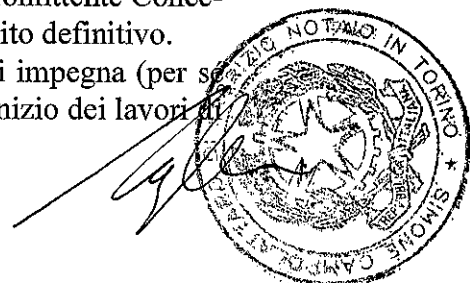
- a) avvertire previamente per iscritto la Promissaria Concessionaria;
- b) introdurre nel contratto di compravendita la seguente clausola: "l'acquirente subentra in ogni obbligazione che il cedente, in forza del contratto di cessione diritto di superficie, ha nei confronti della Promissaria Concessionaria al fine di consentire la piena e regolare operatività dell'impianto agrovoltico e lo svolgimento dell'attività agricola sui Terreni".

### **14. Danni**

**14.1** La Promissaria Concessionaria (ed i suoi eventuali aventi causa) sarà direttamente responsabile per tutti i danni che dovessero derivare al Promittente Concedente o a terzi, dalla costruzione e dal funzionamento dell'impianto agrovoltico, ovvero dalla riduzione in pristino dei Terreni.

Nei limiti della sua responsabilità, la Promissaria Concessionaria si obbliga (per sé ed i suoi eventuali aventi causa) a tenere indenne e manlevare il Promittente Concedente da pretese di terzi e tale obbligo sarà rinnovato in sede di rogito definitivo.

**14.2** A garanzia di quanto sopra, la Promissaria Concessionaria si impegna (per sé ed i suoi eventuali aventi causa) a stipulare – entro 10 giorni dall'inizio dei lavori di



costruzione impianto - idonea polizza assicurativa di responsabilità civile, per la intera durata del contratto, fornendone una copia al proprietario del terreno.

### **15. Cessione dei diritti**

**15.1** La Parte Promittente presta sin d'ora il proprio assenso affinché la Parte Promissaria possa cedere tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto o dal Contratto Definitivo a favore di qualsiasi entità che in futuro acquisisca il progetto di costruzione di tutto o in parte dell'impianto, nonché la proprietà o la gestione di tutto o in parte dell'impianto.

**15.2** La Parte Promittente altresì, presta sin d'ora il proprio assenso affinché la Parte Promissaria possa cedere tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto o dal Contratto Definitivo a favore di qualsiasi entità che direttamente o indirettamente controlla, e controllato da, o è sotto il controllo comune della Società, laddove per controllo si intende il potere diretto o indiretto, di gestire o influire sulla gestione della società o delle politiche operative della società attraverso l'esercizio di diritti di voto ovvero un contratto.

**15.3** Nei casi previsti agli articoli 16.1 e 16.2, la Società notificherà alla parte promittente tale cessione.

### **16. Obblighi e garanzie**

**16.1** Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti e gli altri documenti e di eseguire tutte quelle attività che siano necessarie per il raggiungimento degli scopi del presente atto.

**16.2** La presente scrittura dovrà essere interpretata ed eseguita secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti ed al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione della presente scrittura, esse intendono ragionevolmente perseguire.

**16.3.** Le Parti convengono che nel successivo atto (rogito definitivo) potranno – su accordo delle Parti - essere integrate e meglio specificate le clausole di cui alla presente scrittura, anche in ragione di modifiche/specifiche normative e/o regolamentari o in conseguenza di ulteriori valutazioni e considerazioni circa il trattamento fiscale/tributario del corrispettivo.

**16.4** Ogni parte si impegna ad attuare ogni attività che possa essere richiesta dalla legge, o possa essere ritenuta necessaria per perseguire gli obiettivi e lo scopo del Preliminare.

**16.5** La Parte Promissaria Concessionaria si obbliga, per sé e i suoi eventuali aventi causa o terzi nominati, a rispettare le norme di legge e le prescrizioni contenute nei titoli autorizzativi; la parte Promissaria Concessionaria, con la sottoscrizione della presente, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa e terzi eventualmente nominati, a rispettare tutti i vincoli di legge, compresi quelli urbanistici, ambientali e paesaggistici, imposti dalla legge; e si obbliga altresì a riportare nel rogito definitivo questa stessa clausola ed il medesimo impegno.

**16.6** La Parte Promissaria Concessionaria, con la sottoscrizione della presente scrittura e con l'obbligo di riportare nel rogito definitivo questa stessa clausola ed il medesimo impegno, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa e terzi eventualmente nominati, a rilevare indenne la parte promissaria concedente/proprietaria dei terreni da ogni e qualsiasi richiesta, comprese le spese legali di difesa ed anche quelle di eventuale soccombenza processuale, derivante e conseguente da vertenze o procedimenti giudiziali o amministrativi di tipo civile, penale, amministrativo o tributario (ivi comprese eventuali sanzioni o ammende) nei quale venisse eventualmente coinvolta – anche indirettamente ed a qualsiasi titolo - la parte Promittente Concedente/proprietaria dei terreni in ragione del presente contratto ed a causa della realizza-

zione dell'impianto agrovoltatico oggetto del medesimo.

**16.7** Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che gli adempimenti oggetto del Preliminare formano un'unica operazione sicché è espressamente esclusa qualsiasi possibilità di adempimento parziale.

**16.8** Gli obblighi, patti ed impegni convenuti nella presente scrittura, verranno, dalle Parti, o loro eventuali aventi causa, riportati, salvo opportune necessarie integrazioni, nel contratto definitivo a mezzo rogito notarile.

**16.9** In caso di riconoscimento, con riferimento ai Terreni, del diritto di prelazione agraria da parte di eventuali soggetti aventi diritto, Parte Promissaria potrà recedere dal presente atto o dal Contratto Definitivo e avrà diritto alla restituzione di tutte le somme fino a quel momento corrisposte in favore di Parte Promittente.

#### **17. Recesso dal presente contratto preliminare**

**17.1** La Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto, previa comunicazione da inviarsi alla Parte Promittente a mezzo raccomandata A.R. 30 (trenta) giorni prima della data in cui il recesso ha efficacia, qualora dovessero intervenire cause di forza maggiore impreviste, non prevedibili e non dipendenti da nessuna delle Parti (es: cambio della normativa di settore, moratorie regionali o nazionali, e comunque interventi normativi che rendano non più conveniente l'investimento futuro) .

#### **18. Perdita del prodotto di coltivazione**

Al momento del rogito la Parte Promissaria comunicherà alla Parte Promittente se è disposta a prorogare la data di immissione nel fondo della Parte Promittente sino al momento della raccolta delle colture in essere oppure a procedere all'immediata immissione nel possesso e, nell'ipotesi in cui l'immissione in possesso dovesse accavallarsi – per tempi e modalità – e/o compromettere e/o danneggiare e/o ridurre la produzione ed il raccolto in essere sui Terreni, la Parte Promissaria si obbliga a corrispondere alla Parte Promittente, a titolo risarcitorio, l'importo derivante dalla perdita dei raccolti e dei frutti pendenti e/o delle anticipazioni colturali connesse al ciclo agrario eventualmente in corso a quella data sul terreno in oggetto. La quantificazione del valore del risarcimento verrà stabilita sulla base del valore medio commerciale delle colture in essere sui Terreni. In caso di disaccordo tra le Parti sulla quantificazione del valore del risarcimento, lo stesso sarà stabilito da un perito agrario scelto di comune accordo e in buona fede tra le Parti.

#### **19. Spese e oneri**

**19.1** Le spese per la stipula della presente scrittura, di ogni altro atto preliminare e dell'atto definitivo sono a carico della Promissaria Concessionaria.

Le Parti convengono e precisano che ogni e qualsiasi somma necessaria per spese ed onorari notarili (sia preliminare che definitivo), registrazioni e trascrizioni, ricerche, relazioni, visure, etc., sarà integralmente a carico della Parte Promissaria (successivamente concessionaria).

#### **20. Forma scritta**

**20.1** Qualunque modifica al presente Contratto sarà valida solo ove apportata mediante atto scritto.

**20.2** - Ogni rinuncia a qualsiasi diritto, nonché ogni contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto e comunicata ai recapiti indicati nel presente atto.

**20.3** Le Parti riconoscono le clausole del presente contratto conformi alla loro volontà.

**20.4** Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni eventuale precedente impegno e contratto di identico oggetto deve



considerarsi sin d'ora sostituito dal presente Contratto Preliminare.

## **21. Comunicazioni**

**21.1** Qualsiasi comunicazione o richiesta ai sensi del presente contratto preliminare, dovrà essere effettuata per iscritto, sia tramite lettera raccomandata A.R., sia a mezzo PEC ed anticipata via fax e via e-mail, presso i seguenti recapiti:

### **Promittente Concedente**

Maria Salva Murgia

Email: management@emansrl.it, PEC: eman@pec.it

Cell: + 39 011 4018615

### **- Promissaria Concessionaria:**

*Spv Energy 2 Srl* - sede legale in Torino (TO), via Roma, 366

Email: spv.energy2@gmail.com PEC: spv.energy2@pro-pec.it

Tell: +39 327 9508471

o al differente indirizzo e/o numero di fax che sarà eventualmente comunicato da ciascuna delle parti, esclusivamente a mezzo pec o raccomandata AR, successivamente alla data odierna.

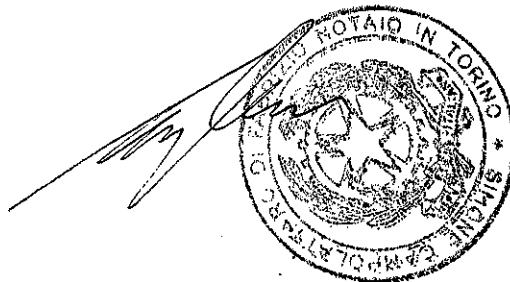
## **22. Foro competente**

**22.1** Per qualunque controversia attinente il presente Contratto, foro esclusivamente competente è quello di Livorno, con ciò derogandosi a qualunque altra competenza, anche concorrente.

## **23. Rinvio**

**23.1** Per tutto quanta non previsto dal presente Contratto, le Parti rinviando alle disposizioni del Codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Torino, 12 giugno 2024



	Repertorio n.50579	Raccolta n.26956	
	CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE		Registrato a:
	DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI TERRENI DA UTILIZZARE		Grosseto
	AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO AGROVOLTAICO		Il 07/06/2024
	Con il presente atto, le parti:		al n. 3888
	- LEONI Fabio, nato a Livorno il 2 novembre 1967, residente a		Serie 1T
	Collesalvetti, via del Girasole n. 10, codice fiscale LNE FBA		Euro 200,00
	67S02 E625A, che dichiara di essere coniugato in regime di co-		
	munione legale dei beni, ma trattasi di bene personale;		
	- CONSOLI Alberto, nato a Moncalieri il 22 marzo 1988, domici-		Trascritto a:
	liato per la carica ove infra, che interviene al presente atto		LIVORNO
	in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante		il 07/06/2024
	della società:		al Reg. Gen.9921
	- "SPV ENERGY 2 SRL", società con socio unico, con sede in To-		al Reg. Part. 7101
	rino, via Roma n. 366, iscritta al Registro Imprese di Torino		Esatti € 235,00
	con numero e codice fiscale 12871010018, REA n. TO-1322207,		
	capitale sociale 2.500,00 i.v., giusta i poteri a lui conferi-		
	ti dal vigente statuto sociale, (di seguito "Parte Promissaria		
	Concessionaria" o anche solo "Spv Energy 2").		
	Premesso che		
	a) - La parte promittente è proprietaria per 1/1 dei fondi si-		
	ti nel Comune di Collesalvetti (LI) della superficie catastale		
	di ha 04.67.85 circa riportato in catasto terreni del medesimo		
	comune con i seguenti dati:		
	- Foglio n. 16, particella 17 (02.23.49), particella 42		

(02.44.36) (di seguito "Terreno"), come meglio individuato nella mappa catastale allegata sotto la lettera a).

b) - la società "SPV ENERGY 2 SRL" intende richiedere la disponibilità del Terreno così come individuato, per la realizzazione, l'esercizio, la gestione e la manutenzione di un impianto Agrovoltaico nonché delle opere accessorie e di collegamento, per la produzione di energia elettrica (di seguito impianto).

c) - gli appezzamenti di terreno, così come indicato al punto a) che precede, in conseguenza di sopralluoghi ed accertamenti effettuati dai tecnici incaricati dalla società "SPV ENERGY 2 SRL", sono risultati e riconosciuti perfettamente idonei e compatibili con le esigenze realizzative della suddetta società.

d) - la società "SPV ENERGY 2 SRL" ha inteso formulare proposta per ottenere, dai legittimi proprietari, la concessione del diritto di superficie sui terreni sopra richiamati al fine di realizzare e gestire un impianto Agrovoltaico per la produzione di energia elettrica;

e) - a seguito della proposta della società "SPV ENERGY 2 SRL" è intendimento della parte Promittente Concedente, costituire il diritto di superficie relativo ai terreni indicati al punto a) che precede, alla Promissaria Concessionaria che a sua volta intende accettare;

f) - che ai fini di cui sopra la parte Promittente Concedente

e la società "SPV ENERGY 2 SRL" hanno raggiunto un accordo e procederanno alla stipula del presente preliminare notarile idoneo alla registrazione, e quindi, ancora successivamente, procederanno con Contratto Definitivo a mezzo rogito notarile.

g) - il Progetto prevederà che gli impianti, strutture portanti, pannelli, cabine, cavidotti, stradelle e quant'altro occorre alla funzionalità del Progetto siano collocati nella porzione di terreno descritto in premessa alla lettera a);

h)- la società "SPV ENERGY 2 SRL" intende, quindi, una volta ottenute le autorizzazioni necessarie alla realizzazione del Progetto, ricevere da parte del Promittente Concedente la concessione del diritto di superficie per anni 30 (trenta) del Terreno, relativamente alla intera superficie sopra richiamata sul quale la società "SPV ENERGY 2 SRL" intende installare gli impianti, comprensivi di strutture, pannelli e dei relativi regolatori, inverter e trasformatori disposti in locali tecnici, nonché delle relative cabine elettriche e cavidotti interrati ed in generale tutto ciò che necessiterà per il funzionamento e operatività dell'Impianto Agrovoltaiico.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Valore delle premesse e degli allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto, costituendone ii presupposto.

2. Oggetto del contratto

2.1 La parte Promittente Concedente promette di costituire in favore della società "SPV ENERGY 2 SRL", che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie, per anni trenta, sul Terreno della superficie indicata in premessa (così come individuato nella planimetria in allegato "A"), per lo sviluppo, realizzazione ed installazione al di sopra del Terreno, dell'impianto Agrovoltaico con i relativi componenti accessori nonché, al di sotto del Terreno, del cavidotto di collegamento tra i moduli Agrovoltaici e le cabine elettriche, per i relativi interventi di manutenzione ed in generale ogni altra operazione relativa alla realizzazione e alla gestione dell'impianto ed alla produzione e trasporto di energia, nonché delle opere accessorie e di collegamento, per ciò che sarà consentito ed autorizzato alla Promissaria Concessionaria dalle Autorità in materia.

3. Durata del Contratto

3.1 La concessione di cui al Contratto Definitivo (di seguito Contratto Definitivo) avrà durata di anni 30 (trenta) a far data dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo, rinnovabile per ulteriori anni 10 (dieci) su richiesta della Società futura concessionaria; richiesta che dovrà essere presentata a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

4. Stipula del contratto preliminare/ definitivo

e condizione risolutiva

4.1 Il Contratto Definitivo, sotto forma di atto notarile che conterrà le stesse previsioni contenute nel presente contratto preliminare, verrà stipulato nel giorno e nel luogo indicati dalla parte promissaria, avanti il notaio di sua scelta, da comunicarsi all'altra parte con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni.

4.2 Le parti si impegnano a stipulare e sottoscrivere il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente atto (salvo proroghe di cui al successivo art. 4.4), previo avveramento delle condizioni sospensive di cui all'art. 4.3 successivo.

4.3 La stipula del Contratto Definitivo è condizionata sospensivamente al verificarsi degli eventi di seguito indicati:

- 1) ottenimento del Decreto Autorizzativo Unico;
- 2) ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi degli enti competenti;
- 3) ottenimento della disponibilità dei terreni;
- 4) ottenimento del finanziamento necessario ai fini della costruzione, esercizio e gestione dell'impianto.

4.4 Le parti convengono che qualora tutte le autorizzazioni e condizioni di cui al precedente punto 4.3 non dovessero ottenersi/verificarsi entro 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto preliminare, tale termine sarà prorogato automaticamente di ulteriori 12 (dodici) mesi.

Trascorso questo ulteriore periodo di proroga senza che le autorizzazioni necessarie siano state ottenute e senza che si siano verificate le condizioni dedotte in contratto, oppure per volontà delle parti, ciascuna delle parti potrà ritenersi libera da qualsiasi obbligo assunto nei confronti dell'altra, senza aver nulla a pretendere, salvo la volontà delle parti di concordare e concedere una proroga ulteriore.

5. Obbligazioni della parte promittente

5.1 La parte promittente si obbliga a non compiere attività che possano diminuire l'irraggiamento solare sul fondo o risultare di intralcio all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, all'esercizio, alla gestione ed alla manutenzione dell'impianto, così come promette di astenersi dal porre in essere fatti o atti che possano risultare di pericolo per l'impianto, ovvero che ne ostacolino il normale uso, ovvero ancora che diminuiscano o rendano più scomodo l'esercizio dei diritti qui concessi alla Società.

5.2 La parte promittente dichiara:

a) che il fondo è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza, a seguito di successione testamentaria di LEONI Gaetano apertasi il 5 dicembre 2022, denuncia n. 531779, volume 88888, registrata a Livorno il 5 dicembre 2023 ed ivi trascritta il 20 dicembre 2023 al n. 15429 di formalità, in virtù di testamento pubblico registrato con verbale ai rogiti del Notaio Valentina Andreini di Livorno in data 4

aprile 2023, trascritto a Livorno il 12 aprile 2023 al n. 4550

di formalità. Ai fini della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità il signor LEONI Fabio incarica me Notaio di effettuarla sulla base del presente atto;

b) garantisce la conformità del terreno alle vigenti norme urbanistiche;

c) che il terreno è franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, prelazioni, pesi, liti o privilegi, anche fiscali, e diritti di terzi in genere.

Il signor LEONI Fabio precisa che a favore della particella 42 del foglio 16 esiste servitù attiva di passo nascente da atto ricevuto dal Notaio Insigna in data 30 marzo 1961, trascritto a Livorno il 19 aprile 1961 al n. 1608 di formalità.

5.3 La parte promittente dichiara che il Terreno rimarrà nello stato in cui si trova visto ed accettato da parte del promissario, fino alla costituzione del diritto di superficie e per tutta la durata del Contratto Definitivo.

5.4 La parte promittente si impegna fin d'ora a consentire al promissario di accedere al fondo al fine di condurre tutti i rilievi e di installare le attrezzature necessarie per compiere le analisi di fattibilità tecnico economica del progetto (sopraluoghi, indagine topografica, geologica, misurazioni). Nel caso si dovessero registrare danni alle colture si rimanda al successivo art. 19.

5.5. La parte promittente rilascia sin d'ora espressa autoriz-



zazione e si impegna a rilasciare qualsiasi altra autorizzazione o procura affinché la Società proceda, successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, al frazionamento del Terreno qualora serva ad individuare l'area del Terreno su cui verrà realizzato l'impianto e a stipulare un contratto di ricognizione al fine di identificare catastalmente la porzione del Terreno sulla quale i diritti di cui all'articolo 2 verranno costituiti con la sottoscrizione del Contratto Definitivo, il tutto con i più ampi poteri e facoltà sempre ovviamente nei limiti delle estensioni innanzi indicate e con promessa di rato e valido.

5.6 Le parti convengono che tutti i costi relativi agli eventuali frazionamenti (se richiesti dalla procedura autorizzativa), oltre che di oneri e imposte (anche comunali) riguardanti le aree di impianto sono a totale carico della Parte Promissaria Concessionaria.

6. Obblighi del promissario concessionario

6.1 Parte Promissaria Concessionaria precisa e garantisce (per sé e suoi aventi causa) che il terreno oggetto del presente contratto non subirà cambi di destinazione d'uso in conseguenza della realizzazione dell'impianto Agrovoltaiico, né per altra ragione.

6.2 Le parti evidenziano e riconoscono che tutte le spese ed opere, dalla progettazione, alla richiesta ed ottenimento dei permessi, nonché dalla predisposizione, all'installazione e

collaudo dell'impianto in tutte le sue componenti, compresa la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime opere sono di esclusiva competenza, anche economica, del promissario concessionario e suoi eventuali aventi causa.

7. Diritto di prelazione

7.1 Fermo quanto previsto in tema di prelazioni dall'art. 8 della L. 590 del 1965 nel caso in cui la parte promittente intenda trasferire a titolo oneroso il Terreno, dovrà provvedere a darne comunicazione alla Società mediante lettera raccomandata, con la quale indicherà le condizioni alle quali intende vendere li Terreno. La Società deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, mediante lettera raccomandata ed offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Trascorso inutilmente il suddetto periodo, la Società decadrà dal diritto di prelazione.

7.2 Salvo quanto sopra, in ogni caso il promittente si impegna, per il caso di trasferimento del Terreno a terzi a qualunque titolo, a prevedere, con opportune previsioni contrattuali, il subentro del terzo in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al promittente.

8. Consegna del Fondo

8.1 Dalla stipula del Contratto Definitivo, la parte promittente si obbliga a consegnare ii Terreno, nel rispetto delle condizioni di cui all'art.5, alla Società.

8.2 Sino alla stipulazione del Contratto Definitivo il Terreno rimane nella piena disponibilità della parte promittente per l'esercizio delle attività preesistenti.

8.3 Parte Promissaria Concessionaria potrà iniziare la realizzazione dell'impianto e delle opere necessarie alla costruzione dello stesso, solo dopo la sottoscrizione del rogito notarile definitivo di costituzione del diritto di superficie.

#### 9. Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie

9.1 Parte Promissaria Concessionaria si obbliga a corrispondere alla parte Promittente Concedente/proprietaria il corrispettivo, nella misura di seguito indicata, per l'intera area indicata sulla quale verrà concesso il diritto di superficie e ciò indipendentemente dalle dimensioni e spazi occupati dell'impianto che potrà essere autorizzato e ivi realizzato.

9.2 Quale corrispettivo annuale per i diritti di cui al punto 2.1 che precede (costituzione diritto di superficie) le parti convengono fin d'ora che esso sarà costituito da importo pari a euro 16.000,00 (sedicimila virgola zero zero) a corpo per l'intera superfice di terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie ed individuata nella planimetria allegata alla presente scrittura.

9.3 La prima rata sarà corrisposta al momento della firma del rogito notarile per il Contratto Definitivo, quelle successive, anticipatamente, entro il 30 giugno dell'anno di competenza.

9.4 Il suddetto importo sarà rivalutato annualmente sulla base delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice del prezzo al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT.

9.5 Alla Promissaria Concessionaria resteranno a carico eventuali oneri o contributi maggiorativi, ed il totale onere IMU.

9.6 Le servitù di passaggio, servitù di cavidotto e servitù di riposizionamento delle cabine verranno individuate successivamente (se presenti) nel rogito notarile e qualora dette aree occupassero una superficie diversa da quella oggi individuata il relativo diritto di superficie sulle relative porzioni di terreno aggiuntive verrà pagato proporzionalmente all'importo del prezzo del presente contratto.

10 - Acconto

10.1 Quale acconto, le parti convengono fin d'ora che esso sarà costituito da importo fisso pari a euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero). Il pagamento della suddetta somma verrà corrisposta senza interessi ed in unica rata, entro e non oltre 10 (dieci) giorni alla sottoscrizione del presente atto a mezzo bonifico bancario da eseguirsi su c/c e relative coordinate bancarie che la Parte Promittente comunicherà alla Parte Promissaria

10.2 Detta somma verrà incamerata a titolo definitivo dalla parte concedente e, quindi, trattenuta anche nel caso di recesso di cui all'art. 18, della parte promittente concessionaria

ria dal presente contratto ed anche in caso di mancato avveramento delle richiamate condizioni sospensive.

Le parti rinunziano comunque ad iscrizioni d'ufficio.

11. Ripristino ante operam alla scadenza

11.1 Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della efficacia del Contratto e di conseguenza del Diritto di Superficie, il Promissario si obbliga a smantellare l'impianto a proprie cure e spese ed a riconsegnare al promittente alla data della scadenza contrattuale il Terreno nello stesso stato in cui si trova alla data della consegna, salvo le opere di recinzione che dovranno rimanere integre, a richiesta del proprietario. Tale obbligo è normato dalla Regione Toscana ai fini del rilascio dell'Autorizzazione alla costruzione e richiamato dall'ultimo DECRETO-LEGGE 24 febbraio 2023, n. 13 «Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune. (23G00022) (GU Serie Generale n.47 del 24-02-2023)», art. 47, comma 3 che recita: "Il rilascio dell'autorizzazione comprende il provvedimento di VIA e, ove previsto, costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto".

11.2 In ogni caso il promissario concessionario o suoi aventi causa resteranno unici responsabili della demolizione, rimozione e smaltimento dell'impianto e sue pertinenze, fermo restando il periodo di anni 1 (uno), dalla data di termine del contratto definitivo, entro il quale dovrà essere attuato il ripristino dello stato dei luoghi allorché il proprietario o aventi causa potranno esercitare l'art. 934 del Codice Civile.

12. Riconsegna del Fondo

12.1 La Società promissaria potrà eseguire a sue spese e previa comunicazione alla parte promittente tutte le migliorie, addizioni ed interventi che ritenga utili per la realizzazione e la gestione dell'impianto. La parte promittente fino alla riconsegna ha diritto di ispezionare il lotto di Terreno per accertarne lo stato ed il relativo uso.

12.2 Modalità e tempi di riconsegna del fondo. La Società promissaria dovrà, previo ripristino ante operam come indicato nell'art. 12) che precede, riconsegnare il fondo al proprietario entro la scadenza contrattuale.

12.3 Ritardi. Eventuali ritardi nella riconsegna del fondo comporteranno il pagamento di un indennizzo, per prolungata occupazione, pari al relativo corrispettivo pattuito per le annualità e calcolato in ragione del tempo di occupazione oltre la scadenza contrattuale stabilita.

13. Proprietà - diritto di superficie

13.1 La proprietà dell'area rimarrà alla parte Promittente,

mentre la Promissaria Concessionaria società "SPV ENERGY 2 SRL" (e suoi aventi causa) sarà proprietario dell'impianto, dei cavi elettrici posati, degli impianti di distribuzione, misurazione e trasformazione dell'energia elettrica, nonché di ogni altro manufatto e/o apparecchiatura di pertinenza dell'impianto Agrovoltaiico dalla stessa realizzato.

13.2 Le parti provvederanno, successivamente, a regolare le modalità di utilizzo e coltivazione del terreno sottostante l'impianto prevalentemente per uso agricolo e zootecnico come, ad esempio, pascolo pluriennale e coltivazione nel rispetto delle norme e dei limiti di legge; salva ogni necessaria opportuna futura integrazione - per quanto concerne le modalità ed i termini di utilizzo del terreno sottostante l'impianto - da apportare in sede di rogito definitivo. La Relazione Agromonica di dettaglio stabilirà, in accordo tra le parti, la tipologia di coltura e destinazione riservata alla sezione "agricola".

13.3 Il Promittente Concedente attuale proprietario del bene, sarà naturalmente libero di trasferire a terzi la proprietà del terreno di cui al presente atto e si impegna, in caso di vendita del detto "Terreno", a:

a) avvertire previamente per iscritto la Promissaria Concessionaria;

b) introdurre nel contratto di compravendita la seguente clausola: "l'acquirente subentra in ogni obbligazione che il ce-

dente, in forza del contratto di cessione diritto di superficie, ha nei confronti della Promissaria Concessionaria". La Promissaria Concessionaria ed i suoi aventi causa nulla potranno opporre alla eventuale vendita a terzi del "Terreno" sopra richiamato.

14. Danni

14.1 La Promissaria Concessionaria (ed i suoi eventuali aventi causa) sarà direttamente responsabile per tutti i danni che dovessero derivare al Promittente Concedente o a terzi, dalla costruzione e dal funzionamento dell'impianto Agrovoltaiico, ovvero dalla riduzione in pristino del "Terreno".

Nei limiti della sua responsabilità, la Promissaria Concessionaria si obbliga (per sé ed i suoi eventuali aventi causa) a tenere indenne e manlevare il Promittente Concedente da pretese di terzi e tale obbligo sarà rinnovato in sede di rogito definitivo.

14.2 A garanzia di quanto sopra, la Promissaria Concessionaria si impegna (per sé ed i suoi eventuali aventi causa) a stipulare - entro 10 giorni dall'inizio dei lavori di costruzione impianto - idonea polizza assicurativa di responsabilità civile, per la intera durata del contratto, fornendone una copia al proprietario del terreno.

15. Cessione dei diritti

15.1 La Parte Promittente presta sin d'ora il proprio assenso affinché la parte promissaria possa cedere tutti i diritti e



gli obblighi nascenti dal presente Contratto o dal Contratto Definitivo a favore di qualsiasi entità che in futuro acquisisca il progetto di costruzione di tutto o in parte dell'impianto, nonché la proprietà o la gestione di tutto o in parte dell'impianto; ivi comprese tutte le garanzie di cui agli artt. 11 e 12.

15.2 La parte promittente altresì, presta sin d'ora il proprio assenso affinché la parte promissaria possa cedere tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal presente Contratto o dal Contratto Definitivo a favore di qualsiasi entità che direttamente o indirettamente controlla, e controllato da, o è sotto il controllo comune della Società, laddove per controllo si intende il potere diretto o indiretto, di gestire o influire sulla gestione della società o delle politiche operative della società attraverso l'esercizio di diritti di voto ovvero un contratto.

15.3 Nei casi previsti agli articoli 16.1 e 16.2, la Società notificherà alla parte promittente tale cessione.

16 (obblighi e garanzie)

16.1 Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti e gli altri documenti e di eseguire tutte quelle attività che siano necessarie per il raggiungimento degli scopi del preliminare.

16.2 Il Preliminare dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle

Parti ed al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione del presente atto, esse intendono ragionevolmente perseguire.

16.3. Le parti convengono che nel successivo atto (rogito definitivo) potranno - su accordo delle parti - essere integrate e meglio specificate le clausole di cui al presente atto, anche in ragione di modifiche/specifiche normative e/o regolamentari o in conseguenza di ulteriori valutazioni e considerazioni circa il trattamento fiscale/tributario del corrispettivo.

16.4 Ogni parte si impegna ad attuare ogni attività che possa essere richiesta dalla legge, o possa essere ritenuta necessaria per perseguire gli obiettivi e lo scopo del Preliminare.

16.5 La Parte Promissaria Concessionaria si obbliga, per sé e i suoi eventuali aventi causa o terzi nominati, ad attenersi scrupolosamente al rispetto delle procedure e delle norme di legge nell'instaurare l'iter autorizzativo e realizzare quanto successivamente autorizzato; la parte Promissaria Concessionaria, con la sottoscrizione della presente, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa e terzi eventualmente nominati, a rispettare tutti i vincoli di legge, compresi quelli urbanistici, ambientali e paesaggistici, imposti dalla legge; e si obbliga altresì a riportare nel rogito definitivo questa stessa clausola ed il medesimo impegno.

16.6 La Parte Promissaria Concessionaria, con la sottoscrizione del presente atto e con l'obbligo di riportare nel rogito

definitivo questa stessa clausola ed il medesimo impegno, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa e terzi eventualmente nominati, a rilevare indenne la parte promissaria concedente/proprietaria del terreno da ogni e qualsiasi richiesta, comprese le spese legali di difesa ed anche quelle di eventuale soccombenza processuale, derivante e conseguente da vertenze o procedimenti giudiziali o amministrativi di tipo civile, penale, amministrativo o tributario (ivi comprese eventuali sanzioni o ammende) nei quale venisse eventualmente coinvolta - anche indirettamente ed a qualsiasi titolo - la parte Promittente Concedente/proprietaria del terreno in ragione del presente contratto ed a causa della realizzazione dell'impianto Agrovoltaiico oggetto del medesimo.

16.7 Le Parti convengono che le clausole di garanzia (concordate od obbligatorie) e le garanzie assicurative indicate nel presente atto e previste in favore del proprietario del terreno/Promittente Concedente, indipendentemente dal meccanismo o negozio giuridico adottato, dovranno sussistere ed essere operanti per l'intera durata del rapporto contrattuale e riportate in ogni atto successivo, integrandosi, in difetto, grave inadempimento contrattuale; tale obbligo varrà anche nei confronti di tutti gli eventuali aventi causa dell'odierno promissario concessionario il quale anche per i predetti suoi aventi causa si obbliga.

16.8 Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che

gli adempimenti oggetto del Preliminare formano un'unica operazione sicché è espressamente esclusa qualsiasi possibilità di adempimento parziale.

16.9 Gli obblighi, patti ed impegni convenuti nella presente scrittura, verranno, dalle parti, o loro eventuali aventi causa, riportati, salvo opportune necessarie integrazioni, nel contratto definitivo a mezzo rogito notarile.

#### 17. Recesso dal presente contratto preliminare

17.1 La Società Promissaria Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto, previa comunicazione da inviarsi alla parte Promittente Concedente a mezzo raccomandata A.R. 30 (trenta) giorni prima della data in cui il recesso ha efficacia, qualora dovessero intervenire cause di forza maggiore impreviste, non prevedibili e non dipendenti da nessuna delle parti ( es: cambio della normativa di settore, moratorie regionali o nazionali, e comunque interventi normativi che rendano non più conveniente l'investimento futuro) .

#### 18. Perdita del prodotto di coltivazione

18.1 Nell'ipotesi che la costruzione dell'impianto dovesse accavallarsi - per tempi e modalità - e/o compromettere e/o danneggiare e/o ridurre la produzione ed il raccolto in essere sul terreno in oggetto, la parte promittente concessionaria verserà al soggetto leso un equo indennizzo per la perdita, pari al valore del raccolto/produzione stimato sulla media dei tre anni precedenti. Detto indennizzo verrà corrisposto in

unica soluzione entro 60 giorni data inizio lavori.

19. Spese e oneri

20.1 Le spese per la stipula del presente atto, di ogni altro atto preliminare dell'atto definitivo sono a carico della Società Promissaria Concessionaria.

Le Parti convengono e precisano che ogni e qualsiasi somma necessaria per spese ed onorari notarili (sia preliminare che definitivo), registrazioni e trascrizioni, ricerche, relazioni, visure, etc., sarà integralmente a carico della parte Promissaria Concessionaria (successivamente concessionaria).

20. Forma scritta

20.1 Qualunque modifica al presente Contratto sarà valida solo ove apportata mediante atto scritto.

20.2 - Ogni rinunzia a qualsiasi diritto, nonché ogni contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto e comunicata ai recapiti indicati nel presente atto.

20.3 Le Parti riconoscono le clausole del presente contratto conformi alla loro volontà.

20.4 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni eventuale precedente impegno e contratto di identico oggetto deve considerarsi sin d'ora sostituito dal presente Contratto Preliminare.

21 - Comunicazioni

21.1 Qualsiasi comunicazione o richiesta ai sensi del presente

contratto preliminare, dovrà essere effettuata per iscritto, sia tramite lettera raccomandata A.R., sia a mezzo PEC ed anticipata via fax e via e-mail, presso i seguenti recapiti:

Promittente Concedente

Ing. Fabio Leoni

Email: leoni.fabio@gmail.com

Cell: +39 335 623 4681

- Promissaria Concessionaria:

Spv Energy 2 Srl - sede legale in Torino (TO), via Roma, 366

Email: spv.energy2@gmail.com PEC: spv.energy2@pro-pec.it

Tell: +39 011 4018615

o al differente indirizzo e/o numero di fax che sarà eventualmente comunicato da ciascuna delle parti, esclusivamente a mezzo pec o raccomandata AR, successivamente alla data odierna.

## 22. Foro competente

22.1 Per qualunque controversia attinente il presente Contratto, foro esclusivamente competente e quello di Livorno, con ciò derogandosi a qualunque altra competenza, anche concorrente.

## 23. Rinvio

23.1 Per tutto quanto non previsto dal presente Contratto, le parti rinviando alle disposizioni del Codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c le

	Parti dichiarano espressamente di approvare le clausole conte-	
	nute nei seguenti articoli:	
	Art. 3.) Durata del contratto; Art. 5) Obblighi della Promit-	
	tente Concedente; Art. 6) obblighi del Promissario Concessio-	
	nario; Art. 7) Diritto di Prelazione; Art. 9) Corrispettivo;	
	Art. 11) Garanzia per il pagamento del corrispettivo; Art. 12)	
	Ripristino ante operam alla scadenza; Art. 13). Riconsegna del	
	fondo; Art. 14) Proprietà diritto di superficie; Art. 15) Dan-	
	ni; Art. 16) Cessione dei diritti; Art. 17) Obblighi e garan-	
	zie; Art. 18) Recesso dal contratto preliminare; Art. 19) Per-	
	dita del prodotto di coltivazione; Art. 23) Foro competente.	
	Letto, approvato e sottoscritto.	
	F/to: CONSOLI ALBERTO	
	LEONI FABIO	
	Repertorio n.50579	Raccolta n.26956
	AUTENTICA	
	Il giorno sei giugno duemilaventiquattro.	
	In Follonica, Via Amorotti n.16.	
	Certifico io sottoscritto dottor Sergio Graziosi, Notaio in	
	Follonica, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Grosse-	
	to, che i signori:	

- LEONI Fabio, nato a Livorno il 2 novembre 1967, residente a Collesalvetti via del Girasole n. 10, imprenditore, identificato a mezzo carta d'identità n. CA34842NT rilasciata il 2 gennaio 2023 dal Comune di Collesalvetti;

- CONSOLI Alberto, nato a Moncalieri il 22 marzo 1988, domiciliato per la carica presso la sede della società, imprenditore, identificato a mezzo carta d'identità n. CA00961GC rilasciata il 14 febbraio 2020 dal Comune di Torino, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno firmato di proprio pugno in vista e presenza di me Notaio la sopra estesa scrittura privata, in calce ed a margine dei fogli intermedi alle ore diciassette e quindici lettura da me datane ai medesimi.

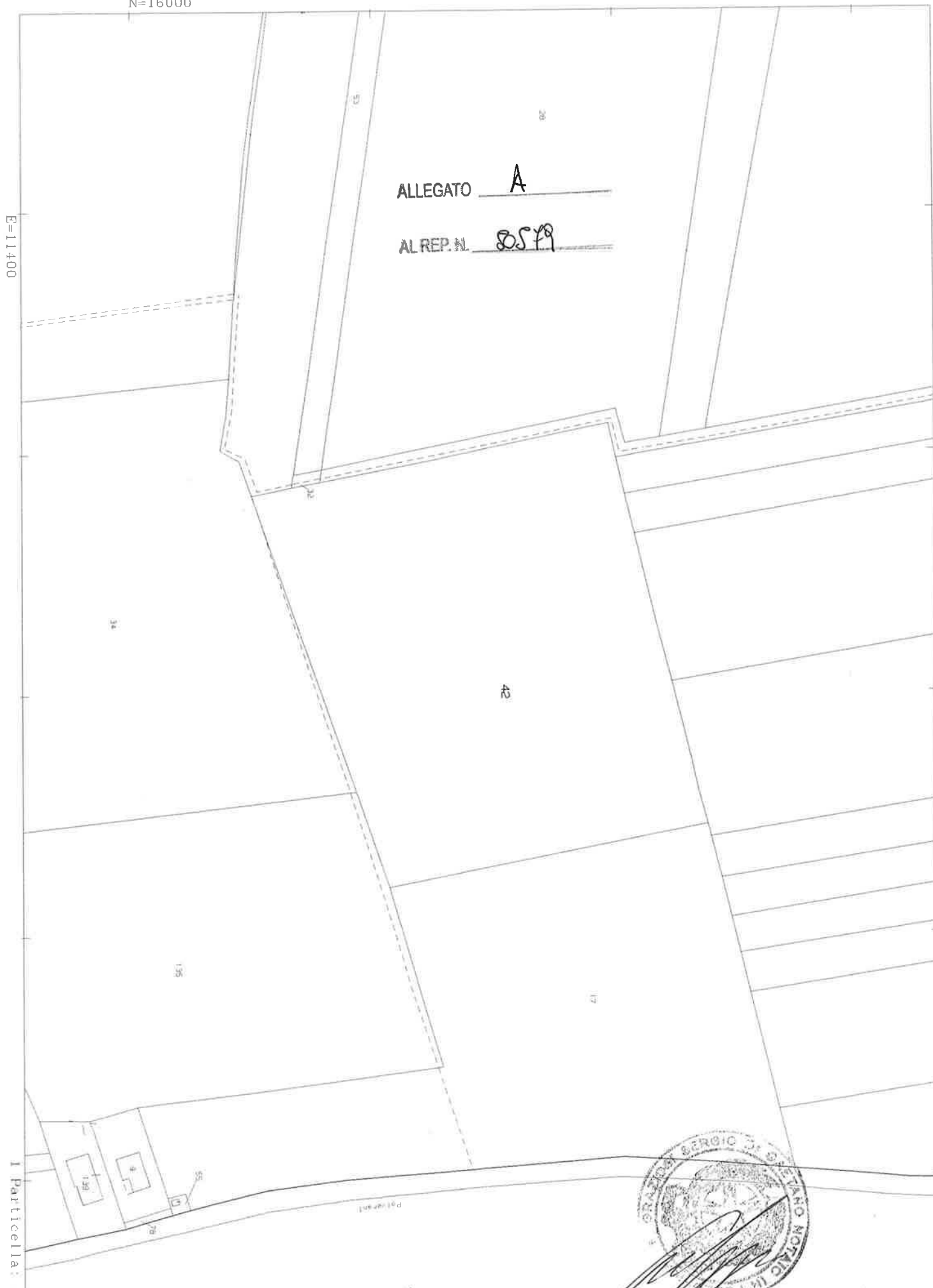
F/to: SERGIO GRAZIOSI



E=11400

ALLEGATO A

AL REP. N. 8579



Alto Condi *[Signature]*



Certifico io sottoscritto, dott. Sergio Graziosi, notaio in Follonica, iscritto nel distretto notarile di Grosseto, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine 20.

Follonica, li 07.06.24 nel mio studio in via Amorotti n.16  
Firmato digitalmente: Sergio Graziosi Notaio