

IL DIRETTORE

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SU-**

**PERFICIE**

**28 SETTEMBRE 2020**

tra

**ELLOMAY SOLAR ITALY SEVEN S.r.l**

e

**GOIO CARLO**

Il giorno ventotto settembre duemilaventi, in Vercelli, al Corso Libertà n. 131.

Con la presenta scrittura privata non autenticata, redatta in duplice originale, i Signori:

**DA UNA PARTE**

(1) Sig. **GOIO CARLO**, nato a Rovasenda (Vercelli) il 20/6/1940 ed ivi residente in Via Cavour n. 8, avente codice fiscale GOI CRL 40H20 H364X, coniugato in regime di separazione legale dei beni;

(di seguito, il Promittente Costituente)

**E DALL'ALTRA**

(2) La Società "**ELLOMAY SOLAR ITALY SEVEN S.r.l.**", Società a Responsabilità Limitata, con sede legale in Via Altmann n° 9, 39100 Bolzano (BZ), capitale di Euro 10.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03077310211 iscrizione nel Registro delle Imprese di Bolzano, R.E.A. n. BZ-230186, nel seguito denominata "ELLOMAY 7", rappresentata nel presente atto dal Sig. OREN ZIV nato a Gerusalemme (Israele) il 19/01/1981, cittadino italiano residente a Montopoli di Sabina (RI), Via Paradiso n. 33 (codice fiscale: ZVI RNO 81A19 Z226W);



*O.Z.*

*[Signature]*

(di seguito, il Promissario Beneficiario)

(il Costituente e il Beneficiario saranno congiuntamente denominati le Parti)

**PREMESSO CHE:**

(A) Il Promissario Beneficiario è un'impresa operante nel settore delle energie rinnovabili, in particolare di tipo fotovoltaico, che sviluppa progetti per impianti fotovoltaici di grandi dimensioni, per la produzione di energia elettrica da immettere nel sistema elettrico nazionale.

Il Promittente Costituente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, e si trova nel pacifico e indisturbato possesso, del terreno avente destinazione Agricola sito in Masserano (BI) censito nel catasto terreni del Comune di Masserano (BI), al **foglio 58**, con i seguenti mappali: Mappale 115, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4940, RD 177,46€, RA 54,01€, Mappale 116, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4980, RD 177,94€, RA 54,16€, Mappale 120, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5190, RD 180,43€, RA 54,91€, Mappale 122, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5090, RD 179,25€, RA 54,55€, Mappale 126, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5300, RD 181,74€, RA 55,31€, Mappale 128, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5060, RD 178,89€, RA 54,44€, Mappale 134, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 3,0470, RD 361,94€, RA 110,16€, Mappale 136, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7610, RD 90,40€, RA 27,51€, Mappale 137, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7480, RD 88,85€, RA 27,04€, Mappale 138, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5240, RD 181,03€, RA 55,10€, Mappale 145, qua-





lità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5070, RD 179,01€, RA 54,48€, Mappale 146, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7170, RD 85,17€, RA 25,92€, Mappale 147, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7250, RD 86,12€, RA 26,21€, Mappale 152, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5660, RD 186,02€, RA 56,61€, Mappale 153, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5150, RD 179,96€, RA 54,77€, Mappale 155, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5260, RD 181,27€, RA 55,17€, Mappale 156, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7810, RD 92,77€, RA 28,23€, Mappale 157, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7900, RD 93,84€, RA 28,56€;

al **foglio 63**, con i seguenti mappali: Mappale 8, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5240, RD 181,03€, RA 55,10€, Mappale 9, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7700, RD 91,46€, RA 27,84€, Mappale 10, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7560, RD 89,80€, RA 27,33€, Mappale 15, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5260, RD 181,27€, RA 55,17€, Mappale 16, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5140, RD 179,84€, RA 54,73€, Mappale 21, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4920, RD 177,23€, RA 53,94€, Mappale 22, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4580, RD 173,19€, RA 52,71€, Mappale 28, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5200, RD 180,55€, RA 54,95€, Mappale 29, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7550, RD 89,68€, RA 27,29€, Mappale 30, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7820, RD 92,89€, RA 28,27€, Mappale 32, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7440, RD 88,38€, RA 26,90€, Mappale 33, qualità Risaia, classe U, superficie

*Q.A.*  
*[Signature]*

in ettari 0,7420, RD 88,14€, RA 26,82€, Mappale 34, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4520, RD 172,48€, RA 52,49€, Mappale 40, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7840, RD 93,13€, RA 28,34€, Mappale 41, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,3810, RD 45,26€, RA 13,77€, Mappale 42, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,3930, RD 46,68€, RA 14,21€, Mappale 43, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5300, RD 181,74€, RA 55,31€, Mappale 47, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,6250, RD 193,03€, RA 58,75€, Mappale 48, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,6270, RD 193,26€, RA 58,82€, Mappale 58, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5140, RD 179,84€, RA 54,73€, Mappale 59, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4450, RD 171,64€, RA 52,24€, Mappale 63, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7680, RD 91,23€, RA 27,76€, Mappale 64, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7110, RD 84,46€, RA 25,70€, Mappale 65, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,4930, RD 177,35€, RA 53,97€, Mappale 70, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,1200, RD 133,04€, RA 40,49€, Mappale 72, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5100, RD 179,37€, RA 54,59€, Mappale 79, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,7870, RD 93,48€, RA 28,45€, Mappale 81, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 1,5000, RD 178,18€, RA 54,23€, Mappale 217, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 0,4550, RD 54,05€, RA 16,45€, Mappale 276, qualità Risaia, classe U, superficie in ettari 2,1267, RD 252,62€, RA 76,88€, di cui soltanto una parte pari a Ha 1,8435 circa sarà oggetto di questo contratto, Mappale 279, qualità Ente Urbano, superficie in ettari

Agenzia delle Es  
Ufficio



0,2373, Mappale 97, qualità Seminativo, classe 1, superficie in ettari 0,6200 RD 38,42€, RA 44,83€, di cui soltanto una parte pari a 0,4570 circa sarà oggetto di questo contratto, Mappale 106, qualità Seminativo, classe 3, superficie in ettari 1,0770, RD 33,37€, RA 50,06€, di cui soltanto una parte pari a Ha 0,7336 circa sarà oggetto di questo contratto, Mappale 221, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie in ettari 0,7280, RD 3,76€, RA 1,88€, di cui soltanto una parte pari a Ha 0,1790 circa sarà oggetto di questo contratto, per una superficie totale di Ettari 60,39 circa, il tutto meglio identificato in colore rosso nella planimetria catastale allegata al presente contratto come allegato "A" (di seguito, il "Terreno"). A tal fine il Promittente Costituente si impegna a produrre entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, il certificato di destinazione urbanistica che dovrà essere richiesto al Comune di Masserano (BI).

(B) Il Terreno ha accesso dalla Strada Provinciale (lato sud del terreno - accesso esistente) e da una Strada Sterrata (lato nord-est del terreno - accesso da realizzare) come meglio identificato in colore verde nella planimetria catastale allegata al presente contratto come allegato "A". Il Promittente Costituente è proprietario del Terreno in virtù di atto di permuta e divisione Repertorio n. 40.039 - Raccolta n. 12.515 - Registrato a Vercelli Ufficio Atti - Notaio Vincenzo Minieri in data 3 Ottobre 2013 al n. 5554 e "Repertorio n.: 149896 Rogante: BIELLA Sede: BIELLA Registrazione: UR Sede: BIELLA- Volume: 88888 n: 149896 del 29/05/2019 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (n. 2261.1/2019)", nonchè per quanto riguarda la particella n. 30, sulla base del DECRETO

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
Agenzia Entrate  
00039302 00000288 W1C18001  
00005975 02/10/2020 09:10:57  
4578-00088 051AD696821542CE  
IDENTIFICATIVO : 01192071043121



*O.S.*

*[Handwritten signature]*

(DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/12/2011 Trascrizione in atti dal 14/06/2019 Repertorio n.: 106 Rogante: REGIONE PIEMONTE - GIUNTA Sede: TORINO - Registrazione: Sede: DGR 56-3174 APPROVAZIONE DEL SECONDO PIANO DI RIORDINO E ACCORPAMENTO FONDIA- RIO (n. 3968.1/2019)". Per quanto riguarda invece le particelle n. 97, 106, 221 risulta essere proprietario in virtù del DECRETO (DISPOSIZIO- NI DELLE AUTORITA') del 19/12/2011 Trascrizione in atti dal 14/06/2019 Repertorio n.: 106 Rogante: REGIONE PIEMONTE - GIUNTA Sede: TORINO Registrazione: Sede: DGR 56-3174 APPROVAZIONE DEL SECONDO PIANO DI RIORDINO E ACCORPAMENTO FONDIA- RIO (n. 3968.1/2019). Le Parti si danno reciprocamente atto che sul Terreno il Promittente Costituente svolge attività agricola e su di esso insiste un ca- pannone (Fg. 63 p. 279 interlacciato). Le Parti concordano espressamen- te fin da ora che le effettive aree delle particelle solo in parte occupate saranno meglio individuate tramite frazionamento catastale da effettuar- si prima del Contratto Definitivo o dell'atto ricognitivo dell'efficacia dello stesso e che, la superficie oggetto del presente Contratto Preliminare, in sede di stipula notarile del Contratto Definitivo, potrebbe essere sogget- ta ad una riduzione. Si da inoltre atto che le eventuali configurazioni in- termedie o minime garantiranno comunque la geometria delle vasche e la coltivazione del Terreno sulle particelle escluse. Il Terreno effettiva- mente oggetto del diritto di superficie sarà quindi meglio identificato pre- vio frazionamento catastale da compiersi prima del Contratto Definitivo o prima dell'atto ricognitivo.

(C) Il Promissario Beneficiario ritiene che il Terreno sia potenzialmente i-





doneo per l'insediamento di impianti fotovoltaici ed è pertanto interessato ad ottenere dal Promittente Costituente, la costituzione del diritto di superficie ed ogni altro diritto reale che potrà ritenersi opportuno, necessario o strumentale alla realizzazione, funzionamento e manutenzione dell'Impianto (come di seguito definito).

(D) Il Costituente è disponibile ad impegnarsi a concedere al Beneficiario i diritti di cui sopra ai termini e alle condizioni di cui al presente contratto e ad impegnarsi a formalizzare la costituzione del diritto di superficie sul Terreno, mediante la sottoscrizione di un contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, sotto forma di atto notarile, che conterrà le medesime previsioni, ove compatibili, di cui al presente contratto (il Contratto Definitivo).

(E) Al fine di procurarsi le risorse necessarie alla realizzazione dell'Impianto (come definito di seguito) il Promissario Beneficiario potrà fare ricorso a terzi istituti finanziatori (di seguito, gli Istituti Finanziatori).

(F) Le Parti si danno reciprocamente atto che l'efficacia del Contratto Definitivo sarà sospensivamente condizionata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1353 del codice civile al verificarsi di entrambi i seguenti eventi (di seguito, le Condizioni Sospensive):

1 l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o i provvedimenti amministrativi e/o la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto, e cavidotto necessari per la realizzazione, l'esercizio, la gestione, la manutenzione dell'Impianto (come definito di seguito) e la connessione dello stesso Impianto (come definito di seguito) alla rete di distribuzione elettrica nazionale (di seguito, complessivamente, le Autorizzazioni) entro il termine di

02.



cui all'articolo 10.2 che segue.

2 L'efficacia definitiva delle Autorizzazioni successivamente al termine di cui all'art 10.2, a seguito del decorso, senza Opposizione (come infra definita), dei termini di legge perché terzi possano fare opposizione o ricorso giurisdizionale o amministrativo o comunque impugnare le predette Autorizzazioni (di seguito, la Opposizione) e/o comunque a seguito del rigetto definitivo da parte delle Autorità competenti, entro il termine di cui all'art 10.2 che segue, di ogni eventuale "Opposizione".

(G) Il Promissario Beneficiario, prima di procedere alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, tenuto conto: (i) dell'elevato grado di saturazione delle linee di trasmissione energetiche nazionali sia di AT che di MT che può comportare l'ottenimento di un preventivo di connessione alla rete elettrica nazionale (di seguito, il Preventivo di Connessione) a condizioni non favorevoli alla prosecuzione del procedimento autorizzativo dell'Impianto, (ii) del fatto che per poter ottenere un Preventivo di Connessione è comunque necessario procedere alla elaborazione di un progetto preliminare dell'Impianto sul Terreno ed all'invio dello stesso alla Società competente e-Distribuzione S.p.A./TERNA S.p.A. (a seconda della potenza stimata dell'Impianto) allegando il versamento dei relativi oneri istruttori e il titolo che dimostri la disponibilità del Terreno e (iii) del fatto che solo l'accettazione del Preventivo di Connessione consente di avere certezza e stabilità del punto di connessione rispetto alla rete elettrica nazionale; è dunque intenzionato a predisporre un progetto preliminare dell'Impianto, versare i relativi oneri istruttori e presentare lo stesso insieme al presente titolo di disponibilità del Terreno per ottenere un Pre-



ventivo di Connessione e, solo all'accettazione dello stesso, qualora valuterà a propria discrezione nel complesso favorevole, procedere alla stipula del Contratto Definitivo. Tutte le attività e tutte le spese e gli oneri sopra indicati devono intendersi interamente a carico del Promissario Beneficiario.

(H) Le Parti convengono sull'utilità della procedura di cui al punto G delle Premesse e riconoscono che il termine previsto dalla normativa di riferimento (Delibera ARG/elt 99/98 e s.m. e i.) per il rilascio del Preventivo di Connessione da parte di ENEL Distribuzione S.p.A. / TERNA S.p.A. è di 45 giorni lavorativi per gli Impianti fino ad 1.000 kW e di 60 giorni per gli Impianti di potenza superiore, decorrenti dalla data di deposito della domanda.

(I) Le Parti convengono pertanto che il Promissario Beneficiario potrà procedere - a propria cura e spese - alle attività di cui al punto G delle Premesse e che, in forza del presente Contratto Preliminare, il Promittente Costituente si impegna - a seguito di richiesta da parte del Promissario Beneficiario a procedere alla stipula, all'esito del Preventivo di Connessione valutato favorevole ed accettato dal Promissario Beneficiario, del Contratto Definitivo.

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

## 1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il Contratto Preliminare).

## 2. OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Con il presente Contratto Preliminare, il Promittente Costituente, si



02  
[Firma]

impegna a costituire ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 e ss. Codice Civile, e - fermo quanto previsto al successivo art. 10 - a favore del Promissario Beneficiario, che accetta, il diritto di superficie (il Diritto di Superficie) da esercitarsi sopra e sotto il suolo sull'intera area del Terreno, come descritta alla lettera (B) delle premesse, al fine di installare un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica (da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo, moduli fotovoltaici, strutture di supporto, inverter, cabine, quadri elettrici, cabina di connessione alla rete elettrica, viabilità di servizio ed eventuali altre opere accessorie per rendere l'impianto idoneo all'uso cui è destinato) (di seguito, l'Impianto); l'area interessata dal Diritto di Superficie è meglio individuata in colore rosso nella planimetria catastale allegata al presente contratto come allegato "A", salvo migliore identificazione catastale a seguito di ricognizione e frazionamento delle particelle solo parzialmente oggetto del diritto, da farsi a cura e spese del Promissario Beneficiario prima del Contratto Definitivo o prima dell'atto ricognitivo. Il Promissario Beneficiario si impegna ad acquistare tale diritto per sé o per persona che si riserva di nominare entro la data di stipula del Contratto Definitivo. Per quanto possa occorrere, ove il Preventivo di Connessione preveda che venga realizzata una cabina di consegna o trasformazione in media o alta tensione campo, in relazione alla quale E-Distribuzione chieda di poter disporre dell'uso in via definitiva, il Promittente Costituente si impegna a cedere la proprietà di una porzione di circa 5.000 mq nell'ambito del Terreno ma in una posizione che lambisce un lato di confine dello stesso, tramite contratto di compravendita da effettuarsi congiuntamente alla





stipula del Contratto Definitivo o dell'atto ricognitivo (di seguito, la Porzione per Cabina) nonché, sulle residue porzioni del Terreno, ove fosse necessario, costituire le eventuali servitù di passaggio e di elettrodotto che fossero necessarie al Promissario Beneficiario e/o alla medesima E-Distribuzione secondo gli standard in uso della stessa (di seguito le Servitù).

2.2 Il Promittente Costituente si impegna a formalizzare la costituzione del Diritto di Superficie sul Terreno, mediante la sottoscrizione del Contratto Definitivo, sotto forma di atto notarile, che conterrà le medesime previsioni, ove compatibili, di cui al presente Contratto Preliminare. Il Contratto Definitivo sarà sottoscritto, a discrezione del Promissario Beneficiario, dinanzi ad al Notaio che verrà scelto di comune accordo tra le Parti nel giorno e luogo che verrà comunicato dallo stesso al Promittente Costituente con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi.

2.3 La stipula del Contratto Definitivo è subordinata all'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Sindaco del Comune di Masserano (BI) e all'esito positivo della valutazione di fattibilità dell'Impianto da parte del Promissario Beneficiario. Il Promissario Beneficiario, a sua insindacabile discrezione, comunicherà al Promittente Costituente la propria intenzione di procedere alla stipulazione del Contratto Definitivo per iscritto e nei tempi di cui al precedente articolo 2.3. In ogni caso le Parti convengono che la sottoscrizione del Contratto Definitivo è ex art. 1353 c.c. sospensivamente condizionata all'avverarsi di tutte le condizioni di cui al presente Contratto Preliminare. Allo stesso modo la Porzione per Cabina e le Servitù potranno essere stipulate solo

02  
fco

dopo l'avverarsi di tutte le medesime condizioni.

2.4 A seguito della stipulazione del Contratto Definitivo e alla consegna del Terreno come indicata all'Articolo 4 che segue, il Promissario Beneficiario provvederà, per quanto possa occorrere, anche in nome e per conto del Promittente Costituente, che a tal fine si impegna a conferirgli tutti gli occorrenti poteri (ivi incluso quello di subdelega) e con deroga agli Articoli 1394 e 1395 del Codice Civile, conferendogli espressa ed irrevocabile procura, ad espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento del Terreno necessari al fine di individuare le aree interessate dall'Impianto e ad effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune in relazione ai punti che precedono, tutto quanto sopra con promessa di rato e valido, il tutto senza la necessità di ulteriori interventi del Promittente Costituente o del suo previo consenso. In ogni caso il Promittente Costituente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessaria, per il frazionamento e l'accatastamento delle suddette aree ed ogni altra formalità richiesta dalla costituzione del Diritto di Superficie.

2.5 Le Parti prendono atto e convengono che il Contratto Definitivo potrà essere modificato solo (a) se strettamente necessario ai fini del rogito e comunque a seguito di esplicita richiesta del Notaio rogante, (b) per ogni altro motivo, anche di opportunità, al fine di realizzare ovvero facilitare il completo sviluppo del progetto a condizione che non venga modificato sostanzialmente il sinallagma contrattuale.

2.6 Per i fini sopra indicati e per tutto quanto descritto nel presente Contratto Preliminare, la Promissaria Beneficiaria viene autorizzata sin dalla





sottoscrizione del Contratto Preliminare, a predisporre tutta la documentazione essenziale per l'ottenimento del Preventivo di Connessione e tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'Impianto nonché alla presentazione della medesima agli enti interessati e quant'altro occorra per la riuscita dell'operazione.

### 3. ACCESSO AL TERRENO

3.1 A far data dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Promissario Beneficiario sarà autorizzato, anche tramite terzi dallo stesso incaricati, ad accedere al Terreno al fine di eseguire un'analisi approfondita del Terreno medesimo per accertare la effettiva idoneità dello stesso alla realizzazione dell'Impianto, con particolare riferimento alla qualità e consistenza geologica del Terreno. Fino alla Comunicazione di Consegna del Terreno di cui all'Articolo 4.1 che segue, l'accesso al Terreno ed il passaggio su quest'ultimo dovranno essere preceduto da preavviso al Promittente Costituente, e l'attività che vi si svolgerà non potrà in alcun modo consistere nella realizzazione di impianti o apposizione di strutture permanenti. Resta comunque inteso che sino alla data di stipula del Contratto Definitivo sarà dato al Promissario Beneficiario la possibilità di accedere alle aree per effettuare i rilievi e/o prove che ritenesse necessarie. Il Promissario Beneficiario si impegna, in tali occasioni, a non arrecare danni e a non modificare lo stato dei luoghi. La Promittente Costituente si riserva la facoltà di controllare gli accessi e la attività svolte dal Promissario Beneficiario.

### 4. CONSEGNA DEL TERRENO

4.1 Stipulato il Contratto Definitivo e verificatesi le Condizioni Sospensi-



02

ve secondo quanto previsto all'Articolo 10 che segue, la consegna del Terreno sarà eseguita trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di invio da parte del Promissario Beneficiario di apposita comunicazione (di seguito, la Comunicazione di Consegna del Terreno), scritta, contenente la comunicazione che le Condizioni Sospensive si sono avverate. Per data di invio della Comunicazione di Consegna del Terreno si intende la data risultante dal timbro datario apposto dal competente ufficio postale e/o dall'avviso di consegna della pec.

4.2 Sino al ricevimento della Comunicazione di Consegna del Terreno di cui al paragrafo 4.1 che precede e fermo restando il divieto di cui all'articolo 5.1 che segue, il Terreno rimarrà nella piena disponibilità del Promittente Costituente per l'esercizio delle seguenti attività agricole, con esclusione di quelle che rechino pregiudizio o limitazioni o aggravio ai diritti concessi al Promissario Beneficiario in forza del presente Contratto Preliminare e del successivo Contratto Definitivo.

4.3 Il Promittente Costituente garantisce che lo stato del Terreno al momento della consegna sarà tale da permettere l'immediato inizio dei lavori di realizzazione dell'Impianto e comunque libero da impedimenti e vincoli di sorta. In particolare, il Terreno dovrà essere pianeggiante e privo di piantagioni e/o di costruzioni di qualsiasi tipo che dovranno essere rispettivamente estirpati e/o rimossi in tempo utile, a cura e spese del Costituente, il quale dovrà anche sgomberare il Terreno da tutte le relative macerie. In caso contrario, il Promissario Beneficiario potrà rifiutare la consegna del Terreno o, in alternativa, accettarla ed eseguire di propria iniziativa i predetti lavori (eventualmente avvalendosi di terzi), fermo il



suo diritto al rimborso delle spese a tal fine sostenute e il diritto al risarcimento del danno subito.

4.4 In occasione della consegna del Terreno, le Parti effettueranno un sopralluogo sul Terreno e redigeranno un verbale riportante la descrizione, anche fotografica, dello stato del Terreno, che sarà sottoscritto da entrambe le Parti.

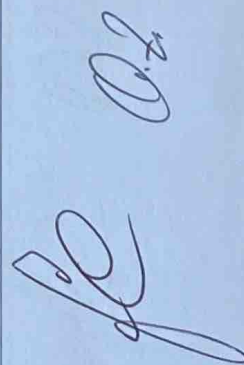
4.5 Le Parti concordano che la Consegna del Terreno di cui all'articolo 4 o l'eventuale recesso previsto dall'art. 12.1 e la conseguente interruzione dell'attività agricola del Promittente Costituente può avvenire entro il 30/6/ 2021: in tal caso non è dovuto alcun indennizzo per la mancata produzione .

Successivamente, la Consegna del Terreno o l'eventuale recesso previsto dall'art. 12.1 può avvenire solo dopo l'11/11/2022 ed entro il 31/12/2022, nel qual caso il Promissario Beneficiario sarà tenuto a corrispondere al Promittente Costituente entro il 31/12/2022, la somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), quale indennizzo di mancata produzione.

Nel caso in cui la Consegna del Terreno o l'eventuale recesso previsto dall'art. 12.1 avvenga dopo l'11/11/2023 ed entro il 31/12/2023 sarà dovuto al Promittente Costituente un ulteriore indennizzo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) da pagarsi entro il 31/12/2023.

## **5. OBBLIGAZIONI DEL COSTITUENTE**

5.1 Dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata di quest'ultimo, come indicata all'Articolo 7 che segue, il Promit-

Handwritten signature and initials in blue ink, located on the right side of the page.

tente Costituente non potrà erigere sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o sugli altri lotti del Terreno di proprietà del Promittente Costituente, alcuna opera, manufatto o installazione che possa ridurre o impedire l'irraggiamento solare sul Terreno gravato dal Diritto di Superficie e/o pregiudicare la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione dell'Impianto, né compiere ogni altra attività, di qualsiasi natura, che abbia tale effetto.

5.2 Nel caso in cui il Promissario Beneficiario ritenga necessario far ricorso a finanziamenti per la realizzazione dell'Impianto, il Promittente Costituente consente al Promissario Beneficiario di costituire garanzie in favore degli Istituti Finanziatori aventi ad oggetto il Diritto di Superficie di cui al presente Contratto Preliminare, le attrezzature ed apparecchiature di proprietà del Promissario Beneficiario posti in essere per la realizzazione dell'Impianto ed ai terzi beneficiari delle suddette garanzie di esercitare i diritti derivanti dalla prestazione di siffatte garanzie. E' a carico del Promissario Beneficiario, l'impegno a corrispondere, all'atto di avvio dei lavori, una cauzione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di dismissione dell'Impianto di produzione, delle opere connesse di competenza del richiedente e delle opere di messa in pristino dei luoghi. Tale cauzione è prestata a favore dell'amministrazione procedente per il rilascio delle Autorizzazioni mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa ed è rilasciata all'atto di avvio dei lavori autorizzati. La polizza ha validità di 5 (cinque) anni, al termine dei quali deve essere rinnovata per scaglioni di 5 anni fino a fine vita dell'impianto. In occasione di ogni rinnovo, la polizza è rivalutata sulla base dell'indice ISTAT di riferimento dei 4 (quat-



tro) anni antecedenti. La polizza rinnovata, altresì, è presentata alme  
mesi 1 (uno) prima del termine finale di efficacia legato alla polizza  
scadenza, pena la revoca delle Autorizzazioni e conseguente obbligo di  
dismissione dell'Impianto e messa in pristino dei luoghi. L'importo della  
cauzione riguarda il valore delle opere di rimessa in pristino o delle misu-  
re di reinserimento o recupero ambientale riportato nel progetto dell'Im-  
pianto. Ove la suddetta o analoga garanzia, per un qualsivoglia motivo  
e/o causa non dovesse essere rilasciata all'amministrazione precedente  
nelle forme modi e valori prescritti dalla Provincia di Biella con il provve-  
dimento autorizzativo, il Promissario Beneficiario si impegna fin da ora a  
rilasciare al Promittente Costituente, pari garanzia.

5.3 Il Promittente Costituente si impegna a non sottoscrivere, per tutta  
la durata dei diritti di cui al presente Contratto Preliminare, che saranno  
costituiti con il Contratto Definitivo, altro patto o contratto che consenta  
a terzi di compiere attività che possano risultare di intralcio all'esecuzio-  
ne dei lavori e/o delle opere occorrenti alla realizzazione, funzionamen-  
to, gestione e manutenzione dell'Impianto, ovvero ne ostacolino la nor-  
male utilizzazione, ovvero ancora diminuiscano, rendano più oneroso o  
difficile o impediscano l'esercizio dei diritti e delle facoltà di cui al presen-  
te Contratto Preliminare, che saranno costituiti con il Contratto Definiti-  
vo.

## 6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL COSTITUENTE

6.1 Il Promittente Costituente dichiara espressamente che il Terreno:

(a) è di sua esclusiva proprietà e ne garantisce la legittima provenienza,  
nonché la conformità alle vigenti norme urbanistiche, obbligandosi a for-



07  
[Firma]

nire la relativa documentazione a richiesta del Beneficiario;

(b) è libero da vincoli, da pegni, ipoteche, da servitù, da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità del Diritto di Superficie e che non è oggetto di alcun procedimento di natura civile, amministrativa o penale, né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo, che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento e/o detenzione dello stesso ai fini della realizzazione del progetto e che non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto.

(c) è libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose, e che, alla data del presente Contratto, non è contaminato ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

6.2 Il Promittente Costituente dichiara e garantisce che le circostanze di cui alle precedenti lettere (a), (b) e (c) perdureranno e saranno dunque veritiere fino ed oltre la data di stipulazione del Contratto Definitivo. Nel caso in cui, successivamente alla data di stipulazione del presente Contratto Preliminare, le condizioni di cui alle precedenti lettere (a), (b) e (c) dovessero venire meno, il presente Contratto Preliminare si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c. e le Parti non addiverranno alla stipulazione del Contratto Definitivo, salvo il diritto del Promissario Beneficiario al risarcimento del maggior danno.

6.3 Ai sensi dell'Articolo 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, il Promittente Costituente si impegna ad allegare al Contratto Definitivo, un



certificato di destinazione urbanistica aggiornato, rilasciato dal Comune di Masserano (BI), riportante le prescrizioni urbanistiche del Terreno, secondo il PRG vigente, dichiarando altresì che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, dalla data del rilascio del predetto certificato alla data di stipulazione del Contratto Definitivo.

6.4 Il Promittente Costituente dichiara che le attività eventualmente esercitate sul Terreno sono svolte in conformità alle disposizioni di legge e regolamenti sia nazionali sia comunitari, in particolare con riferimento alle normative ambientali e paesaggistiche.

6.5 La Promittente Costituente si impegna ad astenersi dal concedere a terzi, sino alla data di scadenza del diritto di superficie, diritti di qualsiasi natura sul Terreno che contrastino con i diritti concessi a favore della Promissaria Beneficiaria e dal porre in essere qualsiasi atto che possa recare pregiudizio alla costruzione dell'Impianto, o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi con il presente Contratto Preliminare.

6.6 La Promittente Costituente si obbliga a prestare la necessaria collaborazione alla Promissaria Beneficiaria affinché questa ottenga e mantenga le autorizzazioni necessarie e utili alla realizzazione e funzionamento dell'Impianto e delle opere connesse, nonché alla sua connessione alla rete elettrica. Resta inteso che l'ottenimento delle autorizzazioni e il compimento di tutte le attività di progettazione, collaudo, connessione e direzione dei lavori saranno a carico della Promissaria Beneficiaria.

6.7 Le Parti danno atto e ribadiscono che tutte le autorizzazioni e/o tutti

02

02

i permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto, dovranno essere richiesti ed ottenuti a nome della Promissaria Beneficiaria; in quest'ottica, comunque, la Promittente Costituente farà quanto necessario affinché le autorizzazioni e/o permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto vengano richiesti ed ottenuti a nome della Promissaria Beneficiaria. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali autorizzazioni e/o permessi e/o consensi non possano giuridicamente essere richiesti dalla Promissaria Beneficiaria, né sia possibile attività di sorta da parte del Promittente Costituente affinché ciò avvenga, quest'ultima si impegna a richiederli ed ottenerli a proprio nome, ma nell'interesse della Promissaria Beneficiaria, e si impegna a fare quanto necessario per trasferirli in capo alla medesima Promissaria Beneficiaria. Le Parti convengono comunque sin d'ora che la Promittente Costituente, su semplice richiesta della Promissaria Beneficiaria, sarà tenuta a conferire a quest'ultima mandato per lo svolgimento delle attività che riterrà più opportune al fine di conseguire, a suo nome, le citate autorizzazioni e/o permessi e/o consensi necessari per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell'Impianto fotovoltaico.

#### **7. DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E RINUNCIA**

7.1 Il presente Contratto Preliminare avrà durata fino al 31/12/2023 decorsi i quali si intenderà risolto di diritto ex art. 1457 c.c. e non più produttivo di effetti. Resta fermo che la durata cumulativa del presente Contratto Preliminare e del periodo sospensivamente condizionato del Contratto Definitivo non possono eccedere il 31/12/2023.

7.2 La durata del Diritto di Superficie che sarà costituito con il Contratto



Definitivo, sarà pari ad anni 21 (ventuno) con decorrenza dal verificarsi di entrambe le Condizioni Sospensive di cui all'articolo 10. Al termine di tale periodo la durata del Contratto Definitivo potrà essere estesa, a discrezione del Promissario Beneficiario, per ulteriori 2 (due) periodi di 5 (cinque) anni ciascuno, previo invio di raccomandata a/r al Promittente Costituente prima di ciascun rinnovo.

7.3 Le Parti si danno atto che, dal momento in cui il Contratto Definitivo avrà prodotto i suoi effetti come meglio specificato al successivo articolo 10, il Promissario Beneficiario avrà la facoltà di rinunciare al Diritto di Superficie a suo favore costituito, anche prima della scadenza sopra stabilita osservando quanto stabilito al punto 5.2.

7.3 La rinuncia dovrà essere comunicata a mezzo di lettera raccomandata a/r. al Costituente e dovrà essere trascritta nei pubblici Registri Immobiliari. Al fine dell'espletamento degli oneri di trascrizione legati all'estinzione anticipata del Diritto di Superficie, il Promittente Costituente si impegna a conferire al Beneficiario procura speciale, autorizzandolo a sottoscrivere, anche a suo nome, apposito atto ricognitivo, conferendogli espressamente potere di subdelega e derogando agli Articoli 1394 e 1395 del Codice Civile.

## 8. CORRISPETTIVO

Le Parti si danno atto sin d'ora che il corrispettivo per il Diritto di Superficie da costituirsi a mezzo del Contratto Definitivo sarà complessivamente pari ad Euro 2.600,00 (duemilaseicentoeuro/00) annui per ogni ettaro del Terreno effettivamente oggetto del diritto di superficie a seguito del frazionamento catastale da farsi prima del Contratto Definitivo o dell'at-

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
00039302 0000C288 W1C18001  
00005971 02/10/2020 09:30:37  
4578-00088 382DFA7F53193F5F  
IDENTIFICATIVO : 01192071043165



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

to ricognitivo, per ogni anno di durata del diritto stesso e verrà pagato in rate semestrali di pari importo.

La prima rata sarà corrisposta l'ultimo giorno del mese in cui sarà avvenuta la consegna del Terreno, come indicata nell'articolo 4 che "Corrispettivo"), Il prezzo per la eventuale Porzione Cabina di consegna o trasformazione ENEL di cui all'articolo 2.1 (5.000 mq.), è fissato a corpo nella misura di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) e quello per la costituzione delle relative Servitù, ove necessarie, è fissato secondo le procedure E Distribuzione di cui al DPR 327/01.

8.1 Le Parti convengono che:

- a) Il Corrispettivo verrà indicizzato al tasso di inflazione indicato dall'ISTAT a decorrere dalla data del presente contratto preliminare quale Corrispettivo del diritto di superficie da stipularsi attraverso il Contratto Definitivo.
- b) Tutti i pagamenti effettuati dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente saranno effettuati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato al Promittente Costituente alle coordinate bancarie che verranno comunicate per iscritto dallo stesso al Promissario Beneficiario;
- c) qualora il Diritto di Superficie si dovessero estinguere in giorno diverso dall'ultimo giorno del semestre di riferimento, la parte di corrispettivo dovuta per tale semestre si ridurrà in modo proporzionale;
- d) in caso di estinzione del Diritto di Superficie prima del termine sopra convenuto, da qualsiasi causa dipendente, compreso l'acquisto della proprietà del Terreno da parte del Promissario Beneficiario o anche la rinuncia del Promissario Beneficiario come sopra meglio regolata, cesserà, dal



momento dell'estinzione e della riconsegna del Terreno, l'obbligo del Promissario Beneficiario di pagamento del corrispettivo per le rate ed annualità non godute.

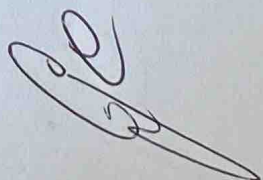
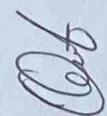
8.2 In considerazione dell'ampio ed approfondito negoziato di cui sono stati oggetto il contenuto del Contratto Preliminare ed i corrispettivi in esso pattuiti, il Promittente Costituente dichiara di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto.

## **9. RICONSEGNA DEL TERRENO**

9.1 Entro 6 (sei) mesi dall'estinzione, per qualsiasi causa, del Diritto di Superficie, il Promissario Beneficiario si impegna e garantisce di restituire il Terreno al Promittente Costituente nello stesso stato in cui è stato consegnato - fatti salvi i miglioramenti apportati al Terreno ed il suo fisiologico deterioramento - rimuovendo tutte le opere insistenti sul Terreno di proprietà dello stesso Beneficiario e sgomberando le relative macerie. Le parti concordano fin da ora che il Terreno sarà restituito con la medesima caratterizzazione agricola in essere al momento della consegna di cui all'art. 4.

9.2 In deroga alle previsioni di cui all'Articolo 953 del Codice Civile, all'estinzione del Diritto di Superficie per qualsivoglia causa o ragione, il Promittente Costituente non diverrà proprietario né acquisirà alcun diritto sull'Impianto che rimarrà di proprietà del Promissario Beneficiario, fatto salvo l'obbligo di rimessa in pristino dei luoghi.

## **10. CONDIZIONI SOSPENSIVE**



10.1 Il presente Contratto Preliminare sarà valido ed efficace a partire dalla data della sua sottoscrizione.

10.2 Le Parti si danno atto e garantiscono che l'efficacia del Contratto Definitivo sarà invece sospensivamente condizionata (i) all'ottenimento, da parte del Beneficiario, delle Autorizzazioni di cui alla lettera F paragrafo 1 delle Premesse, nonché (ii) del decorso dei termini di legge per proporre la Opposizione e comunque del rigetto definitivo delle stessa di cui alla lettera F paragrafo 2 delle Premesse (di seguito le Condizioni Sospensive). Entrambi gli eventi dovranno verificarsi entro il Termine (come di seguito definito) indicato dall'articolo 10.3 che segue.

10.3 Le Condizioni Sospensive si intenderanno come definitivamente soddisfatte, e di conseguenza il Contratto Definitivo come definitivamente efficace tra le Parti, qualora (i) entro il 31/12/2023 (il Termine) siano state rilasciate le suddette Autorizzazioni e (ii) entro lo stesso Termine non sia stata proposta alcuna Opposizione, ovvero la Opposizione proposta sia stata definitivamente rigettata.

10.4 Verificatesi le Condizioni Sospensive il Promissario Beneficiario invierà al Promittente Costituente la Comunicazione di Consegna del Terreno di cui all'Articolo 4 che precede.

10.5 Verificatesi le Condizioni Sospensive, le Parti si obbligano reciprocamente sin da ora a stipulare apposito atto ricognitivo dell'avveramento della stessa, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da annotarsi nei pubblici Registri Immobiliari, al fine di far constare l'avvenuto avveramento delle Condizioni Sospensive, e pertanto la definitiva efficacia del presente Contratto Definitivo, entro e non oltre 20 (venti) giorni dal



detto avveramento. Il Promittente Costituente si impegna e garantisce di delegare il Promissario Beneficiario a sottoscrivere il predetto atto ricognitivo unilateralmente con potere di subdelega e con deroga agli Articoli 1394 e 1395 del Codice Civile. Le Condizioni Sospensive si intendono poste nell'esclusivo interesse del Promissario Beneficiario il quale, nel caso, potrà anche avvalersi della procura di cui al presente paragrafo.

10.6 Qualora entro il Termine sopraindicato non si dovessero verificare le Condizioni Sospensive, le Parti provvederanno - a spese del Promissario Beneficiario - a stipulare apposito atto ricognitivo da annotarsi nei pubblici Registri Immobiliari per far constatare la definitiva inefficacia del Contratto Definitivo.

10.7 Nonostante il mancato avveramento di una o più condizioni sospensive entro il Termine indicato nel presente Contratto Preliminare, l'obbligazione di stipulare il Contratto Definitivo acquisterà nuovamente efficacia tra le Parti qualora la Promissaria Beneficiaria (e solo la Promissaria Beneficiaria) trasmetta alla Promittente Costituente, entro la data di scadenza, una comunicazione scritta volta a prorogare la durata del vincolo contrattuale.

## 11. ADDIZIONI E MIGLIORIE

11.1 A seguito della stipulazione del Contratto Definitivo e della Consegnata del Terreno di cui al precedente articolo 4, il Promissario Beneficiario avrà diritto di apportare, senza il preventivo consenso del Promittente Costituente, ogni tipo di modifica all'Impianto e di realizzare le opere che si dovessero rendere necessarie per la sicurezza dello stesso Impianto nonché dei terzi e per il rispetto delle normative applicabili, ivi incluse



Handwritten signature and initials.

le prescrizioni delle autorità competenti. Il Promissario Beneficiario potrà altresì, senza il preventivo consenso del Promittente Concedente, apportare innovazioni, addizioni o migliorie al Terreno. Resta inteso che, per tali innovazioni, addizioni o migliorie, il Promissario Beneficiario non avrà diritto ad alcuna indennità da parte del Costituente al momento dello scioglimento del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo, per qualsiasi causa ciò avvenga.

## **12. CESSIONE DEL CONTRATTO, RECESSO E RINUNCIA**

12.1 Il Promissario Beneficiario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare in qualsiasi momento, con preavviso di 30 (trenta) giorni inviando apposita comunicazione al Promittente Costituente a mezzo di raccomandata a/r.

12.2 A seguito della stipulazione del Contratto Definitivo e in pendenza del verificarsi delle Condizioni Sospensive di cui all'Articolo 10, le Parti si danno atto sin d'ora che al Promissario Beneficiario sarà attribuita la facoltà di recedere dal Contratto Definitivo in qualsiasi momento, inviando apposita comunicazione al Promittente Costituente a mezzo di raccomandata a/r e provvedendo alla trascrizione di tale rinuncia nei pubblici Registri Immobiliari. Al fine dell'espletamento degli oneri di trascrizione legati al recesso, il Promittente Costituente si impegna a conferire, all'atto della stipula del Contratto Definitivo, al Promissario Beneficiario procura speciale, autorizzandolo a sottoscrivere, anche a suo nome, apposito atto ricognitivo, conferendogli espressamente potere di subdelega e derogando agli Articoli 1394 e 1395 del Codice Civile.

12.3 Successivamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive di cui al-





l'Articolo 10 il Promissario Beneficiario potrà rinunciare al Diritto di Superficie con gli effetti di cui all'articolo 7 che precede.

12.4 Il Promittente Costituente, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1407 del Codice Civile, autorizza sin d'ora il Promissario Beneficiario a cedere a terzi sia il presente Contratto Preliminare sia, una volta che il medesimo sarà stipulato, il Contratto Definitivo e/o i diritti e obblighi da ciascuno derivanti. La cessione sarà efficace nei confronti del Promittente Costituente dal momento in cui la cessione verrà comunicata allo stesso per iscritto. Il Promissario Beneficiario sarà liberato dalle sue obbligazioni nei confronti del Promittente Costituente dal momento del ricevimento di comunicazione per iscritto con la quale il terzo cessionario assuma su di sé tutti gli obblighi derivanti dal contratto ceduto.

12.3 Qualora il presente Contratto Preliminare o il Contratto Definitivo siano trasferiti agli Istituti Finanziatori o ad un soggetto da questi designato ai sensi dell'articolo 13 che segue mediante cessione di ramo d'azienda, il Costituente rinuncia sin d'ora al diritto di recedere dal Contratto ai sensi dell'articolo 2558, 2° comma del Codice Civile.

### **13. RISOLUZIONE**

13.1 Le Parti si danno atto sin da ora che il Promittente Costituente avrà diritto di risolvere il Contratto Definitivo qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

- (a) uso del Terreno da parte del Promissario Beneficiario per una destinazione diversa da quella convenuta tra le Parti ai sensi del presente Contratto Preliminare e del sottoscrivendo Contratto Definitivo;
- (b) mancato pagamento da parte del Promissario Beneficiario di n. 1 (u-

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be 'P. P.' and the initials 'C.F.' are written above it.

na) rata semestrale del corrispettivo di cui all'Articolo 8 che precede, decorsi 30 (trenta) giorni dalla richiesta inviata a mezzo di raccomandata a/r dal Promittente Costituente.

13.2 Nel caso in cui il Promittente Costituente abbia diritto a richiedere la risoluzione del Contratto Definitivo a causa dell'inadempimento del Promissario Beneficiario ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, il Promittente Costituente si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto al Beneficiario e, anche ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 1411 del Codice Civile, agli eventuali Istituti Finanziatori il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dal Promissario Beneficiario al Promittente Costituente. Entro 60 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli Istituti Finanziatori avranno facoltà (i) di designare un soggetto terzo che subentrerà al Promissario Beneficiario nel presente Contratto ovvero (ii) di comunicare al Promittente Costituente la propria intenzione di curare direttamente, o per il tramite del Promissario Beneficiario, l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione è fondato. In tali casi, il Promittente Costituente potrà chiedere la risoluzione del presente Contratto solo in via giudiziale e solo se le cause dell'inadempimento del Promissario Beneficiario, su cui il diritto di chiedere la risoluzione è fondato, non saranno eliminate entro i 60 (sessanta) giorni successivi al subentro del soggetto terzo ovvero, a seconda dei casi, al ricevimento da parte del Promittente Costituente della comunicazione degli Istituti Finanziatori. Gli Istituti Finanziatori avranno altresì la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà al Promissario Beneficiario anche qualora, pur essendo quest'ultimo adempiente alle proprie ob-



bligazioni ai sensi del Contratto Definitivo, gli Istituti Finanziatori notichino al Promissario Beneficiario la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'Articolo 1186 del Codice Civile ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

13.3 La Promissaria Beneficiaria avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto Preliminare ed il successivo ed eventuale Contratto Definitivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., dandone comunicazione scritta alla Promittente Costituente, al verificarsi anche di uno soltanto dei seguenti casi:

-) qualora la Promittente Costituente si renda inadempiente alle obbligazioni di cui al presente Contratto Preliminare o in ogni caso e per ogni altra causa imputabile esclusivamente alla Promittente Costituente;

#### **14. DIRITTI DI PRELAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

14.1 Qualora il Promittente Costituente intenda trasferire la proprietà del Terreno, successivamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Promittente Costituente si impegna ad inviare preventivamente al Promissario Beneficiario una comunicazione in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Costituente intende trasferire il Terreno (la Comunicazione di Vendita).

(a) Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Vendita, il Promissario Beneficiario potrà notificare al Promittente Costituente una comunicazione (l'Accettazione) in cui indichi di voler acquistare il Terreno ai termini e alle condizioni di cui alla Comunicazione di Vendita.

(b) Qualora il Promissario Beneficiario notifichi l'Accettazione:



02

(i) il perfezionamento del trasferimento del Terreno al Promissario Beneficiario dovrà avvenire entro i 30 (trenta) giorni successivi alla data di ricezione dell'Accettazione, davanti a un Notaio indicato dal Promissario Beneficiario, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni;

(ii) contestualmente al perfezionamento del trasferimento del Terreno oggetto dell'Accettazione, il Promissario Beneficiario corrisponderà al Promittente Costituente l'intero prezzo indicato nella Comunicazione di Vendita, mediante versamento sul conto corrente che sarà comunicato dal Promittente Costituente con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni;

(iii) le imposte sul reddito in conseguenza della vendita da parte del Promittente Costituente saranno a carico e verranno pagate dallo stesso Promittente Costituente, mentre ogni altra eventuale imposta e tassa e le relative spese notarili saranno a carico e verranno pagate dal Promissario Beneficiario.

(c) Qualora il Promissario Beneficiario non notifichi al Promittente Costituente l'Accettazione entro il termine di 30 (trenta) giorni indicato al paragrafo 14.1.(a) che precede, il Promittente Costituente potrà trasferire liberamente a terzi (entro 6 (sei) mesi dallo spirare del termine di 30 (trenta) giorni di cui sopra) il Terreno.

(d) Qualora il trasferimento del Terreno non avvenga entro il termine di 6 (sei) mesi di cui al paragrafo 14.1.(c) che precede, il Terreno non potrà essere trasferito e la procedura descritta ai paragrafi che precedono dovrà essere ripetuta.

(e) Resta inteso che il Promittente Costituente è esonerato dall'obbligo di prima offerta al Promissario Beneficiario come descritto nei paragrafi



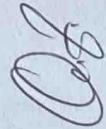
che precedono qualora per legge il Promittente Costituente fosse obbligato ad offrire il Terreno in prelazione a terzi. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti terzi sopra menzionati, il diritto di prelazione sarà riconosciuto a favore del Promissario Beneficiario secondo le modalità descritte nei paragrafi che precedono.

14.2 La Promittente Costituente si impegna a prestare sin da ora il proprio consenso a che la Promissaria Beneficiaria ceda a terzi il presente Contratto Preliminare e/o sostituisca terzi a sé stessa nella sottoscrizione del Contratto Definitivo, dandone comunicazione alla Promittente Costituente. Resta inteso che, in caso di cessione, tale soggetto terzo dovrà accettare integralmente gli accordi e gli impegni riportati nel presente Contratto Preliminare.

## **15. RISERVATEZZA**

15.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Contratto Preliminare ed al Contratto Definitivo, restando comunque inteso che nessuna parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di un procedimento ai sensi del presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo.

15.2 Il Promittente Costituente riconosce ed accetta che il Promissario Beneficiario potrà mostrare il presente Contratto Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, a qualunque potenziale istituto finanziatore



del progetto da realizzarsi nel complesso locato, nonché a qualunque soggetto potenzialmente interessato all'acquisto del progetto medesimo.

## **16. ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente Contratto Preliminare e dello stipulando Contratto Definitivo, le Parti eleggono domicilio in:

" Il Costituente:

GOIO CARLO, Via Cavour n. 8, Rovasenda (VC)

Pec: goio.carlo@pec.it

" Il Beneficiario:

ELLOMAY SOLAR ITALY SEVEN S.r.l.

Via Altmann n° 9, 39100 Bolzano (BZ)

Sig. Fridrich Ran Pinhas

Pec: ellomaysolaritalyseven@legalmail.it

Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto Preliminare e al Contratto Definitivo, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata a/r e/o pec all'indirizzo sopra indicato o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente Articolo.

## **17. DISPOSIZIONI FINALI**

17.1 Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti al presente Contratto Preliminare, il Promittente Costituente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Dirigente dell'Ufficio del Territorio competente. Le Parti si danno atto che analoga disposizione verrà prevista nel Contratto Definitivo.



17.2 Tutte le spese del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del Promissario Beneficiario. Tutte le imposte relative al Terreno rimarranno a carico del Promittente Costituente; tutte le imposte relative all'Impianto rimarranno a carico del Promissario Beneficiario. Le Parti concordano espressamente che i costi annuali di iscrizione ed appartenenza al distretto irriguo saranno a carico del Promissario Beneficiario, mentre i costi annuali derivanti dall'iscrizione ed appartenenza al consorzio di bonifica saranno a carico del Promittente Costituente.

17.3 Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo al presente Contratto o al Contratto Definitivo richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

17.4 L'eventuale nullità o invalidità di una singola clausola o disposizione del presente Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo non comporterà la nullità o invalidità delle altre clausole e disposizioni o dell'intero Contratto Preliminare o del Contratto Definitivo.

17.5 Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati personali relativi all'altra parte di cui sia venuta in possesso ai fini del presente Contratto nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

17.6 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non previsto nel presente Contratto, come pure per l'interpretazione delle singole clausole, verranno applicate le leggi vigenti dello Stato Italiano.

Foro competente per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in merito alla interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto sarà il Foro di Milano.

17.7 Ciascuna delle Parti sarà responsabile dei corrispettivi riconosciuti



Handwritten signatures and initials.

ai propri consulenti e dei costi dagli stessi sopportati per la negoziazione del presente Contratto Preliminare.

17.8 Il presente Contratto Preliminare è stato liberamente negoziato tra le Parti, con la conseguente inapplicabilità degli articoli 1341 e 1342 c.c. in quanto ogni clausola è stata oggetto di specifica trattativa e approvazione. Il presente Contratto Preliminare rispecchia interamente la volontà delle Parti in ordine al rapporto tra le stesse instaurato. Deve pertanto intendersi annullata e/o revocata ogni precedente pattuizione, accordo od intesa, verbale o scritta, tra le stesse eventualmente intercorsa ed avente ad oggetto il medesimo rapporto. Qualsiasi patto modificativo delle disposizioni che precedono sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo alla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

17.9 Il mancato esercizio di una delle Parti dei diritti alla stessa riconosciuti da una o più clausole del presente Contratto Preliminare non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di preten-derne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.

17.10 Qualora una delle clausole del Contratto Preliminare fosse dichiarata nulla od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere piena efficacia tra le parti in relazione alle clausole non inficiate da detta nullità od inefficacia.

Allegati: A) Planimetria.

Data e luogo 28/9/2020 VERCELLI

Il Promittente Costituente





Il Promissario Beneficiario

*Crezi*

Ai sensi e per gli effetti degli Articolo 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto, dichiarano espressamente di approvare quelle contenute nei seguenti Articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 17.

Il Promittente Costituente

*Costituito*

Il Promissario Beneficiario

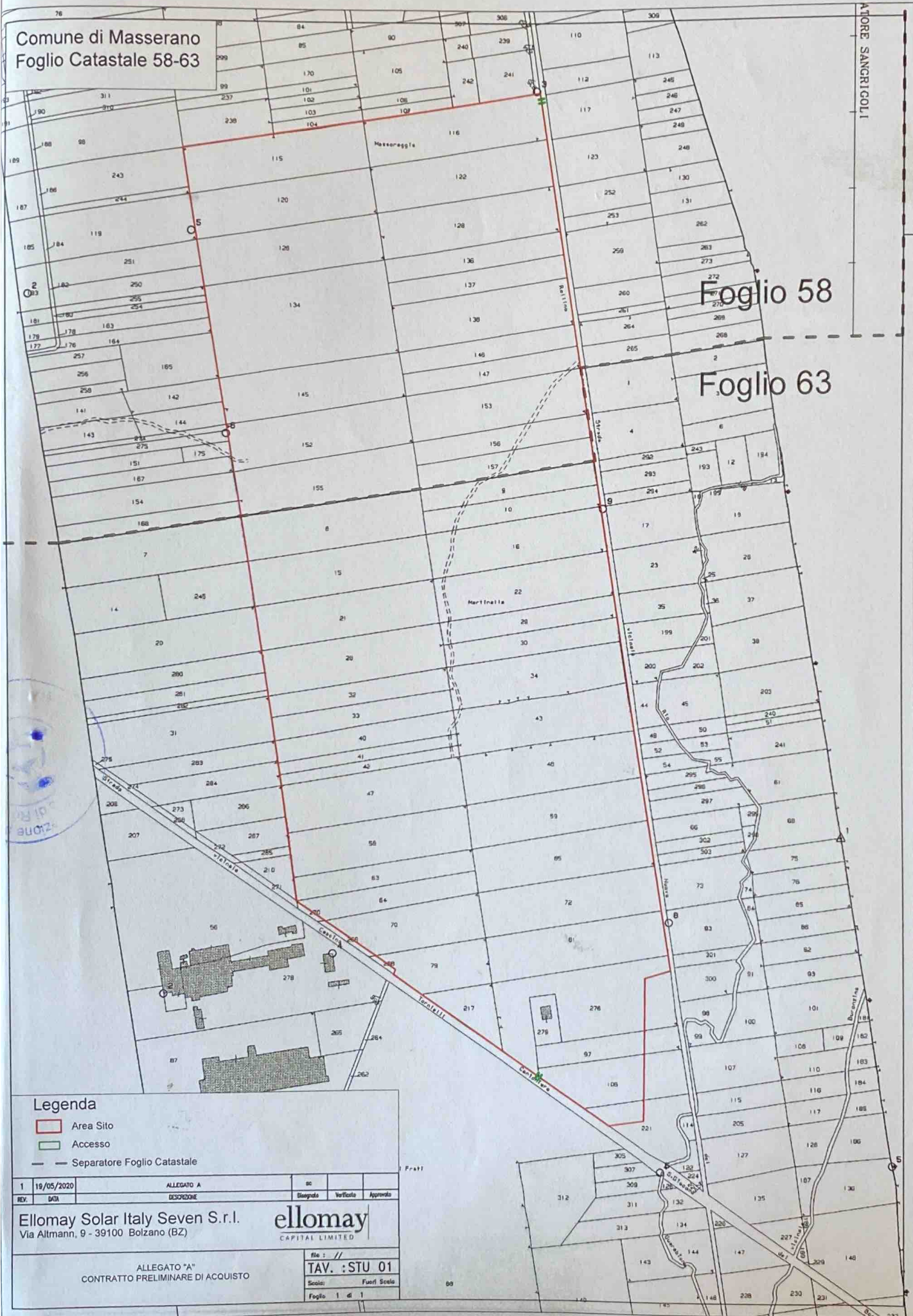
*Crezi*



*g.c.*  
*A.S.*

Comune di Masserano  
Foglio Catastale 58-63

ALTORE SANGRICOLI



Foglio 58

Foglio 63



**Legenda**

- Area Sito
- Accesso
- Separatore Foglio Catastale

1	19/05/2020	ALLEGATO A	90			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	Disegnata	Verificata	Approvata	

**Ellomay Solar Italy Seven S.r.l.**  
Via Altmann, 9 - 39100 Bolzano (BZ)



ALLEGATO "A"		file : //
CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO		<b>TAV. :STU 01</b>
		Socio: Fuori Socio
		Foglio 1 di 1



Joe Cole  
Owner