

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il giorno 05 agosto 2025 in Riva del Garda (TN)

Open Piemonte S.r.l. con sede legale in Via Ardaro,
27 - 38066 Riva del Garda (TN), Codice Fiscale e
Partita IVA 11238090960, rappresentata dal dott.
Simone Canteri in qualità di Amministratore Unico,
di seguito indicata "**locatrice**"

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. *Simone Canteri* -

Bettoni 4.0. S.r.l. con sede legale in Località Forno Fusorio, 24020 Dezzo di Azzone (BG) Codice Fiscale e Partita IVA 04315880163, rappresentata dal sig. Andrea Bettoni in qualità di legale rappresentante, di seguito indicata anche col termine **"conduttrice"**.

premess

- Che la società Open Piemonte S.r.l. è titolare di un impianto fotovoltaico in comune di Alice Castello (VC).

- Che parte dell'impianto è realizzato sulla particella fondiaria n. 172, foglio 17, Comune di Alice Castello (VC) di cui la società Open Piemonte S.r.l. risulta proprietaria.

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- *Andrea Bettoni* -

- Che la società Bettoni 4.0. S.r.l. è titolare

della cava "Cavaglià" situata nel comune di Cavaglià (VC), in stretta adiacenza all'impianto fotovoltaico di Open Piemonte, autorizzata con provvedimento del Comune di Cavaglià (BI) SUAP prot. n. 6827 del 29/10/2015.

- Che Bettoni 4.0 S.r.l. per la coltivazione di questa cava necessita di trasportare il materiale estratto mediante l'impiego di autocarri. Al fine di ridurre l'impatto sulla pubblica viabilità circostante, ridurre le distanze di percorrenza e i consumi di veicoli, con conseguente impatto positivo sull'ambiente, ha individuato un tracciato alternativo che comporta la realizzazione di un nuovo tratto stradale lungo il confine posto ad ovest e a nord e il potenziamento di uno esistente ad est della particella n. 172, foglio 17, Comune di Alice Castello (VC) di proprietà di Open Piemonte S.r.l.

- Che il lato perimetrale rivolto a nord della suddetta particella è caratterizzato da una fascia pianeggiante attualmente coltivata a prato che delimita l'impianto fotovoltaico e il confine di proprietà.

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

- Che il lato perimetrale rivolto a est della suddetta particella è caratterizzato da una fascia pianeggiante attualmente coltivata a prato che delimita l'impianto fotovoltaico e il confine di proprietà, posto a stretto ridosso di una scarpata attualmente incolta che costituisce parte integrante di una strada di campagna sterrata (strada Alzaia lungo il naviglio "Il Navilotto").

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

- Che Bettoni 4.0 S.r.l. ha richiesto a Open Piemonte S.r.l. la possibilità di disporre dei terreni di cui sopra al fine di realizzare tale nuova viabilità alternativa per il trasporto del materiale di cava.

- Che il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tratto stradale lungo parte del confine ad ovest e lungo tutto il confine a nord della particella n. 172, di Open Piemonte S.r.l. e il completo rifacimento della attuale strada Alzaia posta lungo il confine est di suddetta particella. Tale rifacimento comporta l'allargamento del piano stradale con la necessità di realizzare la scarpata interamente su terreno di Open Piemonte, il tutto come previsto e descritto dalla tavola 1.1

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

"planimetria d'inquadrimento su estratto mappa catastale" e dalla tavola 1.2 "sezioni stato di fatto e sezioni di progetto" redatte dall'Ing. Filippo Bettoni, che sono allegate al presente contratto per formarne parte integrante e contrassegnate rispettivamente dalla lettera A e B.

- Che il progetto prevede un miglioramento della percorribilità della viabilità attuale, nonché la realizzazione di un nuovo tratto a confine di proprietà di Open Piemonte che consente un miglior accesso a tale porzione di impianto fotovoltaico. Inoltre, l'asfaltatura dell'attuale strada sterrata, e la contestuale realizzazione di un sistema di irrigazione/bagnatura lungo tutto il tratto stradale consentiranno di ridurre le polveri con beneficio in termini di pulizia dei pannelli dell'adiacente impianto fotovoltaico.

- Che Open Piemonte S.r.l. è sensibile ai temi del rispetto ambientale, alle esigenze del territorio in cui opera e all'importanza di un corretto inserimento sociale.

- Per i motivi di cui sopra Open Piemonte S.r.l. ha accolto positivamente l'istanza di Bettoni

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

4.0. S.r.l. e tramite la presente scrittura le parti intendono definire le modalità mediante le quali Open Piemonte S.r.l. mette a disposizione di Bettoni 4.0. S.r.l. i suddetti terreni per la realizzazione della nuova viabilità come sopra illustrata e graficamente descritta negli allegati A e B alla presente scrittura.

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Si conviene quanto segue

Art 1 Oggetto

La locatrice, in qualità di proprietaria concede in locazione alla conduttrice, che accetta, alle condizioni di cui ai successivi articoli una porzione della particella fondiaria n. 172, foglio 17, Comune di Alice Castello (VC) così composta:

- lato Ovest, fascia di lunghezza ca 70 m e larghezza 4 m, a confine con la particella n. 55 e 85;

- lato Nord, fascia di lunghezza ca 270 m e larghezza 4 m lungo tutto il lato esposto a Nord, a confine con le particelle n. 116 e n. 117;

Open Piemonte S.r.l. concede altresì l'autorizzazione a Bettoni 4.0 S.r.l, nell'ambito del progetto di riqualificazione della esistente strada Alzaia costeggiante il naviglio "Il

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

Navilotto”:

- di realizzare una scarpata a sostegno di detta strada lungo il lato esposto a est della particella n. 172, foglio 17, Comune di Alice Castello (VC) a confine con la suddetta strada per un tratto di lunghezza di circa 300 metri funzionale all'allargamento della strada come da progetto allegato (tavola 1.2. - allegato B);

- di realizzare un impianto di irrigazione/bagnatura con connessione elettrica della relativa pompa all'impianto elettrico di Open Piemonte;

- di installare n. 1 barra automatica tra il lato nord ed il lato est della particella n. 172, atta a limitare l'accesso alla viabilità a confine con la strada alzaia, connettendo elettricamente tale barra all'impianto elettrico di Open Piemonte.

Il tutto come descritto e rappresentato negli allegati A e B del presente contratto.

La conduttrice dichiara di aver visionato lo stato dei luoghi, di essere a conoscenza degli stessi e di ritenerli in perfetto stato e idonei all'uso per le finalità previste dal presente contratto.

Art. 2 Finalità della locazione

La conduttrice si obbliga ad utilizzare il terreno esclusivamente per la realizzazione di un nuovo

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

tratto stradale di raccordo lungo parte del perimetro ovest e nord della particella 172 e una riqualificazione della strada Alzaia lungo il perimetro est della particella che costeggia il canale "Il Navilotto" il tutto secondo quanto descritto nelle tavole progettuali allegato A e allegato B redatte dall'Ing. Filippo Bettoni che costituiscono parte integrante della presente scrittura con divieto di effettuare qualsiasi modifica, anche parziale, senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

Art. 3 Modalità di esercizio della locazione

Le opere costituenti la costruzione del nuovo tratto stradale di raccordo e quelle di riqualificazione della esistente strada Alzaia dovranno essere eseguite dalla conduttrice esclusivamente come fedelmente descritte negli allegati A e B alla presente scrittura, nel pieno rispetto delle normative vigenti, con particolare attenzione a quelle edilizie, urbanistiche ed ambientali e nel pieno rispetto delle prescrizioni e contenuti di tutte le relative autorizzazioni e concessioni di legge necessarie che dovranno essere ottenute dalla conduttrice prima dell'inizio dei lavori. A tal fine Open Piemonte S.r.l. si riserva il diritto di

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

chiedere ed ottenere dalla conduttrice copia di tutti i permessi, autorizzazioni e concessioni ad essa rilasciata funzionali e necessari alla realizzazione delle opere ed utilizzo dei suoli per l'uso cui sono destinati. Eventuali attività che dovesse effettuare il proprietario dei fondi prima, durante o dopo i lavori e funzionali ad essi, ivi comprese eventuali accatastamenti delle opere che dovessero comportare costi per la locatrice saranno alla stessa interamente rifusi a carico e cura della conduttrice.

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Art. 4 Sicurezza ambientale e per le persone

La conduttrice dovrà adottare ogni precauzione ed accorgimento per evitare qualsiasi rischio, anche potenziale, di inquinamento del terreno oggetto di locazione e delle relative falde acquifere.

La conduttrice dovrà inoltre adottare ogni precauzione in materia di sicurezza nell'attività di costruzione della nuova strada, suo utilizzo, manutenzione e gestione sul terreno oggetto di locazione. In particolare, oltre ad essere garantita la sicurezza dei lavoratori, dovrà essere garantita la sicurezza dei luoghi sia in fase realizzativa che durante l'utilizzo della strada anche nei confronti di Open Piemonte S.r.l., suoi lavoratori, fornitori

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

o soggetti da essa autorizzati o incaricati ad accedere all'impianto fotovoltaico e ai terreni di sua proprietà.

In particolare, la conduttrice dovrà mantenere la strada per tutta la durata della locazione in perfetto stato di utilizzo per una percorrenza della stessa in piena sicurezza.

Art. 5 Decorrenza e durata

Il contratto decorrerà dal 1 agosto 2025 ed avrà scadenza al 31 luglio 2034. Alla scadenza, se non interverrà una disdetta da parte di una delle parti da notificarsi all'altra mediante posta elettronica certificata o raccomandata A/R almeno 6 mesi prima del termine, il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 annualità.

Art. 6 Corrispettivo

Il canone di locazione annuale è stabilito in €

[REDACTED]

L'aggiornamento del canone verrà fatto annualmente in misura percentuale pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT relativo al mese di giugno di ciascun anno contrattuale e pubblicato in GU.

Gli aggiornamenti di canone dovranno essere

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT. Il primo aggiornamento ISTAT sarà quindi effettuato al 01/07/2026, applicando l'aggiornamento di giugno 2026.

Art. 6 Modalità di pagamento

Il canone sarà corrisposto dalla conduttrice in un'unica soluzione anticipata dietro presentazione di regolare fattura emessa da Open Piemonte S.r.l. nel mese di luglio di ogni anno da regolare a trenta giorni data emissione. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati sul conto Corrente intestato a Open Piemonte S.r.l. che sarà dalla stessa comunicato alla conduttrice.

Per ogni mancato o ritardato pagamento di fatture emesse da Open Piemonte S.r.l. in forza del presente contratto, saranno applicati sugli importi in fattura, interessi moratori per ogni giorno di ritardo pari a 1/365 del tasso EURIBOR (tasso 365 - scadenza 1 mese) maggiorato di cinque punti percentuali (ai sensi dell'articolo 1194 C.C. Open Piemonte S.r.l. imputerà i pagamenti ricevuti in via preventiva, a copertura degli interessi maturati alla data di incasso e, successivamente al capitale).

Art. 7 Divieto di cessione e sublocazione

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

La conduttrice ha l'assoluto divieto, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, di cedere il presente contratto, sublocare, totalmente o parzialmente, dare in comodato o stipulare qualsiasi altro contratto o compiere atti che comportino, come effetto diretto o indiretto, l'attribuzione del godimento a terzi della locazione del terreno.

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

La conduttrice potrà utilizzare i terreni oggetto di locazione e la relativa strada che sarà realizzata solo esclusivamente per il transito dei mezzi della conduttrice finalizzati alla coltivazione della cava di "Cavaglià" o mezzi di eventuali soggetti terzi che dovessero eseguire per conto della conduttrice trasporti strettamente connessi e funzionali alla coltivazione della suddetta cava. Non sono pertanto consentiti transiti da parte di soggetti terzi e diversi da quanto sopra indicato. La conduttrice dovrà quindi procedere ad apporre all'ingresso del tratto stradale realizzato sulla proprietà privata di Open Piemonte S.r.l. apposita cartellonistica che indica il divieto di accesso e transito a soggetti non autorizzati e una barra/cancello nel punto sopra indicato e riportato nell'estratto mappa allegato A. Dovranno essere fornite a Open Piemonte le relative

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

chiavi/telecomandi di accesso.

Art. 9 Riconsegna del terreno

Al termine del presente contratto o in caso di risoluzione anticipata per qualsiasi causa, ivi compreso l'inadempimento del conduttore, il terreno dovrà essere riconsegnato a Open Piemonte S.r.l. nelle medesime condizioni iniziali e libero da ogni costruzione, materiale e senza detriti, residui o rifiuti di alcun genere. Le zone ove era presente il cotico erboso dovranno essere ripristinate mediante semina con varietà coerenti con il luogo. Tutte le attività e spese di ripristino sono a completo onere e carico della conduttrice.

Al termine del contratto, per qualsiasi causa, qualora la locatrice ne faccia espressa richiesta potrà, in luogo del completo ripristino dei luoghi, chiedere che tutte o parte delle opere ivi realizzate dal conduttore non siano rimosse. In tal caso, in deroga agli artt. 1592 e 1593 Cod. Civ. esso non potrà richiedere, allo scadere del contratto, alcun indennizzo per qualsiasi miglioria o addizione apportata al fondo ed ogni opera realizzata e installata.

Qualora alla scadenza del contratto la conduttrice non dovesse ripristinare lo stato dei luoghi, la

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

locatrice avrà il diritto di procedere autonomamente addebitando alla conduttrice tutti i costi sostenuti, salvo il maggior danno.

Art. 10 Disposizioni specifiche per l'esercizio della produzione elettrica e uso della strada.

Trattandosi di terreni pertinenziali all'impianto fotovoltaico, la conduttrice si impegna a permettere a Open Piemonte e soggetti terzi da essa autorizzati, senza alcuna pretesa, nel corso della locazione, l'uso della strada realizzata dalla conduttrice e in generale dei terreni locati per ogni attività connessa alla produzione di energia che risultasse necessaria. Parimenti la conduttrice nell'ambito dei lavori di costruzione e potenziamento della strada e durante tutto il suo futuro utilizzo si impegna a rispettare le eventuali richieste e/o prescrizioni impartite da Open Piemonte necessarie e funzionali all'esercizio del suo impianto fotovoltaico. In particolare, il transito dei veicoli sulla strada non dovrà comportare la generazione di polveri che possano depositarsi sui pannelli e più in generale sulle componenti di impianto limitandone o compromettendone la funzionalità. La conduttrice dovrà pertanto adottare tutte le precauzioni

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

possibili per abbattere le polveri ivi comprese la costruzione e costante utilizzo di un impianto di bagnatura/irrigazione lungo tutto il tratto stradale costeggiante la proprietà di Open Piemonte che impedisca la generazione di polveri in zona. Le spese per l'energia elettrica necessaria ad azionare la pompa di irrigazione e la barra/cancello posta ad inizio del tratto stradale saranno a carico di Open Piemonte in quanto connessi al proprio impianto elettrico. Nessun'altra spesa potrà essere addebitata a quest'ultima. Tutte le relative spese di funzionamento, ad eccezione della suddetta fornitura elettrica, saranno ad esclusivo carico di Bettoni 4.0 (es. spese per concessione e uso dell'acqua di bagnatura, sfalci sulle rampe stradali, pulizie ecc. ecc.)

Open Piemonte S.r.l.
L' amministratore unico
- dott. Simone Canteri -

Art. 12 Responsabilità

La conduttrice si assume ogni responsabilità per danni a persone o cose aventi causa dalle attività connesse alla utilizzazione del terreno locato e si impegna a tenere sollevata ed indenne la locatrice da qualsiasi pretesa di terzi, comunque effettuata, legata all'utilizzo dei suoli locati.

Bettoni 4.0. S.r.l.
Il Presidente
- Andrea Bettoni -

Art. 13 Foro competente

Foro competente per tutte le controversie inerenti e

conseguenti il presente atto sarà quello di Trento.

Art. 14 Registrazione

La presente scrittura sarà registrata a termini di legge a cura e spese della parte conduttrice.

Art. 16 Disposizioni finali

Le parti dichiarano di aver negoziato liberamente il presente contratto in ogni sua clausola, intendendone integralmente la loro portata, e di considerare inapplicabili le disposizioni dell'art. 1341, comma 2 Codice Civile.

Letto confermato e sottoscritto.

Riva del Garda, 05 agosto 2025.

Open Piemonte S.r.l.



Firmato digitalmente da:

Canteri Simone

Firmato il 05/08/2025 13:35

Seriale Certificato: 4256189

Valido dal 12/02/2025 al 12/02/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Bettoni 4.0 S.r.l.



Andrea

Bettoni

08.08.2025

14:24:53

GMT+02:00

Allegati:

- Allegato "A" - tavola 1.1 "planimetria d'inquadrimento su estratto mappa catastale";
- Allegato "B" - tavola 1.2 "sezioni stato di fatto e sezioni di progetto"

COMUNE DI
CAVAGLIA' (BI)

CAVA ATTIVA
"Cascina Valle NORD"

CAVA ESAURITA
"Cascina Valle SUD"

PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO SU ESTRATTO MAPPA CATASTALE

- AREE DI CAVA DI PROPRIETA' BETTONI 4.0 S.r.l.
- AREE DI PROPRIETA' OPEN PIEMONTE S.r.l.
- TRATTA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

Andrea
Bettoni
08.08.2025
14:24:53
GMT+02:00



Bettoni_{4.0}

Bettoni 4.0 Srl
Località Forno Fusorio, 24020 Azzone (BG)
Tel. +39 0346 54144 - Fax +39 0346 54260
PEC: bettoni4.0@pec.it

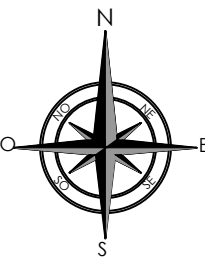
Oggetto
ISTANZA DI PASSAGGIO SU TERRENI DI PROPRIETA' OPEN PIEMONTE S.R.L. PER TRANSITO MEZZI
BETTONI 4.0 S.R.L.

Revisione	Data
01	giugno 2025

Firmato digitalmente da:
Canteri Simone
Firmato il 05/08/2025 13:39
Seriale Certificato: 4256189
Valido dal 12/02/2025 al 12/02/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Tavola	Scala
1.1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE	

Il tecnico	Il titolare
Ing. Filippo Bettoni	Bettoni 4.0 Srl



Bettoni 4.0 S.r.l.
Loc. Forno Fusorio - 24020 AZZONE (BG)
C.F. e P.I. 0415802103 - Cod. SOC SUBORDIN
Telefono 0346 54144 - Fax 0346 54260
info@bettoni.me - www.bettoni.me

PRIMO TRONCO 0 - 70m

SECONDO TRONCO 70 - 165m

TRONCO OVEST
40 m

COMUNE DI ALICE
CASTELLO (VC)
FOGLIO 17

**BARRA
AUTOMATICA**

COMUNE DI ALICE
CASTELLO (VC)
FOGLIO 19



VISTA SEZIONE B-B'



VISTA SEZIONE C-C'



Bettoni 4.0

Bettoni 4.0 Srl
Località Forno Fusorio, 24020 Azzone (BG)
Tel. +39 0346 54144 - Fax +39 0346 54260
PEC: bettoni4.0@pec.it

Oggetto
ISTANZA DI PASSAGGIO SU TERRENI DI PROPRIETA' OPEN PIEMONTE S.R.L. PER TRANSITO MEZZI
BETTONI 4.0 S.R.L.

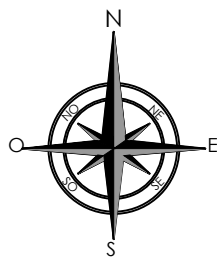
Revisione	Data
01	giugno 2025

Firmato digitalmente da:
Canteri Simone
Firmato il 05/08/2025 13:46
Seriale Certificato: 4256189
Valido dal 12/02/2025 al 12/02/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Tavola	Scala
--------	-------

1.2 - SEZIONI STATO DI FATTO
SEZIONI DI PROGETTO

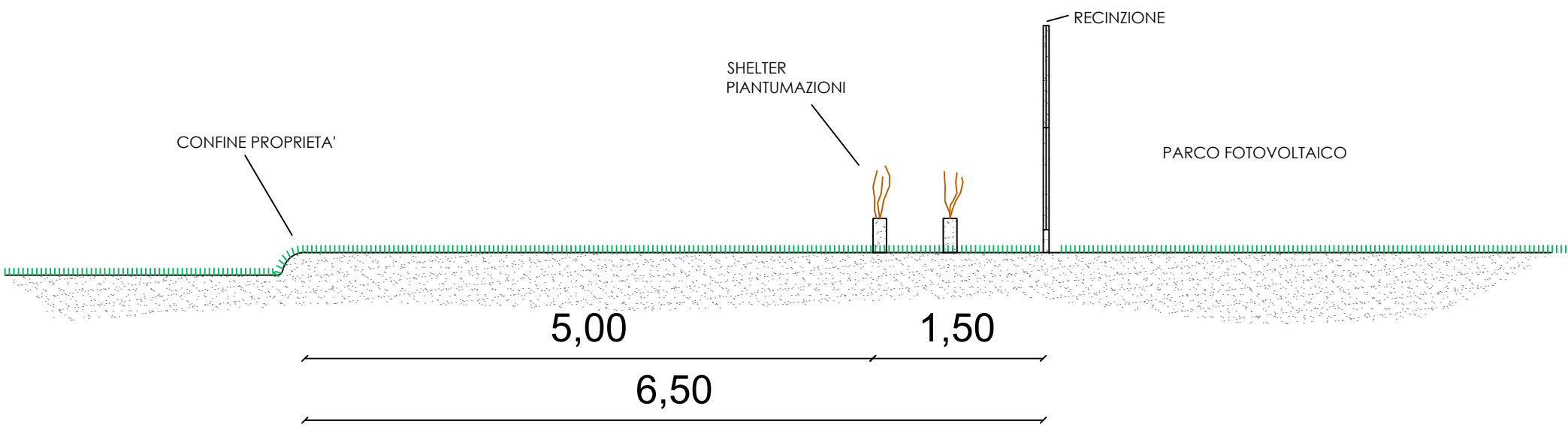
Il tecnico	Il titolare
Ing. Filippo Bettoni	Bettoni 4.0 Srl



Bettoni 4.0 S.r.l.
Loc. Forno Fusorio - 24020 AZZONE (BG)
C.F. e P.I. 04319600163 - Cod. Fisc. 03018070163
Telefono 0346.54144 - Fax 0346.54260
info@bettoni.me - www.bettoni.me

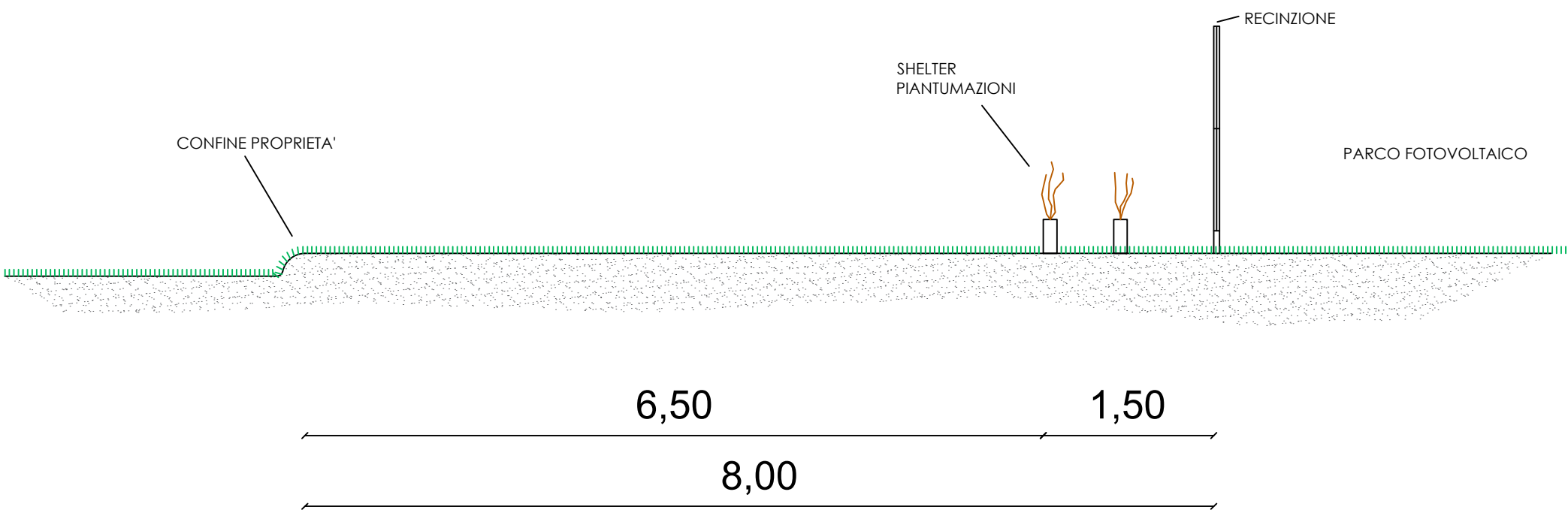
SEZIONE A-A'
STATO DI FATTO

PRIMO TRONCO (circa 70 m)

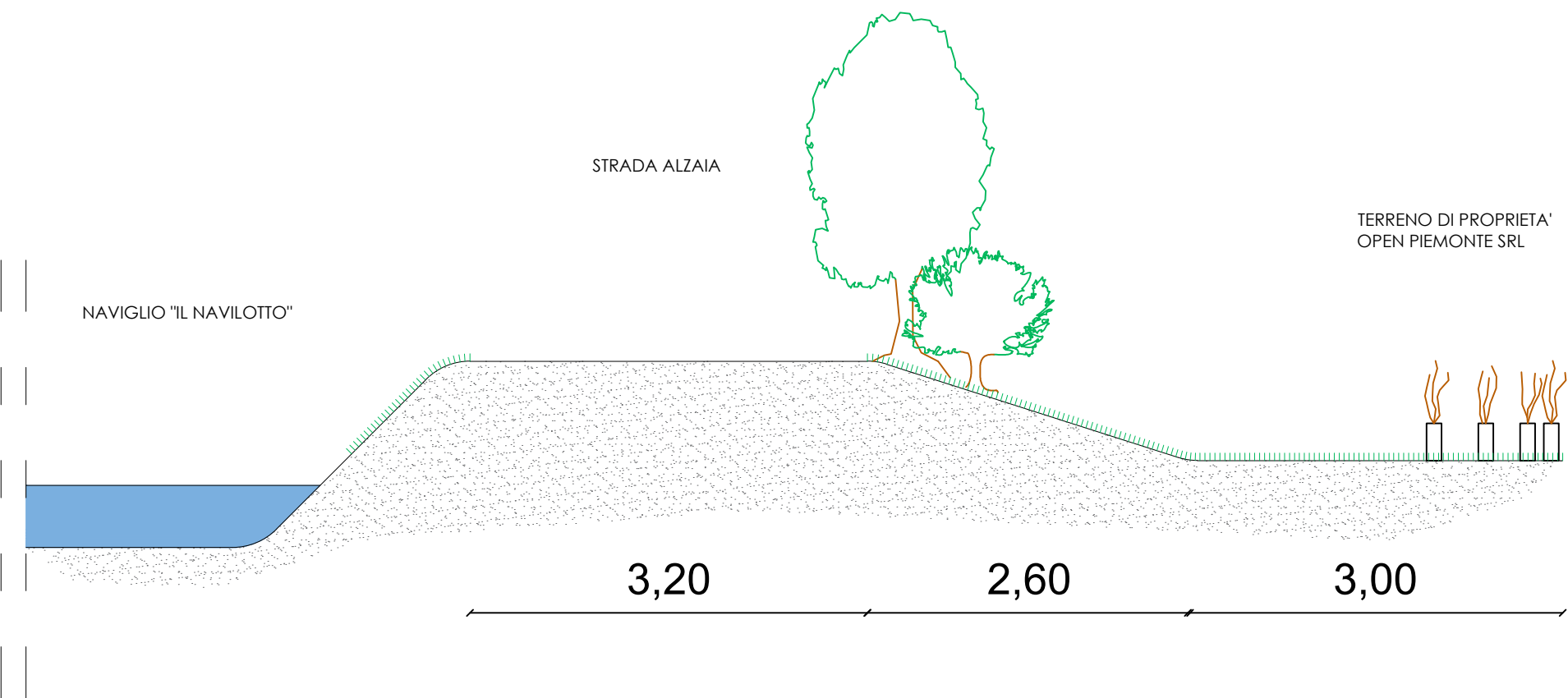


SEZIONE B-B'
STATO DI FATTO

SECONDO TRONCO (circa 95 m)

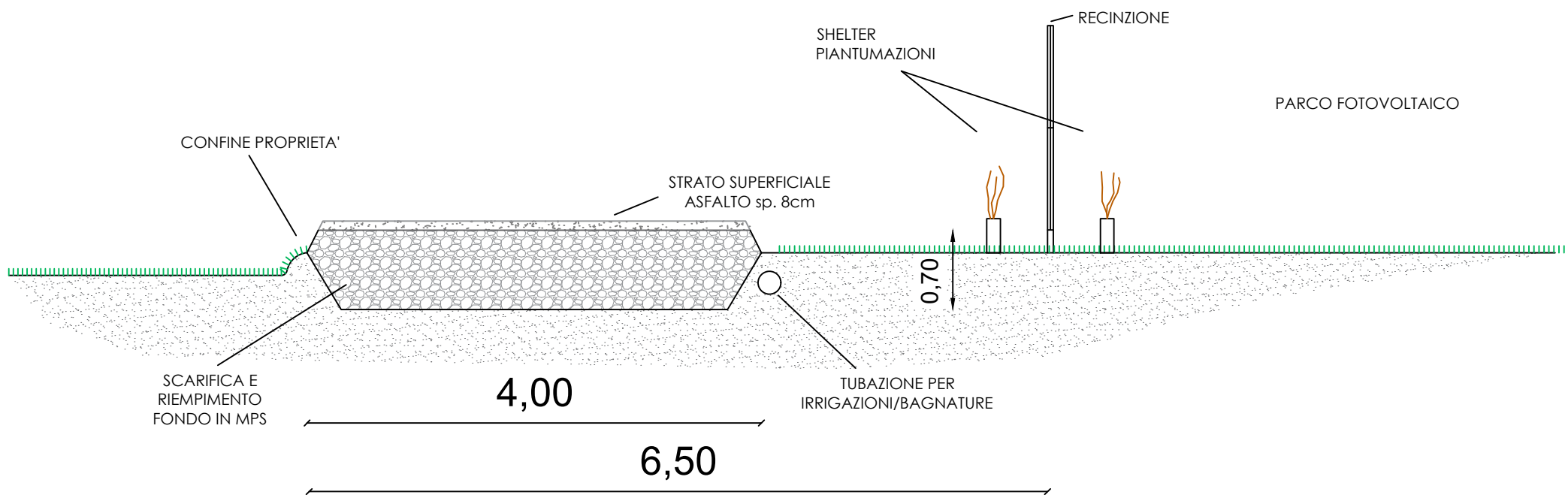


SEZIONE C-C'
STATO DI FATTO



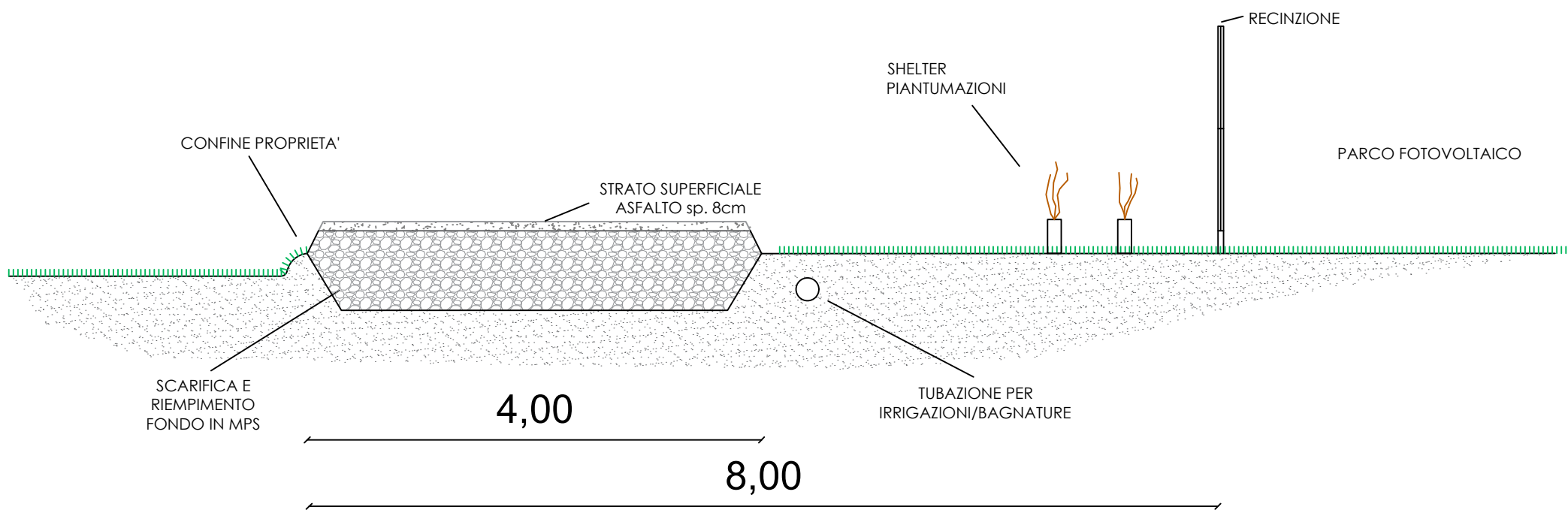
SEZIONE A-A'
STATO DI PROGETTO

PRIMO TRONCO (circa 70 m)



SEZIONE B-B'
STATO DI PROGETTO

SECONDO TRONCO (circa 95 m)



SEZIONE C-C'
STATO DI PROGETTO

