

06 aprile 2020

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI
SUPERFICIE E SERVITU'

tra

SOCIETA' AGRICOLA CHIEFFO di CHIEFFO DONATO e MARIA LAURA S.S.

(Promittente Concedente)

e

Sallusto Consulting s.r.l.

(Promissario Concessionario)

mlc



CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU'

TRA

- **SOCIETA' AGRICOLA CHIEFFO di CHIEFFO DONATO e MARIA LAURA S.S.**, con sede legale in Foggia, P.IVA 03432180713 nella figura del suo legale rappresentante Sig. Donato Chieffo, nato a Foggia il 04/10/1979, residente in Ascoli Satriano (FG) alla via San Rocco, 25 codice fiscale n. CHFDNT79Ro4D643J, nella qualità di legittima proprietaria dei terreni (in prosieguo il "**Terreno**") oggetto del presente contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie e servitù, e che in prosieguo verranno chiamati anche "**Promittente Concedente**".

- da una parte -

E

- **Sallusto Consulting s.r.l.**, con sede legale in Taranto alla Via F. Crispi 12, 74123, partita iva 03236830737, debitamente rappresentata dal Dott. Fabio Sallusto, nato a Napoli, il 14/09/1965, residente per la carica presso la sede sociale, codice fiscale n. SLLFBA65P14F839J in prosieguo chiamata anche "**Promissario Concessionario**"

- dall'altra parte -

Il Promittente Concedente ed il Promissario Concessionario, di seguito, sono definiti anche, singolarmente, la "**Parte**" e, congiuntamente, le "**Parti**".

PREMESSO CHE

(A) il Promittente Concedente è proprietario in via esclusiva di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Satriano (FG) con un'estensione di 87,1841 ettari, censito nel N.C.T. del medesimo Comune al foglio 29, mappali 5-8-20-77-80-81-82-83-98-99-100-101, al foglio 52 mappali 112 e 113 e al foglio 67 particella 38 (di seguito, l' "**Area Disponibile**"). A fini di maggior chiarezza, le Parti concordano che il Promissario Concessionario potrebbe avere la necessità di ottenere la disponibilità anche solo di una porzione dell'Area Disponibile; a tal fine, il Promissario Concessionario si riserva il diritto di identificare nel Contratto Definitivo (come definito di seguito) l'esatta porzione di Area Disponibile (che potrebbe anche avere un'estensione inferiore rispetto all'Area Disponibile) da acquistare al fine di installare l'Impianto Fotovoltaico, a condizione che essa non sia inferiore al 70% dell'intera superficie e che la parte residuale sia monocrpo e pertanto atta alla coltivazione agricola (l' "**Area**");

(B) il Promissario Concessionario intende ottenere la disponibilità dell'Area Disponibile al fine di installare uno o più impianti per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, comprensivi di tutte le Opere Connesse (come di seguito definite) di qualsivoglia natura necessarie e/o opportune per l'accesso, installazione, conduzione e manutenzione di detti impianti e la connessione alla rete elettrica (di seguito l' "**Impianto Fotovoltaico**"). Il Promissario Concessionario, in particolare, intende ottenere già dalla sottoscrizione del presente

m l c



Contratto, la facoltà di accedere all'Area Disponibile al fine di poter svolgere tutte le attività prodromiche alla installazione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché di poter ottenere tutte le Autorizzazioni (come di seguito definite)

(C) il Promittente Concedente si è dichiarato disponibile a concedere un diritto di superficie al Concessionario sull'Area e tutti i diritti necessari sull'Area Disponibile al fine di sviluppare, installare e mettere in funzione l'Impianto Fotovoltaico in aggiunta alle servitù accessorie nei termini e alle condizioni previste nel presente contratto (il "**Contratto**").

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati, siglati per identificazione dalle Parti, formano parte integrante ed essenziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie (il "**Contratto Preliminare**").

2. OGGETTO

2.1 Con il presente Contratto, il Promittente Concedente si obbliga a costituire ai sensi e per gli effetti dell'art. 953 c.c. in favore del Promissario Concessionario, che si obbliga ad accettare, il diritto di superficie sull'Area come sopra indicata e tutti i diritti necessari sull'Area Disponibile per sviluppare, installare e mettere in funzione l'Impianto Fotovoltaico.

2.2 Il diritto di superficie in oggetto, come meglio descritto nella premessa (A) che precede, autorizza il Promissario Concessionario, all'installazione, gestione, sfruttamento manutenzione ed esercizio dell'Impianto Fotovoltaico sull'Area e a tutti gli usi necessari e/o prodromici e/o semplicemente utili e/o opportuni per detta installazione, gestione e connessione alla rete elettrica dell'Impianto Fotovoltaico, inclusi i diritti sull'Area Disponibile. Il Promissario Concessionario avrà altresì il diritto di realizzare e mantenere sull'Area tutte le opere civili di qualsivoglia natura, quali, a titolo meramente esemplificativo, strutture ed apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica ovvero uno o più elettrodotti e/o cavidotti, sia interrati, sia aerei, o quant'altro necessario per la costruzione dell'impianto elettrico necessario per trasmettere l'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico fino alla linea elettrica di distribuzione ad alta, media o bassa tensione del distributore locale, nonché ogni correlata strada di accesso all'Impianto Fotovoltaico e/o agli impianti elettrici (di seguito, le "**Opere Connesse**"). Tale diritto comprende tra l'altro anche quello di far accedere all'Area Disponibile il proprio personale con mezzi d'opera necessari alla costruzione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché di fornire l'accesso all'Area per la sorveglianza e la manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e per il compimento dei relativi lavori, fermo restando che per tutti questi lavori dovrà includere le eventuali servitù.

2.3 A seguito dell'avveramento delle Condizioni Sospensive, previo atto ricognitivo dell'avveramento delle stesse, le Parti stipuleranno il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie sull'Area e tutti i diritti necessari sull'Area Disponibile e le servitù accessorie al fine di

m l c



sviluppare, installare e mettere in funzione l'Impianto Fotovoltaico e dei diritti di servitù di cui al successivo articolo 4 (di seguito, il "**Contratto Definitivo**").

2.4 Il Contratto Definitivo verrà stipulato entro e non oltre il termine di 36 (trentasei) mesi (di seguito la "**Data di Esecuzione**") dalla sottoscrizione del presente Contratto innanzi al Notaio che verrà indicato dal Promissario Concessionario e rifletterà fedelmente, *mutatis mutandis*, tutte le previsioni ragionevolmente applicabili del Contratto stesso.

2.5 Le Parti concordano che nelle ipotesi in cui il termine di avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 6 dovesse essere prorogato da parte del Promissario Concessionario – su sua esclusiva richiesta – oltre il predetto termine di 36 (trentasei) mesi per un periodo addizionale di 24 (ventiquattro) mesi, la Data di Esecuzione del Contratto Definitivo dovrà anch'essa intendersi automaticamente prorogata per un periodo corrispondente.

2.6 Qualora il termine per l'avveramento delle Condizioni Sospensive ai sensi dell'articolo 6 venisse esteso concordemente a quanto previsto al precedente articolo 2.5, il Promissario Concessionario si impegna a riconoscere in favore del Promittente Concedente un ulteriore ammontare pari a Euro 1.000,00/ha ogni 12 mesi a titolo di acconto sul corrispettivo da scomputarsi dalla prima annualità.

2.7 A seguito della sottoscrizione del Contratto Definitivo, il Promittente Concedente concederà immediatamente al Promissario Concessionario l'esclusiva disponibilità dell'Area libere da qualsivoglia bene del Promittente Concedente e/o di terzi fermo restando la richiesta di riscatto anticipato e cancellazione del patto di riservato dominio a favore di ISMEA e solo sui terreni da esso gravati.

2.8 Al verificarsi delle Condizioni Sospensive, le Parti del presente Contratto si obbligano reciprocamente sin da ora a stipulare, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal detto avveramento, apposito atto ricognitivo dell'avveramento delle stesse, 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 permettere la stipula del Contratto Definitivo. Le relative spese saranno a carico del Promissario Concessionario.

2.9 Nell'ipotesi in cui, per cause imputabili al Promittente Concedente, il Promissario Concessionario fosse impedito di entrare nel possesso e nelle piene disponibilità dell'Area, anche per rifiuto del Promittente Concedente di addivenire alla formalizzazione del Contratto Definitivo per scrittura privata autenticata o atto pubblico, il Promittente Concedente sarà obbligato a pagare a titolo di penale la somma di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo fino al giorno dell'effettivo acquisizione della disponibilità dell'Area da parte del Promissario Concessionario tranne per l'ipotesi in cui il ritardo sia imputabile alla richiesta di riscatto anticipato e cancellazione del patto di riservato dominio a favore di ISMEA.

m l c



3. DURATA

3.1 La durata del Contratto Definitivo sarà di anni 30 (trenta) con decorrenza dalla data di stipula del Contratto Definitivo stesso (di seguito il **"Termine Iniziale"**).

3.2 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto del Promissario Concessionario di prorogare la durata per 2 (due) periodi consecutivi di 5 (cinque) anni ciascuno previo calcolo dell'adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati nel frattempo maturato. Questa opzione di proroga della durata dovrà essere esercitata mediante atto scritto notificato al Promittente Concedente con un preavviso di 3 (tre) mesi rispetto alla data di scadenza del Termine Iniziale. Qualora il Promissario Concessionario esercitasse la sopraindicata opzione di proroga, le Parti procederanno a stipulare alle medesime condizioni, in forma notarile, un atto di proroga della durata del Contratto Definitivo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento da parte del Promittente Concedente della richiesta scritta del Promissario Concessionario. Le Parti si danno reciprocamente atto che della presente opzione hanno tenuto conto ai fini della determinazione del corrispettivo di seguito indicato. È convenuto tra le Parti che, qualora il Promissario Concessionario eserciti l'opzione di estensione di cui al precedente articolo 2.5, i termini e le condizioni del presente Contratto rimarranno in vigore, pertanto il Promittente Concedente non avrà diritto di chiedere al Promissario Concessionario alcun importo aggiuntivo.

4. CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

4.1 Il Promissario Concessionario corrisponderà al Promittente Concedente un acconto sul prezzo complessivo pari ad Euro 100,00 (cento) a ettaro entro 45 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare. Ulteriori Euro 400,00 (quattrocento) a ettaro saranno invece corrisposti ai Promittenti Concedenti all'accettazione della soluzione tecnica minima generale da parte del Promissario Concessionario e comunque entro e non oltre 9 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto. Entrambi tali somme sono corrisposte a titolo di caparra penitenziale ex art 1386 c.c. (la **"Prima Caparra Penitenziale"**) e verranno versate a mezzo bonifico bancario presso le coordinate bancarie fornite dal Promittente Concedente.

4.2 L'importo della Prima Caparra resterà definitivamente acquisita dal Promittente Concedente e, in caso di stipula del Contratto Definitivo, non saranno imputati in conto canoni di diritto di superficie, fatto salvo per l'obbligo del Promittente Concedente di restituire alla Beneficiaria integralmente tali importi già versati soltanto nel caso in cui la Parte Concedente si renda inadempiente all'obbligo di stipula del Contratto Definitivo di Superficie una volta che si siano realizzate tutte le Condizioni Sospensive previste nel presente Contratto. In questo caso, il rimborso dovrà avvenire entro 10 (dieci) giorni lavorativi dal ricevimento da parte della Parte Concedente della richiesta di pagamento della Beneficiaria, con le modalità di pagamento ivi indicate. Restano comunque fermi i rimedi di legge ed il diritto al maggior danno a favore della Beneficiaria per l'inadempimento contrattuale della Parte Concedente.

5. PREZZO

5.1 Il Promissario Concessionario corrisponderà al Promittente Concedente il prezzo per il diritto di

m l c



superficie pari ad Euro 3.000,00 (tremila/00) a ettaro, oltre imposte di legge se dovute, ad ettaro, da corrispondersi annualmente entro il 30 Giugno di ogni anno a partire dalla stipula del contratto definitivo. Tale prezzo verrà annualmente aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati salvo eventuale successivo ripensamento da parte del Promittente Concedente che potrà richiederne la non applicazione.

Il promissario Concessionario alla data di stipula del Contratto Definitivo, rilascerà una fideiussione bancaria rinnovabile di anno in anno di importo pari al Corrispettivo (importo annuale), a garanzia del corretto e tempestivo adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto Definitivo;

5.2 In ragione della natura del bene compromesso, le Parti convengono espressamente che il Contratto Definitivo di diritto di superficie dovrà prevedere che non saranno dovuti ulteriori spese e/o oneri accessori di qualsivoglia genere.

6. CONDIZIONI SOSPENSIVE E CONDIZIONE RISOLUTIVA

6.1 L'efficacia del presente Contratto Preliminare è sospensivamente condizionata all'avveramento, entro e non oltre 36 mesi (il "**Termine**"), di ciascuna delle seguenti condizioni sospensive (di seguito, congiuntamente, le "**Condizioni Sospensive**"):

- (i) il rilascio di Autorizzazioni efficaci e necessarie per la costruzione e l'esercizio della Centrale e delle relative opere funzionali ed accessorie, ivi incluse le autorizzazioni richieste per la realizzazione dell'elettrodotto ed all'allacciamento alla rete di distribuzione elettrica;
- (ii) la circostanza che la costruzione del punto di allacciamento alla rete di distribuzione elettrica sia autorizzato e realizzabile;

6.2 Resta inteso che nel caso di mancato avveramento, entro il Termine o entro la Proroga, anche di una sola delle Condizioni Sospensive, il presente Contratto Preliminare si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l'una dall'altra in forza del presente Contratto Preliminare.

6.3 Il Promissario Concessionario avrà la facoltà di prorogare il Termine per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi (la "**Proroga**") mediante comunicazione a mezzo raccomandata a/r effettuata almeno 7 giorni prima della scadenza versando anticipatamente l'ulteriore somma di € 1.000,00 (mille/00) a ettaro ogni 12 mesi (la "**Seconda Caparra Penitenziale**") in favore del Promittente Concedente ad integrazione della Caparra Penitenziale ex art. 1386 cod. civ. di cui all'art. 4 che precede ed il Promittente Concedente già acconsente, ora per allora, a tale eventuale proroga che costituirà il termine essenziale ed improrogabile decorso il quale il Promissario Concessionario potrà esercitare il diritto di recesso.

6.4 Le parti pattuiscono che la Seconda Caparra Penitenziale: (i) per il caso di stipula del contratto definitivo, verrà imputata ad anticipo sul primo canone di diritto di superficie; (ii) in caso di esercizio del diritto di recesso, resterà definitivamente in capo al Promittente Concedente.

6.5 Le Parti convengono altresì che il presente Contratto Preliminare è risolutivamente condizionato al verificarsi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto Preliminare fino alla data di

m l c



stipulazione del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù (come di seguito definito) (la “**Condizione Risolutiva**”): (i) di eventi di qualsivoglia natura (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, l’entrata in vigore di leggi ovvero l’emanazione di provvedimenti da parte delle autorità) che abbiano causato o possano ragionevolmente causare effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla Centrale e/o sulle Autorizzazioni; ovvero (ii) l’accertamento della sussistenza, e/o il sopravvenuto verificarsi, di una circostanza e/o di un fatto che possano oggettivamente incidere sulla realizzabilità (anche in termini di tempistica e/o di maggiori costi) e/o sulla redditività della Centrale.

6.6 La Condizione Risolutiva si intende posta nell’esclusivo interesse del Promissario Concessionario, il quale avrà la facoltà di rinunciarvi, mediante comunicazione scritta da inviarsi al Promittente Concedente, entro 30 giorni dal verificarsi della Condizione Risolutiva stessa. Resta inteso che nel caso di avveramento della Condizione Risolutiva (senza che il Promissario Concessionario rinunci ad avvalersi della stessa), il presente Contratto Preliminare si intenderà definitivamente privo di effetti senza necessità di comunicazioni fra le Parti e senza che le Parti abbiano nulla a valere e/o pretendere l’una dall’altra in forza del presente Contratto Preliminare.

6.7 Le Parti danno atto e ribadiscono che tutte le Autorizzazioni necessarie per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell’Impianto Fotovoltaico dovranno essere richieste ed ottenute a nome del Promissario Concessionario; in quest’ottica, il Promittente Concedente farà quanto necessario affinché tutte le predette Autorizzazioni vengano richieste ed ottenute a nome del Promissario Concessionario. Qualora, per una qualsivoglia ragione, tali Autorizzazioni non possano giuridicamente essere richieste dal Promissario Concessionario, né sia possibile attività di sorta da parte del Promittente Concedente affinché ciò avvenga, quest’ultimo si impegna a richiederle ed ottenerle a proprio nome, ma nell’interesse del Promissario Concessionario, e si impegna a fare quanto necessario per trasferirle liberamente in capo al medesimo Promissario Concessionario. Le Parti convengono comunque sin d’ora che il Promittente Concedente, su semplice richiesta del Promissario Concessionario, sarà tenuto a conferire a quest’ultimo mandato per lo svolgimento delle attività che il medesimo riterrà più opportune al fine di conseguire, a suo nome, le citate Autorizzazioni necessarie per la costruzione, manutenzione ed esercizio dell’Impianto Fotovoltaico.

6.8 Resta inteso che il Promittente Concedente avrà diritto al rimborso nei confronti del Promissario Concessionario di tutti i costi e/o le spese che dovessero rendersi necessari al compimento delle attività di cui all’art. 6.2 che precede.

7. CONTRATTO DEFINITIVO

7.1 Le Parti si impegnano a sottoscrivere il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù (“**Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù**”) entro e non oltre il termine di 90 giorni dall’avveramento dell’ultima in ordine di tempo delle Condizioni Sospensive, presso un Notaio scelto dal Promissario Concessionario.

7.2 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù sarà stipulato in forma notarile e sarà trascritto presso la competente Agenzia del Territorio. Tutte le clausole contenute nel presente Contratto Preliminare dovranno essere riportate, *mutatis mutandis*, nel Contratto

m l c



Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù.

7.3 La data e il luogo di stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù e l'indicazione del Notaio saranno comunicati dal Promissario Concessionario al Promittente Concedente all'indirizzo di cui al successivo art. 22, in tempo utile per la stipula e, comunque, almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data prevista.

7.4 La consegna del Terreno avverrà entro 7 giorni dalla stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù ("**Consegna**"). Delle operazioni di Consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

8. LAVORI ORDINARI

8.1 A decorrere dalla Consegna, tutti i lavori di natura ordinaria del Terreno saranno a carico del Promissario Concessionario.

8.2 Il Promissario Concessionario dovrà mantenere il Terreno in buono stato.

8.2bis Il Promissario Concessionario si impegna a fornire, agli enti competenti, apposita polizza fideiussoria al fine di garantire lo smaltimento dell'intero impianto fotovoltaico e pertanto l'eliminazione di tutto il materiale di risulta, dei cavi, degli elettrodotti, dei pannelli fotovoltaici, ecc. al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di costituzione di diritto di superficie e servitù.

9. IMPIANTI FOTOVOLTAICI - MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

9.1 Il Promittente Concedente consente sin d'ora e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, ad ogni effetto di legge, il Promissario Concessionario a realizzare sul Terreno la Centrale ed il previsto impianto fotovoltaico nonché tutte le opere connesse, funzionali ed accessorie, senza necessità di ulteriori successivi consensi.

9.2 Il Promittente Concedente consente sin d'ora, altresì, e si impegna a consentire ed autorizzare espressamente nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, ad ogni effetto di legge, il Promissario Concessionario a realizzare sul Terreno tutti i lavori necessari a realizzare ed installare le opere funzionali ed accessorie alla Centrale (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la posa ed il passaggio di cavi).

Il Promittente Concedente si impegna, sin dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, a consentire e non ostacolare il libero accesso all'Area Disponibile da parte del Promissario Concessionario ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali all'ottenimento delle Autorizzazioni (come di seguito definite) nonché alla progettazione, realizzazione, utilizzo e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico comprensivo delle relative Opere Connesse.

Il Promittente Concedente fornirà al Promissario Concessionario tutte le informazioni e notizie utili in suo possesso affinché quest'ultimo possa svolgere le opportune attività di verifica in relazione alle

m l c



situazioni di natura legale, amministrativa, ambientale, urbanistica e fiscale relative all'Area Disponibile.

9.3 Al fine di evitare qualsiasi dubbio interpretativo, le Parti si danno reciprocamente atto che i pannelli fotovoltaici, gli inverter e tutte le costruzioni e le installazioni nonché le eventuali addizioni realizzate dal Promissario Concessionario rimarranno di piena ed esclusiva proprietà del Concessionario.

9.4 Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento di eventuali danni, ad informare e far prendere espressamente atto, nel contratto di finanziamento e nel contratto di concessione di ipoteca, ad eventuali creditori ai quali venga concessa in garanzia ipoteca sul Terreno, delle previsioni stabilite dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù.

10. RISOLUZIONE

10.1 In aggiunta alle ipotesi di risoluzione previste dalla legge, il Promissario Concessionario, fatto salvo il diritto dello stesso al risarcimento del danno, potrà risolvere il presente Contratto, con effetto immediato, in caso di inadempimento da parte del Promittente Concedente di tutti gli obblighi di cui al presente Contratto.

10.2 Inoltre, il Promissario Concessionario potrà risolvere il presente Contratto, con effetto immediato, qualora:

- (a) vengano negate, per cause non imputabili alle Parti, le Autorizzazioni necessarie alla costruzione e/o all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico e/o delle Opere Connesse o comunque non giunga a buon fine il relativo procedimento autorizzativo;
- (b) vengano meno le Autorizzazioni di cui al punto (ii) che precede;

10.3 Nel caso di (i) uso dell'Area in modo difforme da quello contrattualmente stabilito ovvero di (ii) mancato pagamento del corrispettivo per un periodo di 2 (due) anni, il Promittente Concedente ha il diritto di domandare la risoluzione giudiziale ai sensi dell'art. 1453 c.c..

10.4 In seguito alla risoluzione del Contratto, il Promissario Concessionario sarà tenuto al rilascio immediato dell'Area, fermo restando il corrispettivo *pro quota*.

11. RECESSO

11.1 Il Promittente Concedente riconosce al Promissario Concessionario il diritto di recesso unilaterale di cui all'art. 1373 c.c..

11.2 Il Promissario Concessionario avrà diritto di recedere dal presente Contratto in qualunque momento con un preavviso non inferiore a mesi 3 (tre) a mezzo di raccomandata A/R.

11.3 Con l'estinzione del diritto di superficie è obbligo del Promissario Concessionario il ripristino dell'Area, ai sensi dell'articolo 12 di seguito.

11.4 Le Parti concordano che il Contratto Definitivo dovrà includere la previsione secondo cui, ove il Promissario Concessionario eserciti il diritto di recesso di cui al presente, ogni conseguente

m l c



trascrizione e/o adempimento volto alla cancellazione e/o estinzione dei diritti costituiti ai sensi del Contratto Definitivo sarà a carico del Promissario Concessionario medesimo.

12. RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

12.1 Le Parti convengono che alla scadenza del Contratto Definitivo o alla cessazione del presente Contratto o del Contratto Definitivo per qualsiasi ragione, il Promissario Concessionario dovrà rimuovere a proprie cura e spese tutti i materiali insistenti sull'Area, salvo diverso accordo delle Parti, sgomberando le relative macerie.

12.2 A garanzia del corretto smaltimento dell'Impianto Fotovoltaico così come previsto dal precedente art. 12.1, il Promittente Superficiario si impegna a sottoscrivere un contratto di assicurazione che rispetti le condizioni di cui alla legge regionale della Puglia n. 31 del 21/10/2008 e succ.ve modifiche e integrazioni.

12.3 In deroga alle previsioni di cui all'Art. 953 del Codice Civile, al termine del presente Contratto o del Contratto Definitivo, per qualsivoglia causa o ragione, il Promittente Concedente non diverrà proprietario né acquisirà alcun diritto sull'Impianto Fotovoltaico che rimarrà di proprietà del Promissario Concessionario, fatto salvo l'obbligo di rimessa in pristino dei luoghi.

13. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

13.1 Il Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto viene stipulato dal Promissario Concessionario per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1401 e segg. del Codice Civile.

13.2 Il Promissario Concessionario avrà pertanto il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale nuovo Promissario Concessionario (di seguito la "**Persona Nominata**"), mediante invio di dichiarazione scritta al Promittente Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina, entro e non oltre la data di avveramento dell'ultima (in ordine cronologico) delle Condizioni Sospensive di cui al precedente art. 6.

13.3 Resta inteso che per effetto della nomina, ogni diritto ed obbligo del Promissario Concessionario ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento al "Promissario Concessionario" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

13.4 Resta altresì inteso che, anche in caso di nomina del terzo contraente, quest'ultimo dovrà rilasciare al Promittente Concedente le medesime garanzie di cui al presente Contratto.

14. CESSIONE DEL CONTRATTO

14.1 Il Promissario Concessionario avrà il diritto in qualunque momento di cedere liberamente, in tutto in parte, i diritti e le obbligazioni rinvenienti dal presente Contratto e da quelli futuri per la costituzione dei citati diritti di superficie e servitù, nonché di trasferire o costituire in garanzia, in tutto in parte, l'Impianto Fotovoltaico o il diritto di superficie con le servitù connesse, come di locare l'Impianto Fotovoltaico, a società collegate o affiliate, in favore di banche o altri istituti finanziari, ovvero in favore di terzi interessati allo sviluppo o alla gestione e manutenzione dell'Impianto

m l c



Fotovoltaico. Il Promissario Concessionario dovrà notificare la cessione, trasferimento o costituzione in garanzia al Promittente Concedente, il quale accetta sin d'ora tale eventualità e presta irrevocabilmente il proprio consenso ora per allora.

14.2 Qualora i diritti e le obbligazioni derivanti dal presente Contratto dovessero essere trasferiti mediante cessione di azienda o ramo d'azienda, il Promittente Concedente rinuncia sin d'ora e si impegna a reiterare tale rinuncia come e ove necessario e/o opportuno, per quanto occorrer possa, al diritto di recesso di cui all'art. 2558, secondo comma, Codice Civile.

14.3 Le Parti convengono che il Contratto Definitivo dovrà prevedere il diritto del Promissario Concessionario di cedere i diritti e gli obblighi costituiti in forza del medesimo Contratto Definitivo conformemente alla normativa applicabile e i termini ivi riportati.

15. VENDITA DELL'AREA

15.1 Nel caso di acquisto da parte di un terzo dell'Area, il presente Contratto o il Contratto Definitivo risulterà opponibile al terzo acquirente anche in merito al suo rinnovo. A tal proposito il Promittente Concedente si impegna comunque ad inserire nel contratto di compravendita l'obbligo dell'acquirente del rispetto del presente Contratto o del Contratto Definitivo anche in merito al suo rinnovo.

16. DIRITTO DI PRELAZIONE

16.1 Qualora il Promittente Concedente intenda trasferire la proprietà dell'Area, il Promittente Concedente si impegna ad inviare preventivamente al Promissario Concessionario una comunicazione in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Promittente Concedente intende trasferire l'Area (la "**Comunicazione di Vendita**").

16.2 Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Vendita, il Promissario Concessionario potrà notificare al Promittente Concedente una comunicazione (l' "**Accettazione**") in cui indichi di voler acquistare l'Area.

16.3 Qualora il Promissario Concessionario notifichi l'Accettazione:

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

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

(c) le imposte sul reddito in conseguenza della vendita da parte del Promittente Concedente saranno a carico e verranno pagate dallo stesso Promittente Concedente, mentre ogni altra

m l c



eventuale imposta e tassa e le relative spese notarili saranno a carico e verranno pagate dal Promissario Concessionario.

Resta inteso che qualora per legge il Promittente Concedente fosse obbligato ad offrire le Aree in prelazione a terzi, questo si impegnerà ad ottenere la rinuncia dei terzi al diritto di prelazione.

17. POSSIBILITA' DI CURA DI UN INADEMPIMENTO DA PARTE DEGLI ISTITUTI FINANZIATORI

17.1 Nel caso in cui il Promittente Concedente abbia diritto a richiedere la risoluzione del Contratto Definitivo a causa dell'inadempimento del Promissario Concessionario ed abbia l'intenzione di esercitare tale diritto, il Promittente Concedente si impegna a comunicare detta intenzione per iscritto al Promissario Concessionario ed, anche ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1411 del Codice Civile, agli eventuali istituti finanziari il cui nominativo ed indirizzo sia stato comunicato per iscritto dal Promissario Concessionario al Promittente Concedente successivamente alla, o in occasione della, stipulazione del Contratto Definitivo. Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento di detta comunicazione, gli istituti finanziari avranno facoltà di:

(a) designare un soggetto terzo che subentrerà al Promissario Concessionario nel Contratto Definitivo; e

(b) comunicare alla Promittente Concedente la propria intenzione di curare direttamente, o per il tramite del Promissario Concessionario, l'inadempimento su cui il diritto di richiedere la risoluzione del Contratto Definitivo è fondato.

17.2 Nei casi di cui sopra, il Promittente Concedente potrà richiedere la risoluzione del Contratto Definitivo solo in via giudiziale e solo se le cause dell'inadempimento del Promissario Concessionario, su cui il diritto di richiedere 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 Concedente della comunicazione degli istituti finanziari. Gli istituti finanziari avranno, altresì, la facoltà di designare un soggetto terzo che subentrerà al Promissario Concessionario nel Contratto Definitivo anche qualora, pur essendo quest'ultimo adempiente alle proprie obbligazioni ai sensi del Contratto Definitivo stesso, gli istituti finanziari notifichino al Promissario Concessionario la loro intenzione di dichiarare la decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'Art. 1186 del Codice Civile ovvero di risolvere per inadempimento ovvero di recedere dal contratto di finanziamento.

17.3 Il Promittente Concedente riconosce espressamente che il Promissario Concessionario potrà costituire in garanzia i propri diritti di cui al presente Contratto Preliminare, e/o di cui al Contratto Definitivo nei limiti della durata del diritto di superficie.

18. RICONSEGNA DEL TERRENO

Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù dovrà prevedere che alla

m l c



scadenza del diritto di superficie, il Terreno dovrà essere riconsegnata al Promittente Concedente e, all'atto della riconsegna, dovrà essere redatto apposito verbale tra le Parti.

19. ELETTRODOTTO E ACCESSO

19.1 Al fine di consentire la realizzazione della rete di trasporto dell'energia elettrica dalla Centrale alla sottostazione elettrica di Terna, il Promittente Concedente autorizza sin d'ora con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare e si impegna a consentire espressamente ed a concedere i relativi diritti di servitù, nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, al Promissario Concessionario di realizzare un elettrodotto in cavo interrato e/o aereo lungo la striscia di terreno di sua proprietà (ed oggetto anch'essa, in via non esclusiva, del presente contratto) che verrà individuata nel tipo planimetrico che firmato dalle Parti verrà allegato al Contratto Definitivo.

19.2 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù dovrà prevedere che, ove fosse necessario o conveniente a giudizio del Promissario Concessionario, modificare il tracciato del predetto elettrodotto su altre porzioni di aree di proprietà del Promittente Concedente, quest'ultimo si impegnerà in buona fede a consentire su tali aree di sua proprietà l'installazione dell'elettrodotto ed a concedere le relative servitù.

19.3 Il Promittente Concedente presterà espressamente nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù il proprio consenso affinché il Promissario Concessionario, per tutta la durata del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, possa:

- a) accedere e far accedere liberamente alle aree che saranno occupate dall'elettrodotto il proprio personale e le persone indicate dal Promissario Concessionario, anche con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza e manutenzione dell'elettrodotto, delle opere accessorie e compiere i relativi lavori;
- b) tagliare, ove necessario a giudizio del Promissario Concessionario, le piante eventualmente presenti nell'area che siano di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto e delle relative opere e eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto.

19.4 Il Promittente Concedente consentirà espressamente nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù che, per tutta la durata del medesimo, il Promissario Concessionario (suoi dipendenti e incaricati) avrà il diritto di passare anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, al fine di raggiungere il Terreno e si impegna a non impedire o ostacolare l'accesso al Terreno. Le Parti sin d'ora convengono che il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù dovrà prevedere che, ove fosse necessario, utile o conveniente, successivamente alla stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, - a giudizio del Promissario Concessionario - modificare il tracciato della predetta strada di accesso, concorderanno in buona fede su altre aree di proprietà del Promittente Concedente un tracciato differente.

19.5 Il Promittente Concedente si impegna, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto Preliminare e la stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù a permettere lo svolgimento di ogni attività di verifica, di ispezione, di controllo e di

m l c



rilevazione di stati, situazioni e dati, relativi al Terreno, il tutto a cura e spese del Promissario Concessionario.

20. DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROMITTENTE CONCEDENTE

20.1 Il Promittente Concedente dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area Disponibile, la legittima provenienza dell'Area Disponibile, la conformità alle vigenti norme urbanistiche e che l'Area Disponibile sono libere da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica) quali, a titolo esemplificativo, servitù attive o passive o ipoteche, oneri reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi o provenienze pregiudizievoli comprese fra l'altro donazioni infravventennali o successioni testamentarie infradecennali che possano pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dello stesso da parte del Promissario Concessionario, ad eccezione del patto di riservato dominio a favore di ISMEA su parte dei terreni oggetto del presente contratto e l'eventuale affrancazione di servitù esistenti. In aggiunta alle garanzie previste dalla legge e a quanto già esposto al presente articolo, il Promittente Concedente garantisce inoltre:

- (a) di avere piena conoscenza dell'attività a cui verrà adibita l'Area Disponibile, e di non avere alcuna doglianza o pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico;
- (b) che non vi siano terzi che possano vantare diritti di prelazione relativamente all'Area Disponibile;
- (c) che dell'Area Disponibile è sempre stato fatto un uso conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela ambientale e che attualmente l'Area Disponibile non presenta criticità di carattere ambientale e risultano conformi alla normativa applicabile in materia ambientale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, i profili attinenti all'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee;
- (d) che non vi sono discariche, scarichi fognari, materiali pericolosi o depositi di contenitori sotterranei collocati nell'Area Disponibile;
- (e) che, per quanto a sua conoscenza, l'Area Disponibile non contiene sostanze o inquinanti che richiedono una bonifica o oggetto di qualsiasi azione giudiziaria o amministrativa;
- (f) l'Area Disponibile è, per quanto a sua conoscenza, libera da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e che, alla data odierna, non è contaminata ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- (g) che non sussistono arretrati di imposte o tasse in merito all'Area Disponibile;

20.2 Le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo si intendono prestate dal Promittente Concedente ora per allora per tutta la durata dei diritti oggetto del presente Contratto.

m l c



In aggiunta a quanto sopra, il Promittente Concedente si impegna:

- (h) a collaborare con il Promissario Concessionario, ove richiesto, per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, i permessi e nulla osta comunque denominati necessari per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e delle Opere Connesse, anche attraverso la concessione di deleghe e/o mandati a favore del Promissario Concessionario;
- (i) a consentire e non ostacolare in alcun modo, direttamente o indirettamente, l'accesso all'Area Disponibile servente ad opera del Promissario Concessionario e/o delle imprese e/o del personale da questi autorizzati;
- (j) a non costituire sull'Area Disponibile alcun diritto reale o personale che possa in qualsiasi modo pregiudicare i diritti del Promissario Concessionario;
- (k) a non compiere alcun atto idoneo a pregiudicare la realizzazione, sicurezza o la produttività dell'Impianto Fotovoltaico, nel rispetto della normativa vigente;
- (l) a comunicare tempestivamente al Promissario Concessionario qualsiasi circostanza di fatto o di diritto che possa incidere negativamente sui propri diritti e/o sui diritti del Promissario Concessionario in relazione all'Area Disponibile ed all'Impianto Fotovoltaico;
- (m) ad attivarsi tempestivamente al fine di porre in essere ogni misura necessaria od opportuna a tutelare tali diritti;
- (n) a concordare con il Promissario Concessionario le iniziative da adottare al fine di tutelare gli anzidetti diritti da eventuali turbative e/o molestie;
- (o) a non realizzare senza preventiva autorizzazione scritta del Promissario Concessionario, anche dopo la stipula del Contratto Definitivo e fintanto che l'Impianto Fotovoltaico sarà in funzione, opere e/o manufatti che incidano negativamente sul rendimento dell'Impianto Fotovoltaico sui terreni contigui all'Area Disponibile eventualmente di proprietà del Promittente Concedente;
- (p) a tenere indenne il Promissario Concessionario da qualsiasi pretesa o perdita che possa derivare dalla violazione di qualsiasi normativa ambientale applicabile, ad eccezione di quanto sia il risultato delle attività del Promissario Concessionario sull'Area.

20.3 Il Promittente Concedente si asterrà dall'intervenire, in qualsiasi modo, sull'Impianto Fotovoltaico e sulle Opere Connesse, comprese eventuali costruzioni, opere o impianti, nonché sulle opere per la sua connessione (es. cavi, pannelli di misura, ecc.) e, in generale, si asterrà

m l c



dall'interferire con l'integrità o il corretto funzionamento e le prestazioni dell'Impianto Fotovoltaico e delle Opere Connesse.

Il Promittente Concedente si asterrà dall'accedere all'Area senza il preventivo consenso scritto del Promissario Concessionario e solo in presenza di una persona da quest'ultimo nominata.

Il Promittente Concedente riconosce che l'Impianto Fotovoltaico e le Opere di Connesse, se installato, avrebbe, *inter alia*, un impatto visivo; tuttavia, il Promittente Concedente si asterrà dal richiedere qualsiasi risarcimento relativo alla presenza dell'Impianto Fotovoltaico e delle Opere Connesse.

21. PATTI ULTERIORI

21.1 Il Promissario Concessionario si impegna a trasmettere, per conoscenza, al Promittente Concedente il progetto della Centrale entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare. In ogni caso, le Parti riconoscono che con la sottoscrizione del presente atto il Promittente Concedente presta espressamente il proprio consenso e conferisce delega, ad ogni effetto di legge, al Promissario Concessionario affinché lo stesso possa presentare le istanze ed ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo richiesto per l'installazione dei pannelli fotovoltaici (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Autorizzazione Unica, SCIA, PAS ecc.) e la realizzazione e la gestione della Centrale con una potenza superiore a 999 kW ed di ogni opera o lavoro ad essa relativa e/o accessoria.

21.2 Ove richiesto dalle pubbliche Autorità, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, a fornire dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni istanza o domanda affinché il Promissario Concessionario possa ottenere ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la realizzazione e la gestione della Centrale e delle relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto del Promittente Concedente di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione dell'impianto della Centrale e/o delle opere funzionali ed accessorie comporterà, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Promissario Concessionario mediante raccomandata a.r., la risoluzione del presente Contratto Preliminare ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nonché il risarcimento dei relativi danni.

21.3 Il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù dovrà prevedere espressamente l'impegno del Concedente a fornire eventuali ulteriori dichiarazioni di assenso ed a sottoscrivere ogni ulteriore istanza o domanda affinché il Concessionario possa ottenere e/o rinnovare ogni autorizzazione, licenza, concessione od altro atto o provvedimento amministrativo per la gestione della Centrale e delle relative opere funzionali ed accessorie. L'eventuale rifiuto del Concedente di sottoscrivere richieste ed istanze per la installazione e/o sostituzione della Centrale e/o delle opere funzionali ed accessorie comporterà, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Concessionario mediante raccomandata a.r., la risoluzione del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nonché il risarcimento dei relativi danni.

21.4 Il Promittente Concedente dichiara fin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad

m l c



alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Centrale, ivi compresi eventuali sue modifiche progettuali.

21.5 Al fine di non pregiudicare l'attività che il Promissario Concessionario andrà a svolgere, il Promittente Concedente si impegna, sin dalla stipula del presente Contratto Preliminare e si impegnerà espressamente nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù per tutta la relativa durata, a non modificare - ed a far sì che non venga modificato da terzi - in alcun modo l'attuale stato di fatto del Terreno e delle aree di sua proprietà limitrofe come verrà individuata nella planimetria che verrà allegata al Contratto Definitivo.

21.6 Resta inteso che, in ipotesi di violazione dell'impegno previsto al precedente paragrafo 12.5:

(a) questo Contratto potrà essere risolto per fatto e colpa del Promittente Concedente, salvo il risarcimento del danno;

(b) ove non esercitasse la facoltà di risolvere il presente Contratto, il Promissario Concessionario avrà il diritto di chiedere ed ottenere la rimessione in pristino stato dei luoghi, fatto salvo il risarcimento del danno ed ogni ulteriore rimedio di legge.

La presente clausola risolutiva espressa sarà ripetuta altresì nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù.

21.7 Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento del danno, in futuro e successivamente alla stipula del presente Contratto Preliminare e per tutta la durata del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù a non compiere - ed a far sì che non venga compiuta da terzi - alcuna attività sul Terreno che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Centrale, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o di pregiudizio per la Centrale ovvero ne possa ostacolare o diminuire la normale utilizzazione o produttività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costruzione di manufatti o di edifici, la coltivazione di piantagioni o alberi che possano creare nocimento allo svolgimento dell'attività del Promissario Concessionario ovvero l'utilizzo di mezzi che possano determinare l'immissione di polveri nell'atmosfera nelle vicinanze della Centrale ovvero che ne risulti una diminuzione della produzione elettrica della Centrale.

21.8 Il Promittente Concedente si impegna, a pena del risarcimento del danno, a far accettare espressamente, nel contratto di compravendita, al proprio eventuale avente causa tutti i patti e le previsioni contenute nel presente Contratto Preliminare in caso di vendita o trasferimento a qualsivoglia titolo del Terreno.

22. COMUNICAZIONI

22.1 Ai fini di tutte le comunicazioni da effettuarsi in relazione al presente Contratto Preliminare e, successivamente alla stipula, in relazione al Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzi:

a) se indirizzate al Promittente Concedente:

m l c



All'attenzione del sig. Donato Chieffo

Via San Rocco, n. 25

71022 Ascoli Satriano (FG)

Email: chieffodonato@hotmail.com –

chieffodonato@pec.it

b) se indirizzate al Promissario Concessionario:

All'attenzione del Dott. Fabio Sallusto

Via F. Crispi, 12 – 74123 Taranto

Email: sallustoconsultingsrl@pec.it

f.sallusto@sallustopartners.com

22.2 Ogni comunicazione dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ai suddetti indirizzi anticipata via telefax ai numeri sopraindicati.

23. MODIFICHE

23.1 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto Preliminare o di singole clausole di esso – e successivamente alla stipula del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù - nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti sarà valida solo se effettuata per iscritto.

23.2 Il presente Contratto Preliminare disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le Parti e ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno, deve considerarsi sin d'ora risolto e sostituito dal presente Contratto Preliminare.

23.3 Resta espressamente inteso che qualora talune disposizioni contenute nel presente Contratto Preliminare non fossero riportate, in tutto o in parte, nel Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù, le stesse continueranno a rimanere in vigore tra le Parti e a regolare i diritti e le obbligazioni inerenti il Terreno nel testo integrale qui previsto, senza che il Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù espliciti effetti novativi dei termini qui espressamente convenuti tra le Parti.

24. RISERVATEZZA

Il Promittente Concedente si impegna a mantenere strettamente riservata qualsiasi informazione concernente il presente Contratto Preliminare - o della quale dovesse successivamente venire a conoscenza in relazione alla Centrale - ed a non divulgarla senza il preventivo consenso scritto del Promissario Concessionario, restando fin d'ora inteso che il Promissario Concessionario avrà la facoltà di divulgare liberamente il contenuto del presente Contratto Preliminare ad eventuali terzi investitori o ad Istituti di credito.

25. VARIE

25.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti all'inadempimento di alcuna delle obbligazioni

m l c



contenute nel presente Contratto Preliminare non costituirà in alcun modo rinuncia all'inadempimento di tale obbligazione per il futuro, né pregiudicherà la validità di alcuna altra disposizione contenuta nel Contratto stesso.

25.2 Qualora una delle disposizioni del presente Contratto Preliminare dovesse essere considerata invalida, tale circostanza non comporterà l'invalidità delle restanti disposizioni del presente Contratto Preliminare che continueranno ad avere piena validità ed efficacia.

26. SPESE

26.1 Tutti i costi, le spese di trascrizione nonché quelle notarili derivanti dal presente Contratto Preliminare e dal Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù sono ad esclusivo carico del Promissario Concessionario.

26.2 Le consulenze professionali saranno a carico di ciascuna Parte per i professionisti rispettivamente incaricati.

26.3 Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non vi sono commissioni o spese che devono essere corrisposte a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle Parti del presente Contratto Preliminare.

27. REGISTRAZIONE – DISPOSIZIONI IN MATERIA FISCALE

Le spese di registrazione saranno sostenute esclusivamente dal Promissario Concessionario.

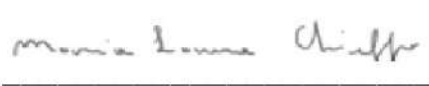
28. FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo di costituzione del diritto di superficie e servitù sarà competente in via esclusiva il Foro di Foggia, intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Letto, confermato e sottoscritto

Foggia, 06/04/2020

Il Promittente Concedente – SOCIETA' AGRICOLA CHIEFFO di CHIEFFO DONATO e MARIA LAURA S.S.

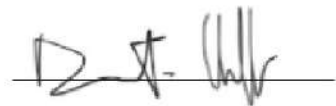
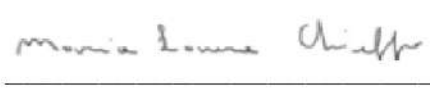


Il Promissario Concessionario – Sallusto Consulting s.r.l.



Le Parti si danno reciprocamente atto di aver approfonditamente discusso e negoziato tutti i termini e condizioni del presente Contratto, anche con l'assistenza dei propri consulenti legali. Per quanto occorrer possa le Parti dichiarano ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. di approvare espressamente gli articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Il Promittente Concedente – SOCIETA' AGRICOLA CHIEFFO di CHIEFFO DONATO e MARIA LAURA S.S.

Il Promissario Concessionario – Sallusto Consulting s.r.l.