
Da: Bioma Technology PEC <biomatechnologysrl@legalmail.it>
Inviato: mercoledì 4 dicembre 2024 10:54
A: bibe1srl@legalmail.it
Oggetto: Accordo di Cessione Contratto "TORTONA"
Allegati: Accordo di cessione contratto.pdf; Allegato senza titolo 00003.htm

Buongiorno

Con la presente in allegato quanto in oggetto.



ACCORDO DI CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTO DI SERVITÙ SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO STIPULATO IN DATA 23/10/2024

Tra

Bioma Technology s.r.l., con sede in Torino (TO) Via Lessolo n.3 - 10153, codice fiscale e P.IVA 03512740048 e iscritta al Registro delle Imprese di Torino col numero REA TO-1221151, in persona dell'amministratrice unica Eliana Santoro, di seguito anche **Bioma Technology s.r.l.** ("Cedente")

e

Bibe 1 s.r.l., con sede a Torino (TO) Via Lessolo n.3 - 10153, codice fiscale e P.IVA 13111490010 e iscritta al Registro delle Imprese di Torino col numero REA TO-1339844, in persona dell'amministratrice unica Eliana Santoro, ("Cessionaria"), e di seguito, congiuntamente, anche le Parti

Premesso che

- (i) Bioma Technology s.r.l., in data 23 ottobre 2024, ha stipulato con la società [REDACTED]

Un Contratto Preliminare di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù sospensivamente condizionati per la realizzazione di un impianto di energia elettrica da fonti rinnovabili, relativo al terreno denominato a progetto "Parco solare Tortona", sito nel Comune di Tortona (AL);

Proprietà:

- [REDACTED], proprietario del fondo rustico in agro del Comune di Tortona (AL) della superficie di ettari 16,09 circa, censita al Catasto Terreni del Comune di Tortona (AL), al foglio 23 P.lla 104; come meglio individuati e descritti nei citati Contratti Preliminare che si allegano al presente accordo;

- (ii) I contratti Preliminari di cui al precedente punto i) prevedono all'art. 9 la facoltà, espressamente riconosciuta da Bioma Technology s.r.l., di cedere liberamente il Contratto a diverso soggetto;



Tutto ciò premesso, con il presente accordo, le Parti, richiamati tutti i patti contenuti nei Contratti Preliminari di cui al punto i) delle premesse, convengono quanto segue.

- Le premesse sono parte integrante del presente accordo;
- **Bioma Technology s.r.l.** (cedente) cede a **Bibe 1 s.r.l.** (cessionaria) i contratti preliminari che si allegano al presente accordo;
- La Cessionaria subentra in tutti i diritti ed obblighi, nessuno escluso, relativi al sopra detto Contratto Preliminare;
- La Cedente, così come previsto all'art. 9 del predetto Contratto Preliminare provvederà ad effettuare la comunicazione scritta della cessione ai proprietari, a seguito della quale, in virtù del consenso da essi preventivamente espresso, Bioma Technology s.r.l. sarà interamente liberata da tutti gli obblighi relativi ai sopra citati Contratti Preliminari.

Torino, li 02/12/2024

Bioma Technology s.r.l.
Elia Santoro
Amministratrice Unica

BIOMA TECHNOLOGY SRL
P.IVA 03512740048
Via Lessolo 3
10153 TORINO

Bibe 1 s.r.l.
Elia Santoro
Amministratrice Unica

BiBΣ1 srl

P.IVA 13111490010
VIA LESSOLO, 3
10153 TORINO

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DIRITTI DI SERVITU' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

I sottoscritti:

- quale "Promittente Concedente":

SOC. [REDACTED]
[REDACTED]

- quale Promissaria Acquirente:

BIOMA TECHNOLOGY SRL, con sede legale in Torino, via Lessolo 3, 10153, iscritta al Registro delle Imprese di Torino, C.F. e P.IVA 03512740048, indirizzo PEC: biomatechnologysrl@legalmail.it in persona del legale rappresentante Eliana Santoro, (di seguito, la "Società opzionaria")

(la "Promissaria Acquirente" o la "Società")

SI PREMETTE

a) la Società è una società di progetto avente come oggetto sociale lo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento, e manutenzione di parchi fotovoltaici;

b) la Società ha interesse di sviluppare, costruire, gestire, sfruttare e mantenere un impianto fotovoltaico che comprenderà:

- pannelli fotovoltaici (completi di ogni accessorio strutturale e di funzionamento installati su strutture metalliche o di altro materiale);

- le opere civili di fondazione, superficiali e profonde, nonché le necessarie opere accessorie e di servizio che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano in: linee elettriche, centrali di trasformazione, cabine elettriche di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione, sistemi di accumulo e gestione dell'energia elettrica prodotta, viabilità (piazze, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione), opere civili ed elettriche accessorie (come pozzetti e cavidotti), ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria, o anche solo opportuna, alla migliore costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del parco fotovoltaico (di seguito cumulativamente indicato come il "Parco Fotovoltaico");

c) la Promittente Concedente è piena proprietaria dei seguenti immobili, siti nel Comune di Tortona:

- porzione di fondo rustico in agro del Comune di Tortona, della superficie di circa 16 ettari censita al Catasto Terreni del Comune di Tortona, al Foglio 23, Particella 104, come da planimetria che si allega sub A ("Terreno");

d) il Terreno è stato individuato dalla Società come potenziale sito idoneo per l'installazione del Parco Fotovoltaico;

e) la Società intende ottenere dalla Promittente Concedente, ex art. 952 c.c. e seguenti, il diritto di costruire e mantenere al di sopra del suolo il Parco Fotovoltaico sul Terreno, nonché la costituzione – in proprio favore ovvero del gestore di rete competente – delle necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto, al di sopra e al di sotto del suolo, al fine di poter richiedere e ottenere dalle autorità competenti tutte le autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta, concessioni e gli assentimenti necessari alla costruzione e all'esercizio del Parco Fotovoltaico sul detto Terreno, e delle opere funzionali e accessorie quali cabine elettriche, sottostazioni di trasformazioni, locali attrezzi, recinzioni, linee di trasmissione e distribuzione della linea elettrica ("Autorizzazioni");



f) la Promittente Concedente si è dichiarata disposta a concedere alla Società sia il diritto di superficie sul Terreno per realizzare la costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico, sia le necessarie servitù di passaggio sul suolo, di accesso al Terreno e di elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo;

g) parte del Terreno è attualmente coltivato dal sig. [REDACTED] in ragione del contratto di affitto di fondo rustico di cui al successivo articolo 1.6;

h) le Parti si sono dichiarate d'accordo che gli effetti del presente contratto preliminare, relativamente alla costituzione del diritto di superficie e delle servitù, siano condizionati all'avveramento (ovvero rinuncia della Società) delle condizioni sospensive di cui al successivo articolo 5.

Tanto premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Oggetto e Durata

1.1 Con il presente atto (di seguito "Contratto Preliminare") la Promittente Concedente si obbliga a costituire il diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 953, in favore della Società, che si obbliga ad accettare alle condizioni di cui al successivo art. 5, per sé o per persona da nominare ai sensi del successivo art. 8, sul Terreno. La Promittente Concedente si obbliga inoltre a prestare il proprio consenso alla costituzione in favore della Società le necessarie servitù di passaggio, accesso ed elettrodotto al di sopra e al di sotto del suolo sulle predette unità immobiliari, a cura e spese della Società.

1.2 Il diritto di superficie e i diritti di servitù che saranno costituiti consistono nel diritto di realizzare e/o installare e mantenere sulle dette porzioni di terreno, il Parco Fotovoltaico, inclusa ogni necessaria opera accessoria.

1.3 Il diritto di superficie sarà costituito per anni 30 (trenta) dalla data di stipula del contratto notarile definitivo. Alla scadenza del suddetto termine, il diritto di superficie non si intenderà automaticamente rinnovato.

1.4 L'atto definitivo dovrà essere concluso entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dalla firma del presente Contratto Preliminare, termine ultimo, essenziale e di rigore, a cura di notaio scelto dalla Società.

1.5 La Promittente Concedente dichiara che, alla data della stipulazione del presente Contratto Preliminare, e per quanto a sua conoscenza, non gravano sul Terreno vincoli pregiudizievoli e, in particolare, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuire il pieno esercizio del diritto di superficie,.

In particolare, la Promittente Concedente dichiara che il Terreno non è soggetto a contaminazioni di alcun genere.

2. Corrispettivo

2.1 Le Parti convengono che il prezzo per il diritto di superficie e per le servitù sarà pari a euro [REDACTED] per ettaro utile per anno, da pagarsi in rate annuali anticipate ogni primo giorno lavorativo di gennaio ("Corrispettivo"). Esclusivamente per il pagamento della prima rata alla firma del contratto notarile definitivo, la Società corrisponderà alla Promittente Concedente un importo pro-rata pari all'importo di una rata, diviso per 12 e moltiplicato per il numero di mesi intercorrenti tra la data di stipula del contratto notarile definitivo e la prima delle suddette scadenze.

2.2 Dopo l'accettazione della STMG da parte della Società, quest'ultima si impegna a notarizzare il presente contratto versando contestualmente alla Parte Promittente Concedente un importo pari ad euro [REDACTED] a mezzo di bonifico bancario entro e non oltre 30/11/2024.

La predetta somma sarà versata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., fatta esclusione del primo periodo del comma 2. Pertanto:

a) qualora si verificano le condizioni sospensive di cui all'art. 5, tale somma verrà considerata come acconto del Corrispettivo;

b) se la Società non dovesse realizzare il Parco Fotovoltaico per fatto od omissione della Promittente Concedente, si applicheranno il secondo comma, secondo periodo, e terzo comma dell'art. 1385 c.c.

2.3 Nel caso in cui si addivenga alla stipula dell'atto notarile definitivo, la suddetta caparra confirmatoria sarà imputata ad acconto del Corrispettivo. Ove, diversamente, non si addivenga alla conclusione del contratto definitivo per mancato avveramento anche di una delle condizioni di cui all'art. 5 per atto o omissione della Società, la Promittente Concedente ha diritto di ritenere la suddetta caparra quale adempimento dell'obbligazione di mantenimento della propria proposta di concessione del diritto di superficie per il periodo concordato.

2.4 Il canone superficiario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT. Fatto salvo quanto precede, le Parti convengono che il canone superficiario rappresenta il valore di mercato e che non sarà soggetto a rettifica, prendendo la Promittente Concedente atto dell'aleatorietà del contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1467, comma 2, c.c. e dell'esclusione dell'applicabilità del rimedio previsto dall'articolo 1467, comma 1, c.c.

3. Obblighi della Promittente Concedente

3.1 Con il presente Contratto, la Promittente Concedente, con espressa rinuncia al pagamento di compensi e/o somme diverse da quelle quivi previste, si obbliga a:

a) consentire e non ostacolare, sin dalla data odierna, con espressa rinuncia al pagamento di compensi, il libero accesso al Terreno da parte della Società ovvero del personale o di ogni altro soggetto dal medesimo incaricato al fine di eseguirvi operazioni funzionali alla progettazione, realizzazione e all'utilizzo del Parco Fotovoltaico nonché ai soggetti deputati alla gestione e manutenzione del medesimo, ai loro rispettivi dipendenti ed incaricati, nonché ad ogni altro soggetto che dovesse essere incaricato di svolgere funzioni connesse allo sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico;

b) coltivare il Terreno per un periodo che termini al centoventesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica, salvo diverso accordo delle Parti, come comunicata dalla Società alla Promittente Concedente, e di consegnare alla Società il Terreno sgombro di ogni piantagione entro tale termine;

c) consentire alla Società di iniziare i lavori di costruzione a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile definitivo di diritto di superficie, fatto salvo quanto previsto alla precedente lettera b);

d) consentire alla Società, ovvero ai soggetti da questa incaricati di effettuare tutte le necessarie attività preliminari e di verifica propedeutiche alla richiesta delle Autorizzazioni e di connessione alla rete;

e) fornire ogni collaborazione che la Società, ovvero con i soggetti dalla stessa incaricati, dovesse ritenere utile al fine di ottenere la soluzione di connessione e le Autorizzazioni del Parco Fotovoltaico. In particolare, la Promittente Concedente si impegna a rinunciare a ogni contributo derivanti da bandi o norme, nazionali o europee, per la coltivazione del Terreno, con efficacia a partire dalla data di stipula del contratto notarile definitivo – salvo diversa richiesta delle autorità competenti - e a tal fine a rendere quelle dichiarazioni richieste dalle competenti autorità e che la Società dovesse chiedere che siano sottoscritte;

f) astenersi dal richiedere autorizzazioni, licenze, permessi, concessioni, nulla osta, atti di assenso o altri titoli, che possano impedire, ostacolare o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

g) astenersi dal piantare arbusti ad alto fusto, elevare costruzioni o manufatti, effettuare attività che emettano immissioni di fumo, polvere o altri materiali volatili, ovvero che comportino scuotimenti che superino la normale tollerabilità (avuto riguardo alle condizioni dei luoghi e all'attività che la Società intende svolgere sui Terreni in relazione al Parco Fotovoltaico), e che abbiano un potenziale impatto negativo sulla produzione del Parco Fotovoltaico, nei fondi di sua proprietà che si trovino in prossimità del Terreno;

h) non vendere, concedere in locazione, comodato, costituire diritti di garanzia, pesi, vincoli, o altrimenti disporre del, o compiere attività sul o nei pressi del, Terreno al fine di non impedire, ostacolare, o rallentare le attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento o manutenzione del Parco Fotovoltaico;

i) informare immediatamente la Società di qualunque evento potenzialmente negativo possa occorrere al Terreno, e a mettere in contatto la Società con il terzo che dovesse aver dato luogo a uno dei suddetti eventi negativi;

 3



j) ripetere la presente scrittura privata in forma autentica, al fine di trascriverla registrarla nei pubblici registri immobiliari, dietro semplice richiesta della Società, dopo che la Società abbia ricevuto una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a insindacabile giudizio della Società, che – a titolo meramente indicativo – richiede circa sei mesi dalla relativa richiesta da parte della Società;

k) risolvere, entro il 120° giorno successivo alla pubblicazione dell'Autorizzazione Unica, il contratto di affitto rustico di cui alla precedente premessa g);

l) sottoscrivere, al verificarsi delle – ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle – condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione con la quale la Società informa la Promittente Concedente del verificarsi delle o della rinuncia alle condizioni sospensive.

m) in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui all'articolo 5.2 per motivi dovuti a cause di forza maggiore, alla scadenza del termine di cui al precedente articolo 1.3, sottoscrivere un nuovo contratto preliminare di diritto di superficie e servitù del Terreno, avente medesima forma e contenuto del presente Contratto Preliminare, salvo che per termine per l'avveramento delle condizioni sospensive che dovrà essere pari a dodici mesi, dietro richiesta scritta della Società che informi la Promittente Concedente del verificarsi di uno degli eventi impeditivi al verificarsi delle condizioni sospensive entro i termini prestabiliti.

3.2 La Promittente Concedente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, il Terreno non sono soggetti a contaminazioni che eccedano i limiti di accettabilità della contaminazione previsti dall'articolo 240 del D.Lgs. 152/2006.

3.3 Le Parti riconoscono che l'inadempimento dei suddetti obblighi costituirà grave inadempimento anche ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile.

4. Obblighi della Società

4.1 La Società, come rappresentata, assume – già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo – l'obbligo di:

a) svolgere l'attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico nel rispetto delle disposizioni delle autorità competenti e dei vincoli posti dalla normativa vigente quale, a titolo esemplificativo, la normativa in materia ambientale e di sicurezza;

b) non porre in essere per tutta la durata del Contratto Preliminare e del contratto notarile definitivo attività sul Terreno che possano inquinare i suoli e/o essere altrimenti nocive per la salute umana, per il bestiame e per le colture, ovvero danneggiare le piante, ove presenti;

c) non utilizzare o destinare, anche parzialmente o provvisoriamente, il Terreno in difformità a quanto descritto nel presente Contratto Preliminare;

d) utilizzare il Terreno nella misura strettamente necessaria per lo sviluppo, la costruzione, la gestione, lo sfruttamento e la manutenzione del Parco Fotovoltaico con rispetto assoluto della proprietà della Promittente Concedente;

e) chiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta o altri atti di assenso necessari ai sensi della normativa vigente, per lo svolgimento delle attività di sviluppo, costruzione, gestione, sfruttamento e manutenzione del Parco Fotovoltaico, fermo restando che la Società sarà responsabile in via esclusiva per l'ottenimento di tutte le abilitazioni richieste per lo svolgimento di tali attività, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

f) svolgere a proprio costo e rischio, sia durante la fase di sviluppo e costruzione del Parco Fotovoltaico, sia durante la fase di gestione, sfruttamento e manutenzione dello stesso, tutte le necessarie attività di sorveglianza e smaltimento dei rifiuti;

g) prima della sottoscrizione del contratto notarile definitivo, richiedere e ottenere l'autorizzazione della Promittente Concedente (che non potrà essere irragionevolmente negata) prima di effettuare scavi, carotaggi o saggi del Terreno che siano necessari per ottenere le Autorizzazioni;

h) effettuare a proprio costo e rischio la connessione alla rete elettrica, impregiudicato tuttavia l'obbligo di collaborazione di cui al precedente articolo 3.1. della Promittente Concedente;

i) a richiedere una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile, a proprio insindacabile giudizio;

j) sostenere tutti gli oneri fiscali derivanti dall'esercizio delle attività di realizzazione, gestione, manutenzione e mantenimento del Parco Fotovoltaico e, in particolare, pagare le imposte relative all'uso del Terreno per i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del Contratto;

k) adottare tutte le precauzioni e gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno a persone e/o cose e a sostenere ogni onere costo e spesa inerenti ad eventuali misure di sicurezza prescritte dalle norme di legge;

l) sottoscrivere, al verificarsi delle – ovvero in caso di rinuncia da parte della Società alle – condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, il contratto notarile definitivo.

4.2 La Società terrà indenne la Promittente Concedente da qualsivoglia danno, pregiudizio, costo o spesa di qualunque genere o natura, che possa in qualsiasi modo derivare in relazione alle attività sopra descritte, e che ecceda la normale usura del Terreno dovuta alla costruzione ed esercizio dell'impianto Fotovoltaico, manlevando la stessa Promittente Concedente da qualsivoglia onere, pretesa o azione da chiunque intentata, sia in via giudiziale che stragiudiziale, salvo che tale onere, pretesa o azione sia giustificata da un atto o un'omissione della stessa Promittente Concedente.

4.3. In deroga all'art. 953 del Codice civile, le Parti convengono che, verificatasi l'estinzione del presente Contratto, ovvero del contratto notarile definitivo per qualunque causa:

a) la Società sarà obbligata a restituire il Terreno sgombro dal Parco Fotovoltaico e dalle relative opere accessorie che non siano state cedute al, ovvero sulle quali sia stato costituito un diritto reale in favore del, gestore di rete competente, avendo a ciò provveduto a propria cura, spese e rischio;

b) la Società si obbliga ora per allora a completare tutte le suddette attività nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine di 365 (trecento sessantacinque) giorni dalla data di estinzione del Contratto, restando inteso tra le Parti che durante tale periodo nulla sarà dovuto a titolo di corrispettivo, prezzo, indennizzo o altra causa, alla Promittente Concedente;

c) La Società si obbliga a trasmettere alla Promittente Concedente copia della fideiussione per lo smaltimento e ripristino dello stato dei Luoghi stipulata ai fini delle Autorizzazioni.

4.4 A tal fine, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Promittente Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui al ripetuto articolo 953 c.c., si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dalla stessa designati, di compiere ogni attività sul Terreno che si renda necessaria e/o opportuna al fine di intraprendere e portare a compimento le predette operazioni.

5. Condizioni Sospensive

5.1 L'obbligo delle Parti di procedere alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo è sospensivamente condizionato al verificarsi di ciascuna delle, ovvero alla rinuncia da parte della Società alle, seguenti condizioni sospensive che si intendono dedotte nell'esclusivo interesse della Società:

a) rilascio di una soddisfacente soluzione tecnica di connessione da parte del gestore di rete competente in favore della Società;

b) rilascio di ogni Autorizzazione necessaria per la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

c) scadenza del termine di impugnazione per ciascuno dei predetti titoli autorizzativi, senza che vi sia stata alcuna impugnazione, ovvero di esito positivo per la Società dell'eventuale impugnazione;

d) consegna alla Società di un certificato di destinazione urbanistica aggiornato da cui non si evidenzino vincoli, pesi, restrizioni, o altri limiti alla costruzione ed esercizio del Parco Fotovoltaico e delle relative opere di rete;

5



e) consegna da parte della Parte Promittente Concedente alla Società della documentazione (se disponibile) atta a comprovare che il Terreno non è stato percorso da incendi, e che pertanto la costruzione e l'esercizio del Parco Fotovoltaico non comporterà una violazione dell'art. 10 della L. 353/2000, e/o disposizioni simili;

f) ottenimento da parte della Società di eventuali ulteriori diritti di servitù di accesso, passaggio o cavidotto necessari per la posa in opera e l'esercizio dell'impianto di rete;

g) ottenimento da parte della Società di una relazione notarile ventennale ipocatastale che accerti (i) la piena e incontestata proprietà della Promittente Concedente sul Terreno; (ii) l'inesistenza di qualsivoglia diritto di terzi sul Terreno; (iii) l'inesistenza di vincoli, pesi, trascrizioni o formalità negative sul Terreno; e (iv) l'assenza di donazioni o successioni in relazione al Terreno, nel ventennio precedente la data di stipula del contratto notarile definitivo;

i) *evidenza della risoluzione del contratto di affitto di fondo rustico di cui alla precedente premessa g), unitamente alla conferma scritta dell'affittuario che questi lascerà il Terreno entro il 120° giorno successivo alla pubblicazione dell'autorizzazione unica.*

j) ottenimento da parte della Società della conferma circa l'assenza di usi civici, livelli, censi, compendio unico o altri pesi a essi assimilabili sul Terreno, o evidenza dell'eventuale affrancazione o cancellazione.

5.2 La Società ha diritto di risolvere il presente Contratto Preliminare qualora le predette condizioni sospensive non si verifichino entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna.

5.3 La Società ha inoltre diritto di risolvere immediatamente il presente Contratto Preliminare al verificarsi di un qualsiasi evento che renda impossibile, ovvero eccessivamente oneroso, per causa non imputabile alla Società stessa, sviluppare, costruire, gestire o mantenere il Parco Fotovoltaico.

5.4 La stipula dell'atto notarile definitivo dovrà avvenire entro 20 giorni naturali e consecutivi dal giorno in cui la Società ha informato la Promittente Concedente che si sono verificate – ovvero sono state rinunciate dalla Società a – tutte le condizioni sospensive di cui al presente articolo.

6. Proprietà del Parco Fotovoltaico e Frutti

6.1 I manufatti realizzati dalla Società e costituenti il Parco Fotovoltaico e le relative opere accessorie rimarranno in ogni caso di proprietà della Società stessa; a tal fine la Promittente Concedente rinuncia a qualsiasi diritto di proprietà che la stessa possa eventualmente vantare in relazione ai manufatti realizzati dalla Società costituente il Parco Fotovoltaico, nonché alle relative opere accessorie.

6.2 Tra le Parti rimane espressamente convenuto e accettato che ogni tipo di incentivo, ricavo o beneficio derivante dallo sfruttamento del Parco Fotovoltaico sarà di esclusiva spettanza della Società.

7. Innovazioni, Addizioni e Migliorie

Per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, la Società sarà libera di realizzare sul Terreno tutte le opere che si dovessero rendere necessarie per aumentare la capacità nominale, il rendimento o la redditività del Parco Fotovoltaico, nonché garantire la sicurezza dello stesso (ivi inclusa, ove necessario, l'installazione di sistemi di videosorveglianza) e la sua conformità alla normativa applicabile e ad eventuali prescrizioni delle autorità competenti.

8. Contratto per Persona da Nominare

8.1 La Promittente Concedente prende atto ed accetta che il presente Contratto Preliminare viene stipulato dalla Società per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 e segg. del Codice Civile, per quanto applicabile.

8.2 La Società avrà, pertanto, il diritto di nominare un soggetto terzo, persona giuridica, quale concessionario del costituendo diritto di superficie e servitù ("Persona Nominata"), mediante invio di dichiarazione scritta al Concedente sottoscritta dalla Persona Nominata in segno di accettazione della nomina.

8.3 La Società nominerà una società a essa collegata o da essa controllata che sottoscriverà il Contratto Preliminare ripetuto in forma autentica ai sensi del precedente articolo 3.1 j).

8.4 Resta inteso che per effetto delle nomine di cui ai precedenti articoli 8.2 e 8.3, ogni diritto ed obbligo della Società ai sensi del presente Contratto Preliminare dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla Persona Nominata ed ogni riferimento alla Società contenuto nel presente Contratto Preliminare dovrà intendersi riferito alla Persona Nominata.

8.5 In caso di nomina da parte della Società di una società extra-gruppo (i.e. con compagine societaria differente), la nomina è subordinata all'accettazione della Promittente Concedente, che non potrà irragionevolmente rifiutare. Qualora la Promittente Concedente non si pronunci nei 10 giorni lavorativi successivi alla comunicazione da parte della Società, tale silenzio avrà valore di assenso alla nomina.

9. Cessione del Contratto

9.1. La Promittente Concedente attribuisce alla Società la facoltà di cedere il presente Contratto Preliminare, anche nell'ipotesi di cessione di azienda o di ramo di essa, da parte della Società a terzi.

9.2. A tal fine, la Società dovrà comunicare alla Promittente Concedente, a mezzo raccomandata A/R o via PEC, la propria volontà di cedere il contratto, indicando nella medesima comunicazione il cessionario.

9.3 In caso di cessione da parte della Società a una società extra-gruppo (i.e. con compagine societaria differente), la nomina è subordinata all'accettazione della Promittente Concedente, che non potrà irragionevolmente rifiutare. Qualora la Promittente Concedente non si pronunci nei 10 giorni lavorativi successivi alla comunicazione da parte della Società, tale silenzio avrà valore di assenso alla cessione.

10. Clausole di Finanziabilità

10.1 La Promittente Concedente riconosce che la Società potrà avere necessità di ricorrere a forme di finanziamento per la costruzione e gestione del Parco Fotovoltaico, e pertanto acconsente, già sin d'ora e per l'ipotesi in cui si concludesse il definitivo, che il contratto notarile definitivo dovrà prevedere le seguenti clausole:

- a) la Società avrà la facoltà di costituire ipoteche o altri diritti di garanzia o prelazione sul diritto di superficie;
- b) la Società potrà cedere, anche in garanzia, ai propri creditori i crediti che essa dovesse vantare nei confronti della Parte Promittente Concedente;
- c) la Promittente Concedente si impegnerà a negoziare in buona fede eventuali modifiche del contratto notarile definitivo che dovessero essere richieste dagli istituti finanziatori della Società, i cui nominativi e contatti la Società dovrà comunicare tempestivamente alla Parte Promittente Concedente;
- d) in caso di grave inadempimento da parte della Società delle sue obbligazioni nei confronti della Parte Promittente Concedente, questa dovrà – prima di procedere alla risoluzione del contratto notarile definitivo:
 - accordare un termine pari a 30 giorni alla Società affinché questa possa rimediare al proprio precedente grave inadempimento;
 - informare immediatamente gli istituti finanziatori della Società;
 - impegnarsi a negoziare in buona fede con gli istituti finanziatori della Società la cessione del contratto notarile definitivo, ovvero del diritto di superficie al soggetto che sarà indicato dagli stessi istituti finanziatori.

11. Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione che ciascuna delle Parti sia tenuta a effettuare in base al presente Contratto Preliminare si considererà validamente effettuata se inviata agli indirizzi di cui alla comparsa, da intendersi quali domicili speciali testé eletti; qualora si verificino variazioni dei detti indirizzi, la Parte interessata dovrà procedere a specifica comunicazione con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o via PEC; dette variazioni saranno efficaci a partire dal quinto giorno lavorativo successivo alla ricezione di tale comunicazione.



12. Riservatezza

Le Parti si impegnano a mantenere riservato il presente Contratto Preliminare nonché tutte le informazioni relative all'attività ed agli affari dell'altra Parte, ricevute in relazione al Contratto Preliminare per tutta la durata dello stesso e per l'intera durata del diritto di superficie.

13. Dichiarazioni urbanistiche e regime tributario.

13.1 La Promittente Concedente consegna un CDU aggiornato e in vigore alla Società, quivi allegato.

13.2 Ogni deroga al presente contratto preliminare dovrà essere fatta e comprovata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti.

13.3 Tutte le spese, imposte (anche di registro) e tasse connesse o derivanti dal presente Contratto saranno a carico della Società. Di conseguenza quest'ultima si obbliga a indennizzare e manlevare la Promittente Concedente da qualunque pretesa di natura fiscale relativamente al presente Contratto.

13.4 A seguito dell'ottenimento di una soddisfacente soluzione di connessione da parte della Società, il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari; le spese di trascrizione del presente atto sono a cura e spese della Società.

14. Foro Competente

Per qualsiasi controversia concernente l'interpretazione, la stipulazione, l'esecuzione o la risoluzione del presente Contratto o comunque a esso relativa sarà esclusivamente competente il Foro di Torino.

15. Premesse

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

Data: 23/10/2024

Promittente Concedente:

Società:

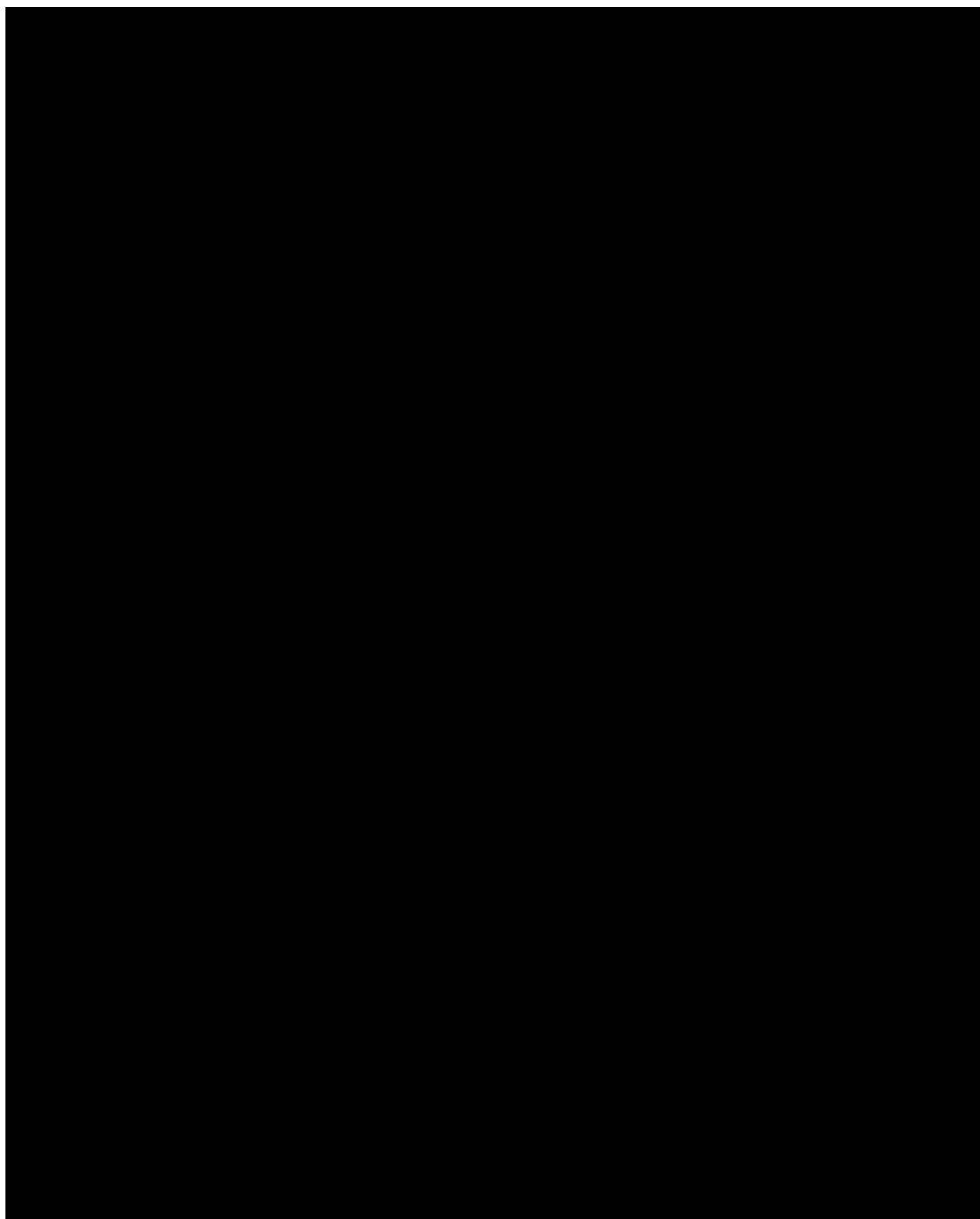


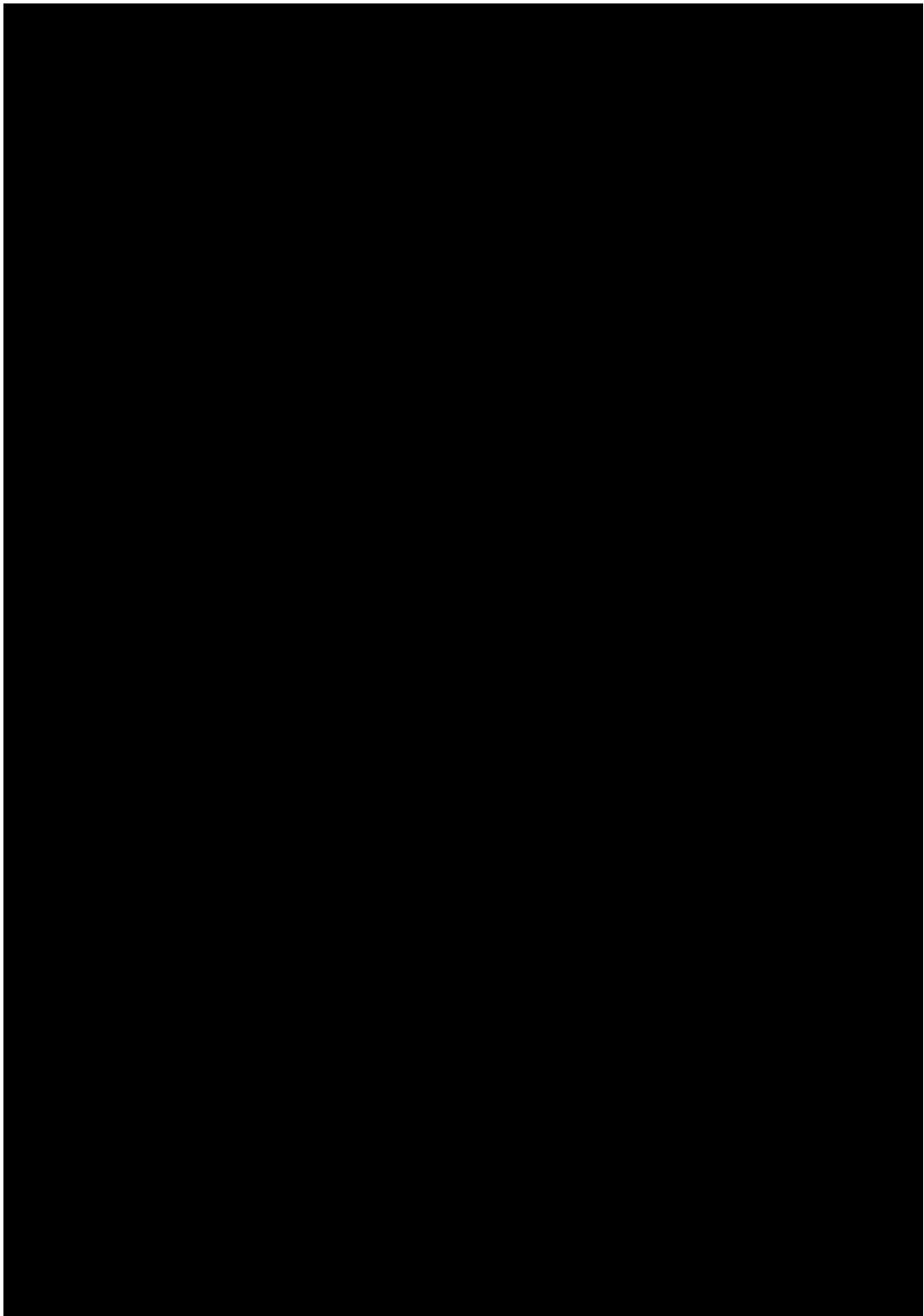
BIOMA TECHNOLOGY SRL
P.IVA 03512740048
Via Lessolo 3
10153 TORINO

N=1400

E=19400







NUMERO PROGR.	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETARI	CODICE FISCALE	OGGETTO DELL'ATTO. Acquisto-Servitù di passaggio, di condotta, di elettrodotto interrato o linea elettrica aerea, occupazione temporanea	SUPERFICIE INTERESSATA DAL PROGETTO (mq)	ESTREMI DELL'ATTO E REGISTRAZIONE DA PRESENTARE IN COPIA
1	Tortona	23	104			Diritto di superficie - DDS	160.941	Prot. telematico 24121335430414864 Registrazione in allegato

REGISTRAZIONE DI ATTO PRIVATO

Ufficio territoriale di		TORINO 1 (TTK)		Tipologia atto	2	N. fogli dell'atto	8	N. copie dell'atto	1			
Data stipula		giorno mese anno		Esenzioni		Condizione sospensiva	X	Eventi eccezionali				
2 3 1 0 2 0 2 4												
Scritture private e inventari		Ricevute e quietanze		Mappe, planimetrie e disegni								
Allegati				1								
Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			Nome								
	BIOMA TECHNOLOGY S.R.L.											
	Codice fiscale del richiedente			Mediatore								
0 3 5 1 2 7 4 0 0 4 8												
			Firma del richiedente o del rappresentante									
Rappresentante legale	Cognome			Nome								
	SANTORO			ELIANA								
	Codice fiscale del rappresentante			Codice carica								
SNTLNE76H51L219B			1									
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	Codice fiscale dell'intermediario											
	Impegno a presentare in via telematica											
	Data dell'impegno			FIRMA								
giorno mese anno												
IMPOSTA DI REGISTRO			200,00		SANZIONI		9,00		INTERESSI		0,29	
IMPOSTA DI BOLLO			129,00		SANZIONI		10,32		INTERESSI		0,19	

Codice fiscale

03512740048

Modulo N.

001

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I

Dati del dante
causa

Codice fiscale

02525250102

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

SEZIONE II

Dati dell'avente
causa

Codice fiscale

03512740048

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

BIOMA TECHNOLOGY S.R.L.

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

Data di nascita

giorno mese anno

Sesso
(M/F)

Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia
(sigla)

Codice fiscale

03512740048

Modulo N.

001

QUADRO C1 - CONTRATTO

PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA

Bene oggetto del preliminare		Prezzo	Caparra confirmatoria	Acconto	Caparra penitenziale	Contratto soggetto a IVA	Clausola penale volontaria
Immobile <input type="checkbox"/>	Altri Beni <input checked="" type="checkbox"/>	<div></div>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Descrizione							
IL BENE OGGETTO DEL PRELIMINARE, TERRENO EX CAVA COLTIVABILE							

QUADRO D1 - DATI DEGLI IMMOBILI

Codice comune	T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div> / <div></div>
Subalterno	in via di accatastamento	Comune		Provincia (sigla)
<div></div>	<div></div>	<div></div>		<div></div>
Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo			N. civico
<div></div>	<div></div>			<div></div>

Codice comune	T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div> / <div></div>
Subalterno	in via di accatastamento	Comune		Provincia (sigla)
<div></div>	<div></div>	<div></div>		<div></div>
Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo			N. civico
<div></div>	<div></div>			<div></div>

Codice comune	T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div> / <div></div>
Subalterno	in via di accatastamento	Comune		Provincia (sigla)
<div></div>	<div></div>	<div></div>		<div></div>
Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo			N. civico
<div></div>	<div></div>			<div></div>

Codice comune	T/U	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div> / <div></div>
Subalterno	in via di accatastamento	Comune		Provincia (sigla)
<div></div>	<div></div>	<div></div>		<div></div>
Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo			N. civico
<div></div>	<div></div>			<div></div>

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Dati della richiesta	Comune di TORTONA (Codice:L304)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA
	Foglio: 23 Particella: 104

INTESTATO

1					(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 03/04/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	104		-	SEMINATIVO 3	16 09 41		Euro 955,87	Euro 955,87	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2019 Pratica n. AL0034855 in atti dal 03/04/2019 (n. 34845.1/2019)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE I MAPP. 70, 93 E 95 FG 23 - VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:70 ; Foglio:23 Particella:93 ; Foglio:23 Particella:95 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 03/04/2019 Pratica n. AL0034855 Variazione in atti dal 03/04/2019 (n. 34845.1/2019)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 23 Particella 70 ; Foglio 23 Particella 93 ; Foglio 23 Particella 95 ;



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Data: 22/11/2024 Ora: 12.10.22

Fine

Visura n.: T161074 Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Esito versamento unificato - F24

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file PREL_DDS_2_RAP00.rap
con protocollo 24121335430414864-000001
e' stata inoltrata alla banca (IBAN IT72I0845001002000000025334)
Il file e' stato inviato da c.f. 03512740048
e contiene n.1 richiesta di pagamento delle imposte di registro e bollo
derivanti dalla registrazione telematica di un atto privato
Il versamento e' stato effettuato per conto di: c.f. 03512740048
La banca ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/cointestatario del conto: c.f. 03512740048
Importo addebitato, pari a Euro 348,80 con valuta 13-12-2024
Codice di riscontro della presente ricevuta:
499D8F9FC9EA1D632F7E7CAF2BC6CB10CE3E6252
Li, 18/12/2024

Registrazione di atto privato

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE ATTO PRIVATO (mod. RAP00)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TORINO 1

In data 13/12/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 24121335430414864 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica di atto privato - preliminare di compravendita
presentata da 03512740048
cognome e nome:

L'atto è stato registrato il 13/12/2024 al n. 004161-serie 3X

DATI DELL'ATTO

Descrizione contratto: PREL_DDS

Data di stipula 23/10/2024

Preliminare di compravendita su bene non immobile

prezzo: [REDACTED] caparra confirmatoria: 0,00

acconto: 0,00 caparra penitenziale: 0,00

n.fogli 8 n.copie 1

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
-------------------	-------	-------------------	-------

001 02525250102	A	001 03512740048	B
-----------------	---	-----------------	---

(A) dante causa / (B) avente causa

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 348,80 (importi in euro)

Imposta di registro	200,00	Imposta di bollo	129,00
---------------------	--------	------------------	--------

Sanzioni registro	9,00	Sanzioni bollo	10,32
-------------------	------	----------------	-------

Interessi registro	0,29	Interessi bollo	0,19
--------------------	------	-----------------	------

DATI DEGLI IMMOBILI

n.b. non sono stati comunicati immobili.

Una volta che si avvera la condizione sospensiva si deve andare in ufficio
entro 30 giorni per consegnare il modello 2.

Codice di riscontro del documento:

5CAC3CDAA06528795A1DA937BCCEB56A171A2777

Codice di riscontro della presente ricevuta:

41021CFA15ADDFC973B29C7114F3AC174961E9BC

Li, 13/12/2024