

ALLEGATO 5

Copia atto di compravendita Impianto Fotovoltaico



Studio Notarile Associato

REPERTORIO N.3436

RACCOLTA N.2497

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventiquattro aprile duemiladiciotto.
(24.04.2018)

In Roma, nel mio studio.

Innanzi a me Dr. [REDACTED] Notaio in Roma con studio in [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti:

Borziani Andrea nato a Genova il 27 novembre 1959, domiciliato ai fini del presente atto in Genova Via Fieschi n.3/20;

Bassi Bruno nato a Genova il 23 agosto 1962, domiciliato ai fini del presente atto in Genova Piazza Della Vittoria n.6/9;

i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Curatori Fallimentari del Fallimento della società:

- [REDACTED], società unipersonale con sede in Genova, Via Buccari n.9, capitale sociale euro 500.000,00 (cinquecentomila) interamente versato, iscritta al R.E.A. tenuto presso la CCIAA di Genova al n.454287, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese di Genova al n. [REDACTED];

tali nominati dal Tribunale di Genova con la sentenza di cui al successivo punto 1) delle premesse e con poteri alla stipula del presente atto in forza di decreto del Giudice Delegato emesso, previo parere positivo del comitato dei creditori, in data 10 agosto 2016 e successivo decreto del Tribunale di Genova emesso in data 27 marzo 2018 e depositato in Cancelleria il 28 marzo 2018, documenti che in copia autentica si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "A";

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

- [REDACTED], società unipersonale con sede in Roma, [REDACTED], capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta al R.E.A. tenuto presso la CCIAA di ROMA al n. [REDACTED], codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese [REDACTED]; con poteri alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

componenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, convengono quanto segue.

PREMESSO CHE:

1) con sentenza dell'11-12 giugno 2015, n.R.F.84/2015,

REGISTRATO
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Roma 5

il 26.04.2018.

al n. 5927

Serie 1T

n.R.Sent.85/2015, n.prog.6719, rep.n.1086/15/B, depositata per l'iscrizione presso il Registro Imprese di Genova in data 15 giugno 2015, il Tribunale di Genova, Sez. Fallimentare ha dichiarato il fallimento della società ██████████, nominando quale Giudice Delegato il Dottor Daniele Bianchi e i costituiti dottori Borziani Andrea e Bassi Bruno quali Curatori del Fallimento;

2) il Fallimento ha acquisito alla massa attiva l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 999,60 KWp (in seguito anche l'"Impianto"), realizzato su lastrico solare del fabbricato industriale sito nel Comune di Battipaglia (SA), Via Bosco I n.34, in seguito meglio individuato;

3) in data 20 luglio 2016, la società ██████████, ncf. ██████████ in proprio o per persona da nominare, formalizzava alla curatela fallimentare offerta irrevocabile per l'acquisto dell'Impianto e per la contestuale costituzione in favore dell'impianto ed a carico del fabbricato su cui esso insiste e della corte esclusiva dello stesso, dei diritti di servitù di accesso, passaggio, cavidotto ed aerea nonché per la realizzazione, gestione e mantenimento dell'elettrodotto per il collegamento dell'Impianto alla rete elettrica nazionale delle cabine e dei box inverter necessari al funzionamento dell'impianto;

4) la curatela fallimentare, ricevuta l'autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori, al fine di raccogliere offerte migliorative, dava pubblicità alla vendita e predisponendo il relativo regolamento di vendita (in seguito anche "il Regolamento");

5) all'esito delle offerte ricevute, la curatela fallimentare procedeva in data 16 settembre 2016, alla vendita all'incanto in seduta pubblica dell'Impianto in un unico lotto;

6) al termine della gara informale l'Impianto veniva provvisoriamente aggiudicato in favore della ██████████ al prezzo di Euro ██████████ oltre ad IVA da assolversi in regime di inversione contabile. Così come previsto dal Regolamento, la ██████████ provvedeva a versare in favore del fallimento l'importo di Euro ██████████ a titolo di caparra;

7) all'esito del pagamento della caparra la curatela fallimentare autorizzava la ██████████ ad accedere al lastrico solare del fabbricato sopra citato allo scopo di effettuare, a propria cura e spese, i lavori di ripristino dell'Impianto ed i necessari collegamenti elettrici alla rete, come da Regolamento;

8) ai sensi del Regolamento, l'aggiudicazione definitiva dell'Impianto era sospensivamente condizionata alla riattivazione dell'allaccio Enel sul medesimo punto di connessione attualmente esistente;

9) sempre il Regolamento stabiliva che il contratto

definitivo di compravendita con le relative costituzioni di servitù, doveva essere stipulato entro 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;

10) in data 5 dicembre 2017 la curatela fallimentare comunicava alla [REDACTED] che, con il subentro nel contratto di fornitura elettrica di cui al POD n.IT001E00015695 la condizione sospensiva si poteva ritenere avverata ed invitava la [REDACTED] " a voler dare seguito alla stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'Impianto (di seguito anche la "Comunicazione");

11) in risposta alla Comunicazione la [REDACTED], in data 12 dicembre 2017, faceva presente la necessità di avere evidenza dell'adempimento da parte della curatela fallimentare di una serie di incumbenti di natura amministrativa e fiscale, ivi compresa la regolarizzazione della posizione con l'Agenzia delle Dogane di Salerno. A tal fine la [REDACTED] proponeva di procrastinare la data della stipula dell'atto di compravendita dell'Impianto;

12) la curatela fallimentare in data 27 dicembre 2017 trasmetteva alla [REDACTED] parte della documentazione richiesta, convenendo di voler concedere, previa approvazione del Comitato dei Creditori, alla Parte Acquirente una proroga del termine per la sottoscrizione del contratto di compravendita di 90 (novanta) giorni decorrenti dal 21 dicembre 2017, al fine di permettere l'espletamento degli incumbenti burocratici ancora in corso, ulteriormente prorogato sino al 17 maggio 2018;

13) successivamente la [REDACTED] comunicava alla parte venditrice che, conformemente a quanto previsto dall'Offerta, il contratto di compravendita (in seguito anche il "Contratto"), sarebbe stato sottoscritto dalla società [REDACTED] " in luogo della [REDACTED];

14) la società [REDACTED] intende quindi acquistare dalla Parte Venditrice la proprietà superficiaria dell'impianto secondo i termini e le condizioni contenute nel combinato disposto del Regolamento e dell'Offerta, e così come definitivamente convenuti nel presente contratto.

Tutto ciò premesso da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti nelle predette qualità, convengono e stipulano quanto segue.

ART.1) CONSENSO E OGGETTO - Il fallimento della società [REDACTED] [REDACTED] come sopra rappresentato ed espressamente autorizzato, in esito alla procedura competitiva descritta nelle superiori premesse, vende alla società [REDACTED] [REDACTED] che, come rappresentata, accetta e acquista, la **proprietà superficiaria** per la durata di anni 30 (trenta) a partire dal **16 settembre 2016** e dunque sino al **16 settembre 2046** dell'**impianto fotovoltaico** realizzato sul lastrico solare posto a copertura del fabbricato sito in **BATTIPAGLIA (SA)**, facente parte del complesso con accesso da Via Bosco I

n.34 e precisamente: impianto con una potenza di circa 999,60 kWp (novecentonovantanove virgola sessanta Kilowattpicco) costituito da moduli fotovoltaici, strutture metalliche per l'appoggio dei pannelli fotovoltaici, inverter, manufatti per l'alloggio degli inverter e per le cabine di trasformazione e consegna dell'energia elettrica, impianti di distribuzione e misurazione dell'energia, cavidotti, cavi di collegamento nonché da ogni ulteriore attrezzatura, manufatto e/o apparecchiatura necessaria alla gestione e manutenzione dell'impianto e/o a questo ancillare; il tutto confinante con affaccio su corte esclusiva della società venditrice su tutti i lati; censito in Catasto Fabbricati al **foglio 7, particella 111, sub.17**, cat. D/1, r.c. Euro.20.280,00.

Precisano le parti, anche ai fini della comunicazione nei confronti di "Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A." (Gestore Servizi Energetici) del mutamento di titolarità dell'impianto fotovoltaico sopra descritto in favore della società [REDACTED] e del subentro di quest'ultima nelle convenzioni ad esso impianto associate, che per l'impianto in oggetto, denominato [REDACTED] avente codice POD n.IT001E00015695, sono state stipulate con G.S.E. S.p.A. con sede in Roma, Viale Maresciallo Pilsudski n.92 le seguenti convenzioni:

- Convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare n. [REDACTED] stipulata in data 5 ottobre 2012, avente decorrenza dal 28 giugno 2012 e scadenza il 27 giugno 2032, riferita alla domanda di ammissione alla tariffa incentivante identificata con il n. [REDACTED] codice CENSIMP [REDACTED], Convenzione che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B";
- Convenzione per il ritiro dell'energia elettrica numero istanza RID n. [REDACTED] stipulata in data 3 settembre 2012 avente decorrenza dal 28 giugno 2012 e rinnovabile tacitamente di anno in anno, Convenzione che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "C";

Parte venditrice non presta garanzia alcuna in merito alla piena validità, ovvero al permanere in validità, delle convenzioni suddette non essendo espressamente previsto nelle condizioni portate nell'offerta di acquisto e nel Regolamento di Vendita.

ART.2) La proprietà superficiaria dell'impianto viene trasferita a corpo e non a misura, e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Resta espressamente esclusa dalla presente vendita la corte censita in C.F. al foglio 7, part.111 sub.15.

Le parti, come rappresentate, si danno reciprocamente atto che per effetto della vendita della proprietà superficiaria resta costituita, ai sensi dell'art.1062 c.c.,

servitù avente il seguente contenuto:

- diritto di passaggio dei cavi e delle tubazioni necessarie per il funzionamento e l'allaccio alla rete elettrica nazionale dell'impianto e diritto di posizionamento, mantenimento con chiusura per messa in sicurezza e divieto di accesso ai non addetti ai lavori, del "box inverter" e delle cabine di trasformazione e consegna dell'energia elettrica necessarie per il funzionamento dell'impianto stesso;

- diritto di accesso pedonale e carrabile al complesso di cui è parte l'impianto in oggetto con possibilità per la società acquirente e/o ai soggetti dalla stessa autorizzati di accesso libero ed incondizionato al lastrico solare e all'impianto fotovoltaico, anche per mezzo di autocarri e macchinari, per la gestione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, con diritto ad avere copia delle chiavi di accesso al complesso immobiliare;

- divieto per le proprietà dei fondi serventi infra indicati di porre in essere fatti o atti che possano ostacolare o recare pregiudizio alle prestazioni dell'impianto, alla produzione elettrica e all'efficienza generale e/o alle attività di gestione e manutenzione dell'impianto stesso con particolare riferimento alla realizzazione di manufatti che per ubicazione e volume determinino detti pregiudizi;

- il percorso di detti cavi e l'ubicazione di dette cabine è rappresentato nella planimetria che si allega la presente atto sotto la lettera "D";

- le spese di manutenzione e ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi ove vi fossero eventualmente eseguiti lavori manutentivi nell'esercizio della presente servitù, nonché ogni responsabilità dagli stessi derivanti, sono totalmente a carico del titolare del fondo dominante o suoi aventi causa;

- il titolare del fondo dominante è autorizzato ad installare un impianto perimetrale di videosorveglianza dell'Impianto;

il tutto **a carico** di tutto il complesso e precisamente degli immobili censiti in C.F. **al foglio 7 particella 111, subb.7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15**, a corpo confinanti con Via Bosco I, Viale Giacomo Brodolini (già Viale delle Industrie), particelle 1642, 2346, 2347, 2348 e 2349; ed **a favore** dell'impianto fotovoltaico oggetto del presente atto, nei limiti di durata della proprietà superficiaria trasferita.

La servitù in oggetto potrà essere esercitata dai successivi acquirenti a qualsiasi titolo del fondo dominante, e si estinguerà automaticamente e senza bisogno di ulteriori atti una volta decorso il termine per il quale la proprietà superficiaria è stata costituita.

La parte alienante, per sé e per suoi aventi causa, si obbliga a non concedere a terzi diritti di qualsivoglia natura (reale o obbligatoria) sul lastrico solare.

L'accesso, la gestione e la manutenzione dell'impianto dovranno essere esercitati nel rispetto della normativa

vigente applicabile ed in modo da non arrecare danno al lastrico solare e all'immobile sottostante.

Resta inteso che la società acquirente non sarà tenuta alla manutenzione straordinaria del lastrico solare ove è installato l'impianto fotovoltaico e pertanto non potrà essere ritenuta in alcun modo responsabile di eventuali danni alle proprietà sottostanti al lastrico solare e/o a persone, derivanti da fenomeni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che non siano direttamente imputabili alla società acquirente in ragione dell'omessa manutenzione all'impianto fotovoltaico.

La società acquirente si impegna a non recare disturbo o nocumento alcuno alle attività esercitate nel complesso di cui è parte l'impianto in oggetto, volendo rispondere dei danni ingiusti e diretti che l'utilizzo dell'impianto arrechi, per qualunque motivo, a chiunque operi o si trovi nell'immobile o all'immobile medesimo, salva la normale tolleranza dei lavori di manutenzione.

Per accordo espresso delle parti la [REDACTED] è esonerata per tutta la durata del diritto, dal pagamento degli oneri condominiali di qualsiasi natura, relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, ivi inclusi quelli eventualmente relativi a lavori di manutenzione e riparazione, non imputabili alla medesima società, del lastrico solare su cui insiste l'impianto in oggetto.

In deroga a quanto previsto dall'art.953 c.c., i comparenti, nelle rispettive qualità, convengono sin d'ora che al momento dell'estinzione della proprietà superficaria, per qualsiasi causa, l'impianto, i suoi accessori e tutti i materiali utilizzati per la realizzazione dello stesso, saranno di esclusiva proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] L'impianto e tutte le attrezzature saranno acquistate nello stato d'uso in cui si troveranno alla scadenza della proprietà superficaria.

La [REDACTED], come rappresentata, si impegna ed obbliga irrevocabilmente nei confronti della parte venditrice che come rappresentata ne prende atto e accetta, per se e successivi aventi causa, a rimuovere e smaltire a sua esclusiva cura e spese, alla scadenza del diritto sopra trasferito, l'impianto fotovoltaico e ogni suo accessorio o accessione e a riconsegnare il lastrico solare e gli altri immobili occupati dall'impianto e dai suoi accessori liberi dai materiali e dalle strutture installate per il funzionamento dell'impianto, fatto salvo diverso accordo con gli aventi causa della parte alienante. Tale obbligo dovrà essere adempiuto entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del diritto trasferito, senza necessità di alcuna formale comunicazione da parte della proprietà del lastrico su cui insiste l'impianto, ad opera dell'acquirente o dei suoi

aventi causa.

Ove possa occorrere le parti precisano: che il presente contratto, con tutte le pattuizioni di cui si compone, sarà opponibile agli aventi causa a qualsiasi titolo, dai comparenti;

- che i materiali componenti l'impianto fotovoltaico sono e saranno per tutta la durata del diritto di esclusiva proprietà della [REDACTED] o aventi causa;

- che lo sfruttamento dell'impianto sarà prerogativa esclusiva del titolare della proprietà superficiaria in capo al quale permangono tutte le responsabilità civili, penali, amministrative, tributarie ed economiche di qualsiasi natura relative alla manutenzione dello stesso, per tutta la durata pattuita.

ART.3) La vendita a corpo e non a misura, comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti, riflette l'impianto fotovoltaico in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla società cessionaria, come dichiara il legale rappresentante, ed è regolata dalle norme di legge e dalle pattuizioni contenute nel corpo del presente atto.

La società alienante è piena ed esclusiva proprietaria dell'impianto fotovoltaico in oggetto per averlo essa stessa realizzato a propria cura e spese sul lastrico solare di copertura di un fabbricato di sua proprietà, pervenute, unitamente a maggior consistenza, dalla società [REDACTED] " con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] con atto di conferimento in società a rogito Notaio [REDACTED] di Milano del 26 luglio 2010, rep.n.34838/10748, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno, il 6 agosto 2010 al n.24473 di formalità;

alla [REDACTED] il bene era pervenuto, sotto l'originaria ragione sociale di [REDACTED] [REDACTED], poi [REDACTED], dalla società [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio [REDACTED] del 21 ottobre 1991, rep.n.22434, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno, il 13 novembre 1991 al n.22742 di formalità.

ART.4) I costituiti dottori Borziani Andrea e Bassi Bruno, nella loro qualità, da me Notaio ammoniti ai sensi e per gli effetti del D.P.R.445/2000, circa le responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci in atto pubblico, ai sensi della vigente normativa urbanistica dichiarano ed attestano: . che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'impianto fotovoltaico in oggetto, è stata eseguita in forza dei seguenti provvedimenti urbanistici:
- licenza edilizia n.15499 del 7 agosto 1970 e successiva

variante n.39 del 20 giugno 1972;

- concessione edilizia prot.n.17790/92 del 9 marzo 1993;
- denuncia inizio attività n.1046 del 9 dicembre 1997;
- concessione edilizia n.160 prot.n.2507 del 28 ottobre 1998;
- denuncia inizio attività n.1449 dell'11 dicembre 1998;
- denuncia inizio attività n.1450/1998;
- concessione edilizia n.99 prot.n.8879 del 30 giugno 1999;
- concessione edilizia n.112 prot.n.10876/97 del 2 agosto 1999;
- denuncia inizio attività n.1591/1999;
- denuncia inizio attività n.1739/1999;
- denuncia inizio attività n.1969 dell'8 febbraio 2000;
- denuncia inizio attività n.2278 del 31 agosto 2000;
- denuncia inizio attività n.6/2001;
- denuncia inizio attività n.170 del 19 marzo 2003;
- denuncia inizio attività n.66/2004;
- denuncia inizio attività n.517/2004;

. che la costruzione dell'impianto fotovoltaico è stata eseguita in forza di comunicazione di attività di edilizia libera presentata al Comune di Battipaglia in data 4 maggio 2012 con prot.n.33893, dichiarata idoneo titolo abilitativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, ai sensi del D.M. 5 maggio 2011 allegato 3-A, in data 12 luglio 2012 a seguito di richiesta presentata al Comune di Battipaglia in data 10 luglio 2012 con prot.n.52310;

. che i lavori di installazione dell'impianto sono terminati in data 24 maggio 2012;

. che in seguito non sono state eseguite sull'impianto altre opere per le quali occorressero provvedimenti autorizzativi o concessori.

I comparenti, nelle rispettive qualità, concordemente dichiarano di non avere affidato al Notaio rogante l'onere di provvedere ad accertamenti urbanistici né di controllare la corrispondenza con le risultanze amministrative delle dichiarazioni come sopra rese dal legale rappresentante della società concedente.

ART.5) Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1 bis della Legge 27.2.1985 n.52, i dottori Borziani Andrea e Bassi Bruno, nella loro qualità, dichiarano che i dati di identificazione catastale come sopra riportati e le planimetrie attualmente depositate in Catasto Fabbricati relative all'impianto trasferito e alle unità gravate da servitù, sono conformi allo stato di fatto dei luoghi secondo la vigente normativa catastale.

ART.6) Le parti, da me Notaio ammonite ai sensi del DPR n.445/2000 sulle responsabilità penali per le dichiarazioni false rese in atto pubblico, dichiarano:

6.1) che il prezzo della presente vendita è stato tra loro convenuto in Euro [REDACTED] ([REDACTED]) il cui pagamento è regolato come segue:

a) quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] la parte alienante dichiara di averli ricevuti prima d'ora a titolo di caparra mediante bonifico bancario di corrispondente importo eseguito in data 19 settembre 2016 su conto corrente intestato a [REDACTED] avente C.R.O./T.R.N.: [REDACTED]

b) quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED] mediante compensazione con il corrispondente importo già incassato dalla parte alienante per la vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico, e di spettanza della società acquirente, come meglio precisato al successivo articolo 7);

c) quanto ad Euro [REDACTED] [REDACTED], la parte venditrice dichiara di riceverli contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante assegno circolare non trasferibile di corrispondente importo emesso in data [REDACTED] da [REDACTED] di [REDACTED] - [REDACTED] distinto con il [REDACTED] per detta somma complessiva di Euro [REDACTED] [REDACTED] la parte alienante, come rappresentata, rilascia quietanza, salvo buon fine degli assegni;

c) quanto ai residuali Euro [REDACTED] [REDACTED], la società acquirente, come rappresentata, si impegna ed obbliga a pagarli alla parte venditrice mediante il netto ricavo di un mutuo da stipularsi con atto a mio rogito successivo al presente con il [REDACTED] [REDACTED] istituto nei cui confronti la società acquirente dispone sin d'ora mandato irrevocabile di pagamento per detto importo in favore della parte venditrice, da eseguirsi mediante accredito su conto corrente intestato a [REDACTED] [REDACTED] acceso presso [REDACTED] - Agenzia [REDACTED] - [REDACTED] avente [REDACTED]

le parti convengono che le risultanze bancarie relative all'esecuzione del mandato di cui sopra faranno piena prova tra le parti e nei confronti dei terzi dell'avvenuto saldo del prezzo, senza necessità di ulteriori atti di quietanza;

6.2) che per la conclusione del presente affare non si sono avvalse dell'opera di mediatori immobiliari.

ART.7) In conformità al Regolamento il prezzo di cui sopra si intende comprensivo di tutti gli incentivi maturati dall'impianto fotovoltaico e dei proventi derivanti dalla vendita dell'energia prodotta dall'impianto a decorrere dalla data di riallaccio dell'impianto alla rete elettrica nazionale, avvenuta il 21 giugno 2017, fino ad oggi. Pertanto, la parte venditrice si obbliga a restituire integralmente alla società acquirente, entro 7 (sette) giorni dall'avvenuto accredito da parte del GSE, sul conto corrente

di cui all'IBAN [REDACTED] tutti gli incentivi maturati sulla base dell'energia prodotta dall'impianto nel periodo sopra indicato nonché i proventi derivanti dalla vendita dell'energia elettrica nel medesimo periodo, al netto dei costi operativi addebitati o da addebitarsi dal GSE, così come risultanti, rispettivamente, dalle risultanze di cui ai registri di produzione aggiornati fino alla data del 31 marzo 2018 che si allegano al presente atto sotto la lettera "E" e dalle fatture relative alla vendita dell'energia elettrica emesse dalla parte alienante. Con riferimento agli incentivi ed alle vendite relative al mese di aprile, la società alienante si obbliga a restituire alla società acquirente, con le medesime modalità di cui sopra, gli incentivi maturati ed i proventi derivanti dalla vendita dell'energia sulla base, rispettivamente, delle risultanze di cui al registro di produzione e della fattura relativa alla vendita di energia che saranno inviate dalla società acquirente alla parte alienante. Resta inteso tra le parti che la parte alienante dovrà restituire alla società acquirente l'importo integrale degli incentivi maturati dall'impianto nel periodo di riferimento sulla base di quanto risultante dai registri di produzione ed a prescindere da compensazioni, rimborsi spese o decurtazioni di qualsiasi tipo che fossero eventualmente applicati dal GSE all'atto di erogazione degli incentivi stessi per circostanze antecedenti alla data di riallaccio dell'impianto alla rete elettrica nazionale (21 giugno 2017) e comunque per fatto non imputabile alla società acquirente. Le parti convengono, inoltre, che la trattenuta del 4 (quattro) per cento prevista per legge che sarà applicata dal GSE all'atto di erogazione degli incentivi di cui sopra sarà restituita dalla parte alienante alla società acquirente al più tardi entro il termine del 31 luglio 2019.

ART.8) Il possesso corrispondente ai diritti costituiti con il presente atto, passa oggi alla società [REDACTED] libero da persone e cose, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

La parte venditrice, come rappresentata, dichiara e garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'impianto fotovoltaico in oggetto, che lo stesso non è stato concesso in locazione a terzi, che non esistono terzi aventi diritti di prelazione e che sullo stesso non gravano trascrizioni pregiudizievoli, oneri, pesi, arretrati di imposte, diritti di prelazione di terzi, privilegi fiscali e liti in corso o minacciate, ad eccezione delle seguenti formalità, tutte presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno:

- **ipoteca** iscritta in data 26 luglio 2011 al n.4471 di formalità, a favore di [REDACTED] a garanzia di un finanziamento di originari Euro [REDACTED]

(quattromilionioctocentomila);

- **ipoteca** iscritta in data 27 settembre 2012 al n. [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED], a garanzia di un mutuo di originari Euro [REDACTED]

- **ipoteca** iscritta in data 11 aprile 2013 al n. [REDACTED] di formalità, a favore della società [REDACTED] a garanzia di un capitale di originari Euro [REDACTED]

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 15 ottobre 2015 al n.28092 di formalità, emessa dal Tribunale di Genova in data 12 giugno 2015, rep.n.85/2015.

Ai sensi dell'art.108 L.F., la parte venditrice, come rappresentata, si impegna a richiedere al giudice delegato la cancellazione delle sopra citate formalità limitatamente all'immobile oggetto d'atto, non appena avrà interamente riscosso il prezzo di compravendita. Le spese di dette restrizioni restano a carico della società venditrice.

La parte venditrice, come rappresentata, presta espressa garanzia per l'evizione obbligandosi a tenere indenne la società acquirente da qualunque pretesa di terzi sui diritti in oggetto.

Restano a carico della società alienante tutte le spese, tasse ed oneri di qualunque genere relativi a quanto in oggetto maturati fino ad oggi anche se accertati in seguito.

ART.9) Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti relativamente alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, o comunque con essa connessa o collegata, fermo rimanendo l'eventuale obbligo di ricorrere in via preventiva alla mediazione obbligatoria ovvero alla convenzione di negoziazione assistita di cui, rispettivamente, al decreto legislativo 28/2010 (come modificato dalla legge 9 agosto 2013, n.98 che ha convertito con modifiche il D.L. n.69/2013) e al D.L. n.132/2014 (convertito con modificazioni dalla legge n.162 del 2014), sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Genova.

ART.10) Le parti si danno atto e convengono che: (i) i lavori di divisione del locale inverter; (ii) le opere elettriche finalizzate a rendere autonomo l'impianto fotovoltaico rispetto all'impianto elettrico a servizio del fabbricato industriale; e (iii) la suddivisione del locale cabina elettrica e la possibile creazione di un separato accesso rispetto alla stessa, saranno realizzati dalla società acquirente entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente contratto sulla base delle condizioni previste nell'offerta economica della parte venditrice e che si allega al presente atto sotto la lettera "F".

I costi di realizzazione dei lavori di cui sopra saranno

ripartiti in parti uguali tra le parti e corrisposti dalla parte alienante entro sette giorni dal ricevimento della relativa fattura da parte della società acquirente, fattura che sarà emessa al completamento dei lavori.

Con riferimento alla connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica, la parte alienante dà atto ed accetta che il POD n. [REDACTED] attualmente associato all'utenza relativa tanto all'impianto quanto al complesso di cui lo stesso è parte, rimarrà ad esclusivo servizio dell'impianto all'esito della cessione dello stesso e della ultimazione dei lavori di separazione delle utenze elettriche cui sopra. Conseguentemente, la parte alienante si impegna a richiedere ad Enel Distribuzione il rilascio di un nuovo POD e la realizzazione di una nuova cabina elettrica MT di consegna in favore della separata utenza che dovrà essere attivata in relazione al complesso di cui è parte l'impianto fotovoltaico.

ART. 11) La società alienante, come rappresentata, rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della società acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, 8-ter), del DPR 633/72, e sue successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice opta per l'imposizione al regime I.V.A. della presente cessione, avendo il presente atto ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, realizzato da oltre cinque anni, come risulta dal contesto del presente atto.

L'I.V.A. relativa al presente trasferimento è da assolversi in regime di inversione contabile (c.d. reverse charge) e la parte venditrice emetterà oggi stesso, a norma dell'articolo 17, comma 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento a detta norma.

La società acquirente, come rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta, nonché di annotare nei termini di Legge detta fattura nei propri registri contabili. I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia, su sette fogli per ventisei facciate, è stato da me letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti

quarantacinque.

Integrato di mia mano.

Firmato in originale BRUNO BASSI

[REDACTED]
ANDREA BORZIANI

[REDACTED]

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI COPIA DIGITALE

A DOCUMENTO ORIGINALE CARTACEO

(Art.22, D.Leg.vo n.82/2005 Art.68-ter, Legge n.89/1913)

Certifico io sottoscritto dottor [REDACTED] Notaio in
[REDACTED], con studio in [REDACTED] ed iscritto al Col-
legio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] mediante apposizione al presente file della mia
firma digitale (dotata di certificato di vigenza fino al 30
marzo 2019, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato
in qualità di "Certification Authority"), che la presente
copia redatta su supporto digitale è conforme al documento o-
riginale cartaceo depositato alle mie raccolte, conservato a
norma di legge.

Roma, il giorno ventisei aprile duemiladiciotto.

File firmato digitalmente dal dott. [REDACTED] Nota-
io.