**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE DEI
TERRENI
SITI IN MANDURIA (TA) – C.DA EX AEROPORTO -TORRINO**

SETTEMBRE 2025

Difesa Servizi S.p.A.

e

NEWCO

[da sottoscrivere in forma di atto pubblico notarile]

Il presente contratto preliminare per la costituzione del diritto di superficie (di seguito, per brevità, il “**Contratto**”) sugli immobili siti in Manduria (TA) viene sottoscritto nel luogo e nella data indicati in calce

TRA

Difesa Servizi S.p.A., (di seguito “**Promittente**” o “**Difesa**”) con sede legale in Roma (RM) – 00196, Via Flaminia 333, codice fiscale, partita IVA 11345641002, capitale sociale Euro 1.000.000,00 I.V.A., in persona del proprio legale rappresentante Dott. Luca Andreoli, nato a Roma il 10 luglio 1966, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, , munito dei necessari poteri per la sottoscrizione del presente Contratto

E

NEWCO, (di seguito, anche con riferimento a NewCo in caso di nomina di quest’ultima ex art. 1401 e ss. c.c., la “**Promissaria**”), società di diritto italiano con sede legale in [●], Via [●], codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [●], R.E.A. [●], capitale sociale Euro [●] I.V.A., in persona del proprio Amministratore Delegato e legale rappresentante [●];

(Difesa ed NEWCO sono anche definiti nel prosieguo singolarmente come la “**Parte**” e congiuntamente come le “**Parti**”).

PREMESSO CHE

- (A) Il Promittente, società *in house* del Ministero della Difesa, attraverso gli strumenti concessori previsti dalla normativa vigente, ha la possibilità di affidare il patrimonio immobiliare pubblico in uso al Ministero della Difesa, tramite procedure di evidenza pubblica, a privati operatori per svilupparlo e valorizzarlo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (B) In data 12 luglio 2021, il Promittente ha indetto un “*Avviso esplorativo finalizzato ad individuare operatori economici interessati a formulare proposte di finanza di progetto ai sensi degli artt. 182 e 183, comma 15 del D.lgs. n. 50 del 2016 (...), per la riqualificazione, valorizzazione economica di asset immobiliari dell’Amministrazione della Difesa sui quali realizzare attività economiche di interesse della Difesa*”;
- (C) in risposta all’avviso di cui alla Premessa (B), in data 7 novembre 2021 Eurocave S.r.l. ha presentato al Promittente, ai sensi dell’articolo 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., una proposta con allegato progetto di fattibilità tecnico economica relativo all’affidamento in concessione delle aree demaniali di pertinenza dell’ex Aeroporto – Torrino e annessi terreni in Agro di Manduria (TA), per la realizzazione in regime di concessione di costruzione e gestione di taluni Impianti (come di seguito definiti), tra i quali una pista carrabile per condurre test e prove su veicoli da parte di Difesa ovvero per concederla a terzi per usi similari, nel contesto ed in aggiunta alla realizzazione di impianti fotovoltaici (il “**Progetto Originario**”).
- (D) In data 26 marzo 2024 Prefabbricati Pugliesi S.r.l. (di seguito “**Prefabbricati**”) (che detiene il 100% del capitale sociale di Eurocave S.r.l., originaria proponente), in costituendo raggruppamento temporaneo di imprese con E.ON Business Solutions S.r.l., società attiva nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili e servizi energetici (di seguito “**E.ON**”), e Automobile Club d’Italia (di seguito “**ACI**”), ente pubblico non economico senza scopo di lucro, che istituzionalmente rappresenta e tutela gli interessi generali dell’automobilismo italiano (il “**Costituendo RTI**”), ha presentato un aggiornamento della proposta originariamente formulata da Eurocave S.r.l., con modifiche ed integrazioni (la “**Proposta**”), ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici (come di seguito definito), per la realizzazione del Progetto Originario aggiornato (il “**Progetto**”) con le modalità meglio descritte di seguito, che preveda: (i) la realizzazione in regime di concessione di costruzione e gestione di

una pista carrabile, con eventuali migliorie, da mettere a disposizione di ACI quale gestore della stessa, come meglio specificato in seguito, per condurre test e prove su veicoli da parte di Difesa ovvero per concederla a terzi per usi similari (gli “**Impianti**”); (ii) lo sviluppo, successivamente al collaudo degli Impianti, di migliorie, ampliamenti e opere complementari (le “**Migliorie**”); e (iii) la concessione, a titolo di corrispettivo in corso d’opera, dei Diritti Immobiliari sulle aree demaniali di pertinenza dell’ex Aeroporto – Torino e non interessate dagli Impianti o dalle Migliorie (le “**Aree**”) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico di circa 75 MWp (l’“**Impianto PV**”), corrispondente ad una potenza in immissione pari a circa 67,5 MW.

- (E) A seguito di varie interlocuzioni avvenute tra Difesa e il Costituendo RTI, tra cui (i) la PEC inviata da Difesa ad E. ON Business Solution S.r.l., (ii) incontri svolti tra le Parti in data 23 luglio, 9 agosto 2024 e 21 ottobre 2024, Difesa ha avanzato alcune necessità di modifica da apportare alla Proposta. In ragione di quanto necessario per modificare la Proposta, in data [●] il Costituendo RTI ha presentato una proposta aggiornata (la “**Proposta Aggiornata**”) integrando talune richieste rispetto a quanto inserito nella Proposta, nonché adattando la Proposta Aggiornata alle norme del Codice dei Contratti Pubblici (come di seguito definito), previo accordo con Difesa, considerato il periodo di tempo intercorso.
- (F) All’esito del procedimento di valutazione della Proposta, [previo parere positivo rilasciato in data [●] dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (“**DIPE**”) in conformità alle previsioni dell’art. 18-bis del D.L. n. 36/2022, convertito in legge con L. n. 79/2022], Difesa, in data 1 aprile 2025, ha dichiarato la fattibilità della Proposta, individuando le società proponenti E.ON Business Solutions S.r.l., Automobile Club d’Italia e Prefabbricati Pugliesi S.r.l. come promotore (il “**Promotore**”).
- (G) Con bando pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea in data [●] (G.U.U.E. n. [●]), Difesa ha quindi indetto un avviso per l’affidamento in concessione delle aree demaniali di pertinenza dell’ex Aeroporto – Torino e annessi terreni in Agro di Manduria (TA), per la realizzazione in regime di concessione di costruzione e gestione di taluni Impianti, da realizzarsi con finanziamento a carico del concessionario.
- (H) In seguito a procedura di gara indetta ai sensi degli artt. 193 e ss. del Codice dei Contratti Pubblici, con l’adozione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, determinata applicando i criteri e i pesi meglio specificati nella relativa documentazione di gara, con il provvedimento [●] n. [●] in data [●], la concessione è stata aggiudicata all’RTI [●] e questi, in aderenza alle previsioni di cui all’art. 194 del D.lgs. n. 36 del 2023, ha provveduto alla costituzione di una NEWCO denominata [●]
- (I) in data [●] è stata sottoscritta la Convenzione tra lo Stato Maggiore della Marina, la Direzione dei Lavori e del Demanio e Difesa Servizi S.p.A., approvata dal Ministero della Difesa con Decreto del [●] e registrata dalla Corte dei Conti [●], per la valorizzazione immobiliare del compendio denominato “Ex Aeroporto di Manduria”;
- (J) In data [●] l’RTI costituito ovvero la NEWCO e Difesa hanno sottoscritto la Convenzione, con l’espresso obbligo per il Promittente di impegnarsi a trasferire i Diritti Immobiliari sulle Aree alla Promissaria tramite la sottoscrizione del presente Contratto, prestando inoltre espresso consenso al subentro di una SPV per la realizzazione dell’Impianto PV;
- (K) La Promittente presta inoltre espresso consenso a che la NEWCO in sede di stipula del Rogito notarile:
- sottoscriva direttamente il citato Rogito;
 - indichi una SPV per la sottoscrizione del Rogito;

- ovvero ceda, successivamente alla stipula del Rogito, il contratto definitivo alla predetta SPV che subentrerà per la realizzazione dell’Impianto PV.

Le Parti intendono pertanto sottoscrivere il presente Contratto al fine di regolare condizioni e termini per la costituzione del diritto di superficie sul Lotto A e sul Lotto C, ai sensi dell’art. 952 e ss. del cod. civ., onde consentire alla SPV o alla NewCo nominata di sviluppare, realizzare e gestire l’Impianto PV.

Tutto ciò premesso, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

1. INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONI

- 1.1 Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto, e devono intendersi qui espressamente richiamate e trascritte.
- 1.2 I titoli degli articoli e degli allegati del presente Contratto hanno lo scopo esclusivo di facilitarne l’individuazione e la lettura e non possono in nessun caso essere considerati parte delle pattuizioni ivi contenute.
- 1.3 I termini in lettera maiuscola avranno il significato ad essi espressamente attribuito ai sensi del presente Contratto di cui all’Allegato 2.
- 1.4 Nelle definizioni di cui al presente Contratto, a meno che il contesto richieda altrimenti, l’uso del genere maschile si intende comprensivo del genere femminile ed i termini al singolare includono anche il plurale e viceversa.

2. OGGETTO

- 2.1 Ai termini e alle condizioni del presente Contratto, il Promittente si impegna a costituire, con tutte le garanzie di legge, in favore della Promissaria, che si impegna ad acquistare alla data di stipula del Rogito (come *infra* definito), per sé o per una SPV appositamente costituita da nominare ai sensi dell’articolo 1401 cod. civ. e del successivo articolo 3, il diritto di costruire e mantenere, ai sensi dell’art. 952 e ss. cod. civ., l’Impianto PV comprensivo delle relative opere accessorie e di collegamento al di sopra e ad al di sotto delle Aree (i “**Diritti Immobiliari**”).
- 2.2 Le Aree di cui all’articolo 2.1 che precede corrispondono ad una superficie indicativa di circa 85 ha da frazionarsi a partire dalle aree demaniali appartenenti all’area del demanio aeroportuale dell’ex Aeroporto-Torrino nel Comune di Manduria (TA), censite al Nuovo Catasto Terreni di Manduria (TA), come altresì risulta dalla planimetria allegata di cui all’Allegato 1 (di seguito definiti come Lotto A e Lotto C), come segue:
 - Fg. 3 p.lla A, 137;
 - Fg. 8 p.lla A - nella porzione da frazionarsi a cura e oneri a carico della Promissaria;
 - Fg. 9, p.lla B - nella porzione da frazionarsi a cura e oneri a carico della Promissaria;
 - Fg. 10, p.lle 97 e 98 (di seguito tali particelle 97 e 98 sono definite come “**Lotto C**”);
 - Fg. 21, p.lla B – nella porzione da frazionarsi a cura e oneri a carico della Promissaria;

il tutto nella porzione identificata con colore blu nella planimetria Allegato 1, della superficie complessiva di circa 85ha. Sul Lotto A e Lotto C sarà costituito il Diritto di Superficie a favore della SPV secondo

quanto descritto e narrato sia nella Convenzione tra Difesa e la NEWCO nonché nella Proposta Aggiornata posta a base di gara. ~~mentre il lotto C sarà affidato in concessione.~~

- 2.3 Le Parti prendono atto e convengono che il valore del diritto di superficie è pari ad Euro [●], come indicato nella perizia di stima allegata al presente Contratto come Allegato 5.
- 2.4 I Diritti Immobiliari di cui all'art. 2.1 che precede, il Diritto di superficie sul Lotto A e Lotto C avranno una durata di anni 37 (trentasette), computati a decorrere dalla data di sottoscrizione del Rogito, e prevedranno l'obbligo da parte della Promissaria, di realizzare e gestire sulle medesime Aree l'Impianto PV, a propria cura e spese, ai fini della produzione di energia elettrica di una potenza complessiva minima di 75MWp, in conformità alle previsioni di cui al presente Contratto.
- 2.5 Le Parti convengono e danno atto che il progetto dell'Impianto PV che la Promissaria intende realizzare potrà subire modifiche in dipendenza delle necessità tecniche e/o commerciali della Promissaria medesima o di prescrizioni delle competenti autorità, senza che il Promittente abbia nulla a che pretendere al riguardo e senza necessità che di ulteriore consenso da parte di quest'ultima.
- 2.6 Le Parti riconoscono e convengono espressamente che la Promissaria avrà il diritto di rimuovere e sostituire ogni componente dell'Impianto PV per ragioni tecniche e/o commerciali ed eventualmente per ricostruirli in caso di distruzione, senza che il Promittente possa pretendere o valere nulla a riguardo.
- 2.7 Ogni manufatto, opera o infrastruttura parte dell'Impianto PV che saranno installati, soprassuolo e sottosuolo, dalla Promissaria in forza dei Diritti Immobiliari, resteranno di esclusiva proprietà della Promissaria fino al termine di cui all'articolo 2.4, con espressa previsione che, al termine naturale del medesimo, salva eventuale proroga, le stesse saranno oggetto di devoluzione gratuita a della Promittente comprensivi di tutti gli strumenti e sistemi ausiliari necessari per il corretto funzionamento, in forza del principio dell'accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile.
- 2.8 Ferma la titolarità delle Autorizzazioni in capo alla Promissaria per tutta la durata dei Diritti Immobiliari, la Promissaria si impegnerà a volturare altresì le Autorizzazioni in capo al Promittente al termine naturale del Rogito, salva eventuale proroga di quest'ultimo.
- 2.9 Per gli effetti di cui agli articoli 2.7 e 2.8 che precedono, entro 200 (duecento) giorni successivi alla scadenza termine di cui all'articolo 2.4, in forza del principio di accessione di cui all'art. 934 del Codice Civile saranno oggetto di devoluzione a titolo gratuito al Promittente, le Aree oggetto dei Diritti Immobiliari, comprensive dell'Impianto PV, delle opere di connessione e di eventuali manufatti e/o opere ivi realizzati, nonché, secondo quanto previsto all'art. 2.8, e la Promissaria volturerà le Autorizzazioni in favore del medesimo Promittente. Quanto precede fermo restando che è facoltà del Concedente richiedere al Concessionario, al termine del periodo di concessione, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese, ove le opere non dovessero ritenute di interesse.
- 2.10 Ferme le disposizioni di cui ai commi che precedono, le Parti convengono di accordare al Promittente la facoltà di designare un soggetto appartenente al Ministero della Difesa (l'“**Acquirente**”) con cui la Promissaria si impegna a negoziare secondo buona fede un *Power Purchase Agreement* c.d. “*pay as produced*” (ossia in cui l'acquirente si impegna ad acquistare e ritirare tutta l'energia elettrica prodotta dall'Impianto Fotovoltaico su tutte le fasce orarie) (il “**PPA**”) per l'acquisto dell'energia prodotta dall'Impianto Fotovoltaico (o di una sezione di esso, qualora ciò sia compatibile con le previsioni delle procedure incentivanti che saranno indette dal GSE a cui la rimanente sezione dell'Impianto Fotovoltaico parteciperà) secondo termini e condizioni da definire sulla base della prassi di mercato in vigore e tenuto conto di una tariffa per l'acquisto dell'energia elettrica da parte del Ministero della Difesa da determinarsi come indicato nell'Allegato 4 (il “**Corrispettivo PPA**”). La predetta richiesta di negoziare in buona fede il PPA dovrà

essere comunicata mediante atto scritto notificato alla Promissaria con le modalità di cui all'articolo 18 che segue, nell'ambito del quale la Promittente dovrà indicare il Produttore designato per la negoziazione del PPA, entro e non oltre il termine di [30 (trenta)] giorni dall'ottenimento dell'Autorizzazione Unica per l'Impianto PV. La negoziazione dei termini e delle condizioni del PPA non potranno in ogni caso protrarsi per oltre [90 (novanta)] giorni decorrenti dalla comunicazione di cui al periodo che precede, decorsi inutilmente i quali senza che il PPA sia stato concluso, la Promissaria resterà libera di destinare altrimenti l'Impianto PV.

3. CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

- 3.1 Il Promittente prende atto ed accetta che poiché il progetto dichiarato prelaionario ai fini del partenariato pubblico-privato prevede la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sui predetti Lotto A e Lotto C quale parte integrante e caratterizzante il progetto stesso con finalità di strumentalità e finanziaria rispetto alle opere che dovranno realizzarsi sul Lotto B, il presente Contratto ed eventualmente il Rogito relativo alla cessione del diritto di superficie sul Lotto A sul Lotto C viene stipulato dalla Promissaria per sé o per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 e ss. cod. civ. come specificato nella Convenzione di cui al punto J della Premesse che qui di seguito deve intendersi integralmente riportata e trascritta.
- 3.2 La Promissaria avrà pertanto il diritto di sottoscrivere direttamente il Rogito ovvero nominare una SPV, quale nuova Promissaria, mediante invio di dichiarazione scritta al Promittente sottoscritta da SPV in segno di accettazione della nomina, entro [●] giorni decorrenti dalla stipula del presente Contratto ovvero dal Rogito.
- 3.3 Le Parti convengono che la Promissaria, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di estendere il termine per l'esercizio del diritto di cui all'articolo 3.2 che precede, mediante comunicazione scritta da inviarsi nelle forme di cui all'articolo 18 che segue.
- 3.4 Resta inteso che, ove intervenga la nomina di cui al punto 3.2 per effetto di essa ogni diritto e obbligo della Promissaria ai sensi del presente Contratto dovrà intendersi acquisito ed assunto dalla SPV ed ogni riferimento alla "Promissaria" contenuto nel presente Contratto dovrà intendersi riferito a SPV.

4. CONTRATTO DEFINITIVO

- 4.1 In conformità alle condizioni ed ai termini del presente Contratto, le parti saranno obbligate a sottoscrivere il contratto definitivo (il "**Rogito**"), presso un Notaio scelto dalla Promittente-entro e non oltre il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto (il "**Termine**").
- 4.2 Il Promittente provvederà a consegnare al Notaio rogante la documentazione necessaria per la predisposizione del Rogito, ivi inclusa la documentazione catastale delle Aree necessario ai fini della costituzione dei Diritti Immobiliari oggetto del presente Contratto.
- 4.3 Il Rogito dovrà contenere tutte le previsioni e le pattuizioni del presente Contratto salve le ulteriori precisazioni e clausole che saranno concordate tra le Parti in coerenza con il presente Contratto al fine di garantire il godimento delle Aree da parte della Promissaria.

5. CONDIZIONI SOSPENSIVE

- 5.1 Le Parti convengono che l'efficacia del presente Contratto, nei limiti di quanto specificato nel presente articolo, è soggetta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 cod. civ., all'avveramento di tutte le seguenti condizioni sospensive poste nell'interesse della Promissaria:

- (i) il rilascio da parte delle amministrazioni competenti delle Autorizzazioni per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto PV (incluse le opere di connessione e accessorie) in conformità alle istanze autorizzative presentate;

- (ii) Pottenimento da parte della Promissaria (o da parte di SPV, ove già costituita) di un preventivo di connessione alla rete per l’Impianto PV da parte del gestore di rete (ovvero di una modifica di un preventivo di connessione) successivamente alla sottoscrizione del presente Contratto per una potenza risultante in base alla progettazione definitiva dell’Impianto PV, che implichi un percorso di connessione alla sottostazione elettrica non superiore a 10 km e per un costo complessivo non superiore ad Euro 65.000,00 per MWp autorizzato e delle tempistiche di realizzazione delle opere di connessione del gestore della rete non superiori a 20 mesi;
- (iii) il rilascio da parte delle amministrazioni competenti del provvedimento di valutazione di impatto ambientale con esito favorevole e dell’Autorizzazione Unica per la costruzione e l’esercizio dell’Impianto PV (incluse le opere di connessione e accessorie), non oggetto di impugnazione e divenuta inoppugnabile ai sensi di legge;
- (iv) Pottenimento da parte del Comune di Manduria di una destinazione d’uso (e.g. produttiva) sulle Aree che consenta all’Impianto PV di accedere alle tariffe incentivanti del Decreto FER X o di altra analoga forma di sostegno, nel caso in cui le Aree nella configurazione attuale non consentano all’Impianto PV di accedere alle tariffe incentivanti di cui sopra;
- (v) Pottenimento da parte della SPV ovvero della Promissaria di tutti i diritti definitivi sulle aree necessari per la realizzazione e il mantenimento delle opere di connessione dell’Impianto PV, diversi dai Diritti Immobiliari di cui al presente Contratto e al Rogito;
- (vi) laddove sia prescritto dalle Autorizzazioni, l’accertamento dell’assenza di (a) inquinamento del suolo e del sottosuolo e (b) ordigni bellici, sulla base di una perizia ambientale del suolo e del sottosuolo sulle aree ove dovranno realizzarsi gli Impianti e l’Impianto PV e sulle Aree oggetto di Diritti Immobiliari svolta da soggetto individuato dal e a cura della Promissaria, fermo quanto previsto al successivo art. 7.2 (vi).

5.2 Le condizioni sospensive dovranno avverarsi entro il Termine di cui all’articolo 4.1 di cui al presente Contratto, con onere della Promissaria di confermare al Promittente entro tale termine l’avveramento di tali condizioni sospensive con comunicazione inviata ai sensi del successivo art. 18.

5.3 Qualora una o più condizioni sospensive non si siano verificate entro il Termine di cui al precedente art. 5.2, il presente Contratto si intenderà definitivamente privo di ogni effetto senza necessità di comunicazione tra le Parti, salva rinuncia alla condizione sospensiva o comunicazione di proroga del predetto Termine da inviarsi con comunicazione scritta da parte della Promissaria al Promittente prima della scadenza del Termine medesimo. In tale ipotesi, nulla sarà più dovuto fra le Parti.

5.4 Le Parti dichiarano che il diritto cui all’art. 3 che precede e le ulteriori pattuizioni di cui agli articoli 6.1 (i), 7.1, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 hanno immediata efficacia a partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto e cesseranno in caso di mancato avveramento delle condizioni sospensive entro il termine di cui al precedente art. 5.2.

5.5 Qualora le verifiche di cui all’articolo. 5.1 (vi) evidenzino la necessità di una bonifica ambientale o bellica ovvero tale bonifica sia comunque prescritta dalle Autorizzazioni (anche quelle relative agli Impianti), la Promittente provvederà a propria cura e spese ai sensi di legge alla bonifica contestuale di tutte le aree interessate dagli Impianti e dall’Impianto PV entro il termine indicato nel relativo piano di bonifica (“**Bonifica**”), restando inteso che – in tale caso – la durata del Rogito si intenderà automaticamente prorogata per il tempo necessario al completamento della Bonifica.

5.6 Il Promittente e la Promissaria si riservano la facoltà di recedere dal Rogito, senza che nulla sia dovuto all'altra parte, laddove la Bonifica abbia una durata prevista nel relativo piano superiore a [36 mesi] Rimane inteso, inoltre, che, alla sola Promissaria sarà riservata la facoltà di recedere dal Rogito, laddove la Bonifica dovesse protrarsi oltre [12 mesi] rispetto ai tempi previsti nel relativo piano

6. CORRISPETTIVO

6.1 A fronte della costituzione dei Diritti Immobiliari di cui al presente Contratto, la Promissaria sarà tenuta a corrispondere al Promittente un corrispettivo (il “**Corrispettivo**”), dell'ammontare e nei termini che seguono:

- (i) a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 cod. civ. e con imputazione in conto Corrispettivo al momento della stipula del Rogito, la Promissaria provvederà, con decorrenza dal novantesimo giorno successivo alla stipula del presente Contratto, al versamento di un corrispettivo annuale [al netto di I.V.A.] pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), sino alla sottoscrizione del Rogito;
- (ii) a decorrere dalla data di sottoscrizione del Rogito e per tutta la durata del Rogito, la Promissaria verserà, entro il 30 giugno di ogni anno, delle rate annuali di Corrispettivo “fisso” pari ad Euro 235.000,00 (duecentotrentacinqueantamila/00), adeguate ogni anno in ragione del 100% della variazione annua dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi (ISTAT-FOD);
- (iii) a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto PV e per tutta la durata dei 37 anni di cui al punto 2.4, la Promissaria verserà, [entro il 31 marzo dell'anno successivo all'anno di riferimento], un importo ulteriore, annualmente determinato, a titolo di aggiustamento periodico del corrispettivo “fisso”, calcolato nei termini di cui all'Allegato 3 al presente Contratto.

6.2 I pagamenti di cui sopra (corrispettivo “fisso” e aggiustamento periodico) dovranno essere perfezionati tramite accredito su conto corrente bancario, contro presentazione di fattura, a pena di risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il versamento sarà effettuato al seguente conto corrente bancario:

BANCA INTESA

IBAN IT87L0306905020100000064355

6.3 Il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni della Promissaria, qualunque ne fosse il titolo.

6.4 La Promissaria non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

7. OBBLIGHI E FACOLTÀ DELLA PROMISSARIA

7.1 La Promissaria s'impegna sin d'ora, a proprie cure e spese, a provvedere alla progettazione dell'Impianto PV, nonché a presentare le istanze per le Autorizzazioni idonee alla realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto, che dovranno essere dalle stesse mantenute valide ed efficaci.

7.2 Il Rogito dovrà inoltre prevedere l'impegno della Promissaria, a proprie cure e spese:

- (i) ad assumere, mediante apposito Verbale di consegna, la custodia delle Aree demaniali di cui al presente Contratto mantenendole in buono stato ed eseguendo a propria cura e spese tutte le

operazioni catastali di rilievo frazionamento (più eventuali operazioni di regolarizzazione catastale e quant'altro necessario) in stretto coordinamento con il Promittente che fornirà allo scopo ogni necessario supporto;

- (ii) a sollevare il Promittente da ogni onere e responsabilità per qualsiasi danno eventualmente occorso all'Impianto PV, assumendosi gli oneri del risarcimento;
- (iii) a consentire l'accesso al personale di vigilanza incaricato dal Promittente, che potrà in ogni momento effettuare verifiche per accertare lo stato di manutenzione delle aree;
- (iv) a non mutare la destinazione delle Aree senza la preventiva autorizzazione del Promittente, e che, qualora la Promissaria esegua le predette opere senza autorizzazione, sarà tenuta alla messa in ripristino delle Aree, a propria cura e spese;
- (v) ad assumersi gli oneri di qualsiasi natura gravanti sulle Aree, ivi compresi gli oneri tributari;
- (vi) laddove sia prescritto dalle Autorizzazioni, nonché dalle autorizzazioni relative agli Impianti, e dalla normativa vigente, di impegnarsi a svolgere le indagini per accertare l'assenza di (a) inquinamento del suolo e del sottosuolo e (b) ordigni bellici, sulla base di una perizia ambientale del suolo e del sottosuolo sulle aree ove dovranno realizzarsi gli Impianti e l'Impianto PV svolta da soggetto individuato dal e a cura della Promissaria. Rimane inteso che, nel caso in cui anche a seguito delle indagini si renda necessaria la Bonifica, le medesime attività saranno eseguite a cura e spese della Promittente.

8. OBBLIGHI DEL PROMITTENTE

- 8.1 Il Promittente dichiara fin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto PV e si impegna sin d'ora, nel periodo intercorrente tra la firma del presente Contratto ed il Rogito, a permettere lo svolgimento di ogni attività ragionevole di verifica, di ispezione, di controllo e di rilevazione di dati relativi alle Aree, il tutto a cura e spese della Promissaria, nonché a prestare il proprio consenso scritto, per far sì che la Promissaria possa ottenere le Autorizzazioni necessarie per l'installazione e la gestione dell'Impianto PV.
- 8.2 Il Promittente assicura di porre in essere ogni possibile azione tesa al rilascio delle Autorizzazioni di propria competenza relative alla realizzazione e all'esercizio dell'Impianto PV.
- 8.3 Il Promittente si impegna a consegnare alla Promissaria mediante apposito verbale, alla data della firma del Rogito, le Aree (Lotto A e Lotto C) libere da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano..
- 8.4 Il Promittente presta sin d'ora il consenso a che NEWCO (i) nomini una SPV per il subentro nel presente Contratto ai fini della stipula del Rogito, in conformità a quanto previsto dagli artt. 1401 e ss. del cod. civ. nonché all'articolo 3 di cui al presente Contratto (ii) al fine di consentire la valorizzazione economica dei Diritti Immobiliari, possa cedere la propria partecipazione in SPV a uno dei membri dell'RTI/soci della NEWCO, ovvero ad una loro controllante, controllata o a società soggetta a comune controllo (collegata) ovvero a terzi, verso un corrispettivo non inferiore al valore di cui all'art. 2.3, che NEWCO utilizzerà esclusivamente al fine di realizzare le opere oggetto della Convenzione in premessa.

9. PROGRAMMA DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

- 9.1 Qualora ne ricorrano i presupposti, ai fini di consentire la realizzazione dell'Impianto PV da parte della Promissaria, il Promittente si impegna altresì a:
 - a. ove sia necessario, prestare il proprio consenso alla richiesta e accettazione della STMG da parte

della Promissaria;

- b.* a promuovere le opportune interlocuzioni istituzionali necessarie affinché il Comune di Manduria attribuisca una destinazione d'uso delle Aree che consenta all'Impianto PV di accedere alle tariffe incentivanti del Decreto FER X o di altra analoga forma di sostegno, nel caso in cui le Aree nella configurazione attuale non consentano all'Impianto PV di accedere alle tariffe incentivanti di cui sopra;
- c.* promuovere– ai sensi dell'art. 355 del D.lgs. n. 66/2010 – le necessarie interlocuzioni con le competenti articolazioni del Ministero della Difesa, quale amministrazione procedente, affinché il Dicastero su istanza della Promissaria (ivi inclusa SPV, ove nominata) convochi una conferenza di servizi per l'acquisizione delle intese, dei concerti, dei nulla osta o degli assensi comunque denominati delle altre amministrazioni, che svolge i propri lavori secondo le modalità di cui agli articoli da 14 a 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, anche con riferimento alle disposizioni concernenti il raccordo con le procedure di valutazione di impatto ambientale, ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica alla costruzione ed esercizio dell'Impianto PV (l'“**Autorizzazione Unica**”);
- d.* nel caso di necessità di interventi di bonifica ambientale (inclusi quelli relativi ad eventuali ordigni bellici), fornire il relativo supporto, nonché garantire la realizzazione dei medesimi interventi a sue spese nei termini di legge, avviando l'iter entro 6 mesi dalla scoperta della necessità di tali interventi ed in ogni caso entro il termine prescritto dalle Autorizzazioni e dalle autorizzazioni relative all'Impianto PV, fermo quanto previsto agli articoli 5.5 e 5.6.

10. GARANZIE DEL PROMITTENTE

- 10.1 Il Promittente garantisce, eventualmente attraverso idoneo atto del Ministero Difesa, la piena ed esclusiva disponibilità delle Aree. Resta inteso che le Parti, in buona fede, concorderanno i rimedi contrattuali e le modalità per estinguere e cancellare eventuali gravami per procedere alla conclusione del Rogito.
- 10.2 Il Promittente si impegna a garantire la sottoscrizione di un apposito mandato, in conformità alle leggi vigenti, a favore della Promissaria e la sottoscrizione di ogni eventuale documento necessario per la conclusione con il Gestore Servizi Energetici (“**GSE**”) delle convenzioni relative all'incentivazione dell'energia elettrica.

11. MODALITA' DI GESTIONE

- 11.1 Ferma restando l'integrale responsabilità della gestione in capo alla Promissaria, quest'ultima gestirà l'Impianto PV secondo le proprie scelte imprenditoriali, fermo restando quanto riportato al precedente punto 2.10.
- 11.2 La Promissaria gestirà l'Impianto PV sotto completa responsabilità propria e dei propri dipendenti incaricati.
- 11.3 La Promissaria provvederà alla pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza in modo da garantire la regolarità della gestione dell'Impianto PV fino alla scadenza del Rogito.

12. RESPONSABILITA' DELLA PROMISSARIA

- 12.1 Per tutta la durata del Rogito, la Promissaria sarà considerata in base ai termini di legge responsabile e custode delle proprietà della Difesa ad esso affidate.

12.2 Fermo restando il diritto di nomina della SPV di cui all'art. 3 nonché le disposizioni di cui all'articolo 21.4 del presente Contratto, la Promissaria non potrà sub-concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto formerà oggetto del Rogito, senza formale autorizzazione del Promittente.

13. RESPONSABILITA' A CARICO DEL PROMITTEnte

13.1 Nessun onere sarà a carico del Promittente, salvi gli impegni oggetto del presente Contratto nonché gli impegni previsti dalla legge.

14. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

14.1 Il Rogito dovrà prevedere la facoltà per il personale di Difesa all'uopo autorizzato di accedere, con congruo preavviso pari a [●] giorni, alle Aree oggetto dei Diritti Immobiliari, onde accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza.

15. RISARCIMENTO DANNI

15.1 Per il periodo di durata del Rogito, tutti i danni causati a cose ed a persone relativi alla costruzione e gestione dell'Impianto PV saranno a carico della Promissaria.

16. RISERVATEZZA E CONFIDENZIALITÀ

16.1 Il presente Contratto, il suo contenuto, nonché tutte le informazioni (inclusi i *teaser* e i *report*) di cui le Parti entreranno in possesso durante la sua esecuzione hanno natura strettamente riservata e confidenziale, dovranno rimanere confidenziali e non potranno essere divulgati dalle Parti. Tali informazioni potranno essere utilizzate al solo scopo di svolgere le attività oggetto del presente Contratto e potranno essere comunicate solo ed esclusivamente (i) alle persone che necessitino di venirne a conoscenza in relazione alla realizzazione delle attività qui disciplinate ovvero (ii) a società controllanti o collegate alla Promissaria.

16.2 In ogni caso, non saranno considerate confidenziali le informazioni che, in tutto o in parte:

- (a) le Parti possano dimostrare per iscritto di esserne state in loro legittimo possesso prima della loro trasmissione originaria;
- (b) siano, o divengano successivamente alla trasmissione originaria, di pubblico dominio, senza però che questo integri violazione delle pattuizioni qui riflesse;
- (c) siano entrate nella conoscenza delle Parti per opera di un terzo che abbia dichiarato per iscritto di averne la legittima ed illimitata disponibilità di trasferimento;
- (d) siano state sviluppate indipendentemente da ciascuna Parte senza affidamento sulle informazioni riservate trasmesse da una o più altre Parti;
- (e) siano già o diventino di dominio pubblico per causa diversa dalla violazione dell'impegno di riservatezza di cui al presente articolo;
- (f) siano comunicate sulla base di uno specifico accordo scritto tra le Parti; e
- (g) le Parti siano obbligate a comunicare a seguito di una decisione giudiziaria, nell'ambito di un procedimento legale, o a seguito di domanda avanzata da un'Autorità o in base a norme di legge o regolamenti, posto che in tal caso la Parte coinvolta informerà le altre Parti tempestivamente impegnandosi comunque a rendere quanto minore possibile la diffusione di informazioni confidenziali.

16.3 Ciascuna Parte proteggerà le informazioni confidenziali ricevute secondo quanto necessario e/o opportuno per prevenirne l'accidentale o intenzionale disseminazione o divulgazione, comunque assoggettandole alle medesime misure di protezione che esso adotta normalmente in relazione alle proprie

informazioni confidenziali. Ciascuna Parte può utilizzare strumenti elettronici quale mezzo di corrispondenza o trasmissione delle informazioni ai sensi del presente Contratto e detto uso, ove conforme ai normali standard di sicurezza informatica, non costituirà violazione di alcun obbligo di riservatezza ai sensi del presente Contratto.

- 16.4 Le informazioni confidenziali, ed i supporti in cui le stesse sono contenute e trasmesse, rimarranno di proprietà di ciascuna Parte indipendentemente dalla trasmissione e/o dal decorso del tempo. Fermo quanto precede, ciascuna Parte manterrà tuttavia il diritto a conservare una copia di tali informazioni confidenziali, adeguatamente protetta, per adempiere a obblighi di legge.
- 16.5 Gli obblighi di riservatezza qui disciplinati sopravvivranno a qualunque scioglimento dei vincoli contrattuali di cui al presente Contratto, e rimarranno indefettibilmente in vigore per un periodo di 3 (*tre*) anni dalla data di trasmissione dell'ultima delle informazioni confidenziali scambiate fra le Parti.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- 17.1 Ciascuna Parte s'impegna specificamente nei confronti delle altre Parti a conformarsi alle disposizioni in materia di trattamento dei dati personali di tempo in tempo applicabili.
- 17.2 In proposito, ciascuna Parte dichiara che i dati personali riferiti alle altre Parti e a qualunque soggetto a qualsiasi titolo coinvolto nell'esecuzione del presente Contratto, ivi inclusi eventuali dati sensibili e giudiziari direttamente comunicati ovvero forniti da soggetti terzi, verranno trattati esclusivamente secondo le modalità consentite dal "*Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati*" (c.d. "**General Data Protection Regulation**" o "**GDPR**").
- 17.3 Ricevuta ed esaminata in ogni sua parte l'informativa sul trattamento dei dati personali sopra richiamata, dato atto che il trattamento dei dati potrebbe riguardare anche ambiti non inscindibilmente connessi alla mera esecuzione del presente Contratto (per la quale l'acquisizione del consenso non risulta necessaria), con la sottoscrizione del presente Contratto Difesa presta il proprio consenso al trattamento dei propri dati sensibili e giudiziari, comprensivo della comunicazione in Italia, in paesi dell'Unione Europea e in paesi non appartenenti all'Unione Europea, per tutte le finalità elencate nell'informativa stessa.
- 17.4 Resta inteso che l'informativa predetta, nonché il consenso espresso dalla Promissaria e Difesa avranno efficacia anche in relazione agli ulteriori rapporti intercorsi e intercorrenti tra le Parti, anche laddove instaurati successivamente alla stipulazione del presente Contratto.

18. COMUNICAZIONI

- 18.1 Ogni comunicazione tra le Parti prevista dal presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto mediante PEC unicamente ai recapiti che seguono, ferma restando la validità delle comunicazioni inviate a mezzo raccomandata A.R. o PEC ai recapiti di tempo in tempo risultanti dal Registro delle Imprese. Ogni comunicazione effettuata con modalità o a recapiti differenti rispetto agli anzidetti sarà del tutto inefficace.
- (a) per la SPV ovvero per la NewCo: [●]
- (b) per Difesa: [●]
- 18.2 Ciascuna Parte potrà variare i recapiti anzidetti mediante successiva comunicazione scritta inviata secondo le modalità di cui al presente articolo.

19. CONTROVERSIE

- 19.1 Il presente Contratto è soggetto alla Legge Italiana e sarà interpretato in conformità alla medesima.
- 19.2 Le Parti convengono che faranno quanto in loro potere al fine di risolvere amichevolmente ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'esistenza e/o alla validità e/o alla interpretazione e/o all'esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto.
- 19.3 Per tutte le controversie derivanti dal – o relative al – presente Contratto sarà competente, in via esclusiva, il foro di Roma.

20. SPESE

- 20.1 Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le eventuali spese di registrazione e trascrizione, sono a carico della Promissaria.

21. MISCELLANEA

- 21.1 Qualora una o più disposizioni del presente Contratto fossero ritenute invalide, le altre rimarranno in vigore. Le Parti, in buona fede, faranno quanto ragionevolmente possibile per sostituire le disposizioni ritenute invalide con altre valide che differiscano il meno possibile dalle prime, compatibilmente con la normativa vigente ed in conformità allo scopo ed allo spirito del presente Contratto.
- 21.2 Salvo quanto espressamente previsto dal presente Contratto, le Parti si danno reciprocamente atto che a nessuna Parte è attribuito il potere di agire in nome e per conto dell'altra Parte né, in ogni caso, di vincolare tale altra Parte, salvo che tale procura risulti da atto sottoscritto da un rappresentante, debitamente autorizzato, dell'altra Parte.
- 21.3 Nessuna Parte potrà cedere qualsiasi suo diritto, interesse od obbligo nascente dal medesimo e dalla sua esecuzione, senza il preventivo consenso scritto dell'altra Parte.
- 21.4 La Promittente autorizza fin d'ora la Promissaria a cedere il presente Contratto a NewCo tramite semplice comunicazione alla Promittente, impegnandosi quest'ultima a sottoscrivere in forma notarile un atto ricognitivo per dare pubblicità alla cessione mediante trascrizione.

22. DISPOSIZIONI FINALI

- 22.1 Ogni modificazione e/o integrazione al presente Contratto, previamente concordata, sarà valida ed efficace solo se risulterà da atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti.
- 22.2 Le Parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è frutto di libere ed esauritive negoziazioni tra le stesse intercorse.

NEWCO

Difesa Servizi S.p.a.

[●]

[●]

ALLEGATO 2 – Definizioni

- **Autorizzazione Unica:** indica l'autorizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da FER, al di sopra di prefissate soglie di potenza ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 387/2003, rilasciata al termine di un procedimento unico svolto nell'ambito della conferenza dei servizi alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, costituisce titolo a costruire e a esercire l'impianto e, ove necessario, diventa variante allo strumento urbanistico;
- **Autorizzazioni:** indica tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta, gli assentimenti, le concessioni, compresi l'Autorizzazione Unica e l'eventuale provvedimento di compatibilità ambientale qualora necessario, e quant'altro necessario per la costruzione, la realizzazione e installazione dell'Impianto PV, per tutta la durata del Rogito;
- **Corrispettivo:** indica il corrispettivo dovuto ai sensi del presente Contratto dalla, da considerarsi onnicomprensivo, al netto dell'I.V.A. applicabile nella misura di legge;
- **Codice Civile:** indica il Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942 recante *“Approvazione del testo del Codice civile - pubblicato nella edizione straordinaria della Gazzetta Ufficiale n. 79 del 4 aprile 1942”*;
- **Codice o Codice dei Contratti Pubblici:** indica il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 recante *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”* e ss.mm.ii.;
- **Compendio:** Si intende tutta l'area da valorizzare denominata *“ex aeroporto di Manduria”*;
- **Convenzione:** indica lo Schema di Convenzione concluso tra il Promittente ed SPV [o tra il Costituendo RTI] concluso in forma pubblica regolato dalla Convenzione, dal Codice, dal Regolamento e dalla normativa applicabile, e avente ad oggetto quanto specificato alla premessa D;
- **Contratto:** indica il presente contratto preliminare per la costituzione dei Diritti Immobiliari sulle Aree;
- **Decreto FER X:** indica il Decreto Rinnovabili- FER, sistema di incentivi per la produzione di energia ideato dal Ministero dello Sviluppo Economico che rientra nel piano di decarbonizzazione 2030;
- **Diritti Immobiliari:** ha il significato di cui all'articolo 2. comma 1;
- **GSE:** indica il Gestore dei Servizi Energetici S.p.A.;
- **Impianto PV:** indica l'impianto fotovoltaico da realizzare e gestire sulle Aree di potenza di circa 75 MWp (ovvero quelli risultanti dalla progettazione definitiva);
- **Lotto A:** ai fini del presente Contratto, si intende la aliquota facente parte del Compendio da destinarsi alla realizzazione dell'Impianto PV, come meglio identificato nell'Allegato 1;
- **Lotto B:** ai fini del presente Contratto, si intende la aliquota facente parte del Compendio da destinare alla *“Realizzazione e gestione di una pista di prove adibita a veicoli di Difesa e a veicoli privati, progettata su specifiche ACI (Pista)”*;
- **Lotto C:** ai fini del presente Contratto, si intende la aliquota facente parte del Compendio da destinarsi alla realizzazione dell'Impianto PV, come meglio identificato nell'Allegato 1;
- **NewCo:** indica la società di scopo di nuova costituzione ai sensi dell'art. 194 del d.lgs. n. 36 del 2023 e in tale momento interamente partecipata dal RTI costituito [o dall'SPV];
- **Promissaria:** indica la Società di Progetto costituita da [●], giusto atto di [●], nonché la NewCo, a seguito del conferimento ed eventuali successivi legittimi aventi causa.
- **SPV:** ha il significato di cui all'Allegato 2 alla Convenzione.
- **Terna:** indica Terna Rete Italia S.p.A.

ALLEGATO 3 – Aggiustamento annuale del corrispettivo del diritto di superficie da pagarsi a Difesa Servizi

La Promissaria corrisponderà alla Promittente un importo ulteriore a titolo di aggiustamento periodico annuale del corrispettivo (per semplicità nel seguito anche denominato come “**Aggiustamento**”) a partire dalla messa in esercizio dell’Impianto PV e per tutti gli anni successivi in cui l’Impianto PV resterà in esercizio durante la validità del Rogito.

L’Aggiustamento del corrispettivo per ogni anno solare (e senza gli importi di Aggiustamento si cumulino di anno in anno, sicché il corrispettivo di cui all’Art 6.1 (ii) resterà sempre pari ad Euro 235.000 oltre la prevista indicizzazione) sarà calcolato in funzione del prezzo medio ottenuto dalla valorizzazione dell’energia elettrica netta immessa in rete dall’Impianto PV nell’anno solare ovvero vendita tramite PPA (detto prezzo medio, calcolato come di seguito indicato, è denominato “**Prezzo di Riferimento**”), secondo la seguente formula:

$$Aggiustamento_i = (EE (A)_i + EE (B)_i) \times P_i$$

Dove:

i : anno solare di riferimento;

Aggiustamento_i: importo dell’Aggiustamento del corrispettivo per l’anno solare “ i ”, espresso in Euro;

$EE(A)_i$: energia elettrica netta immessa in rete non oggetto di PPA espressa in MWh, dell’anno solare “ i ”;

$EE(B)_i$: energia elettrica netta immessa in rete oggetto di PPA espressa in MWh, dell’anno solare “ i ”;

P_i : importo dell’aggiustamento specifico, espresso in €/MWh, nell’anno solare “ i ”;

L’importo dell’aggiustamento specifico annuo P_i sarà calcolato in funzione del Prezzo di Riferimento secondo la seguente tabella:

Prezzo di Riferimento_i ≤ 75,00 $\frac{\text{€}}{\text{MWh}}$	Prezzo di Riferimento_i > 75,00 $\frac{\text{€}}{\text{MWh}}$
$P_i = 0,00 \text{ €/MWh}$	$P_i = 50\% \times (\text{Prezzo di Riferimento}_i - 75,00)$

A mero titolo d’esempio per comprendere il funzionamento di quanto sopra, qualora nell’anno solare “ i ” il **Prezzo di Riferimento_i** fosse pari a 85 €/MWh il P_i sarebbe quindi pari a 5,00 €/MWh.

Supponendo un Impianto PV con potenza pari a 75 MW_p e una produzione annua netta immessa in rete ($EE (A)_i + EE (B)_i$) di 134.400 MWh, l’importo di Aggiustamento (**Aggiustamento_i**) che la Promissaria dovrebbe corrispondere alla Promittente sarebbe pari a 672.000 €.

Il Prezzo di Riferimento è calcolato come media ponderata della valorizzazione, da parte della Promissaria, dell’energia elettrica non oggetto di PPA e dell’energia elettrica oggetto di PPA.

L'energia elettrica prodotta dall'Impianto PV verrà valorizzata attraverso la partecipazione a meccanismi incentivanti (es. FER-X), attraverso la vendita a mercato dell'energia elettrica in rete oppure attraverso la sottoscrizione di un PPA. Per ogni anno solare il rapporto tra i ricavi, espressi in Euro, ottenuti dalla vendita dell'energia elettrica non oggetto di PPA (“**Ricavi EE (A)**”) e la quantità di energia elettrica netta immessa in rete non oggetto di PPA, espressa in MWh, definiranno il prezzo medio ottenuto nell'anno solare dalla Promissaria (“**Prezzo (A)**”):

$$\text{Prezzo (A)}_i \left(\frac{\text{€}}{\text{MWh}} \right) = \frac{\text{Ricavi EE (A)}_i}{\text{EE (A)}_i}$$

Sono da intendersi esclusi da tale calcolo gli eventuali ricavi derivanti dalla valorizzazione delle garanzie d'origine maturate dall'Impianto PV per l'energia elettrica prodotta.

Per l'energia elettrica oggetto di PPA, la Promissaria verrà remunerata attraverso un prezzo unitario a MWh prodotto, da determinarsi come previsto all'Articolo 2.10 del Contratto (“**Corrispettivo PPA**”), da moltiplicarsi per l'energia elettrica netta immessa in rete e oggetto di PPA (“**EE (B)**”).

Per ogni anno solare “i” sarà quindi calcolato il Prezzo di Riferimento secondo la seguente formula:

$$\text{Prezzo di Riferimento}_i = \frac{(\text{Prezzo (A)}_i \times \text{EE (A)}_i + \text{Corrispettivo PPA}_i \times \text{EE (B)}_i)}{\text{EE (A)}_i + \text{EE (B)}_i}$$

ALLEGATO 4 – Corrispettivo PPA

Il Corrispettivo PPA mensile dovuto dall'Acquirente a SPV ai sensi del PPA sarà determinato secondo termini e condizioni da definire sulla base della prassi di mercato in vigore e tenuto conto di una tariffa per l'acquisto dell'energia elettrica da parte del Ministero della Difesa da determinarsi come il maggiore tra:

- (i) il valore in €/MWh identificato come base d'asta nell'ultima asta FER-X (ovvero a diversa procedura incentivante strutturata con meccanismo di "contract for differences") indetta precedentemente alla conclusione del PPA, scontato del 5%.
- (ii) 75,00 €/MWh.

Il Corrispettivo PPA, sia esso determinato come indicato nel punto (i), sia esso determinato come indicato nel punto (ii), sarà indicizzato al 100% all'indice nazionale dei prezzi alla produzione dell'industria, per le mensilità intercorrenti tra l'indizione dell'ultima asta FER-X fino all'entrata in esercizio dell'Impianto PV. Successivamente alla messa in esercizio dell'impianto PV il Corrispettivo PPA verrà aggiornato con parziale indicizzazione all'inflazione per tenere conto dei costi di gestione e manutenzione.

Oltre al Corrispettivo PPA, l'Acquirente riconoscerà a Newco il valore di mercato delle garanzie d'origine maturate dall'Impianto PV per la quota di energia elettrica prodotta oggetto di PPA.

I corrispettivi di cui sopra saranno pagati con fatturazione mensile con termine di pagamento a 60 giorni.

ALLEGATO 5 – Relazione di stima asseverata per aree da adibire a nuovo impianto FV in
Comune di Manduria (TA)