Bonomi Cristina
Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE CRISI DI IMPRESA

PARERE PER LA VALUTAZIONE DI QUOTE DELLA SOCIETÀ OREN1 S.R.L.

Liquidazione giudiziale:
BRD Invest S.r.l. - n. 43/2026 R.F.

R.F. N. 43/2026
Giudice delegato: Dott. Pier Paolo Lanni
Curatore: Dott. Francesco Nonfarmale
Sentenza del 29.04.2026

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Bonomi, Dottore Commercialista E Revisore Legale Dei Conti, Con Studio In Verona Via Scalzi N. 20, Iscritto All'albo Dei Dottori Commercialisti E Degli Esperti Contabili Di Verona Al N. 1801/A,

Premesso Che

Il curatore della procedura in intestazione ha richiesto alla sottoscritta di esprimersi sul valore delle quote detenute dalla liquidazione nella società OREN1 S.r.l., che rappresentano il 50% del capitale sociale.

L'analisi effettuata è articolata nei seguenti paragrafi:

I. **La società OREN1 S.r.l.……1**
II. **La documentazione esaminata e l'analisi delle macro voci……..4**
III. **Il parere circa la corretta valorizzazione delle azioni……7**
IV. **Considerazioni sulla commerciabilità della partecipazione e interessi di potenziali acquirenti terzi……..8**
V. **Conclusioni……...9**

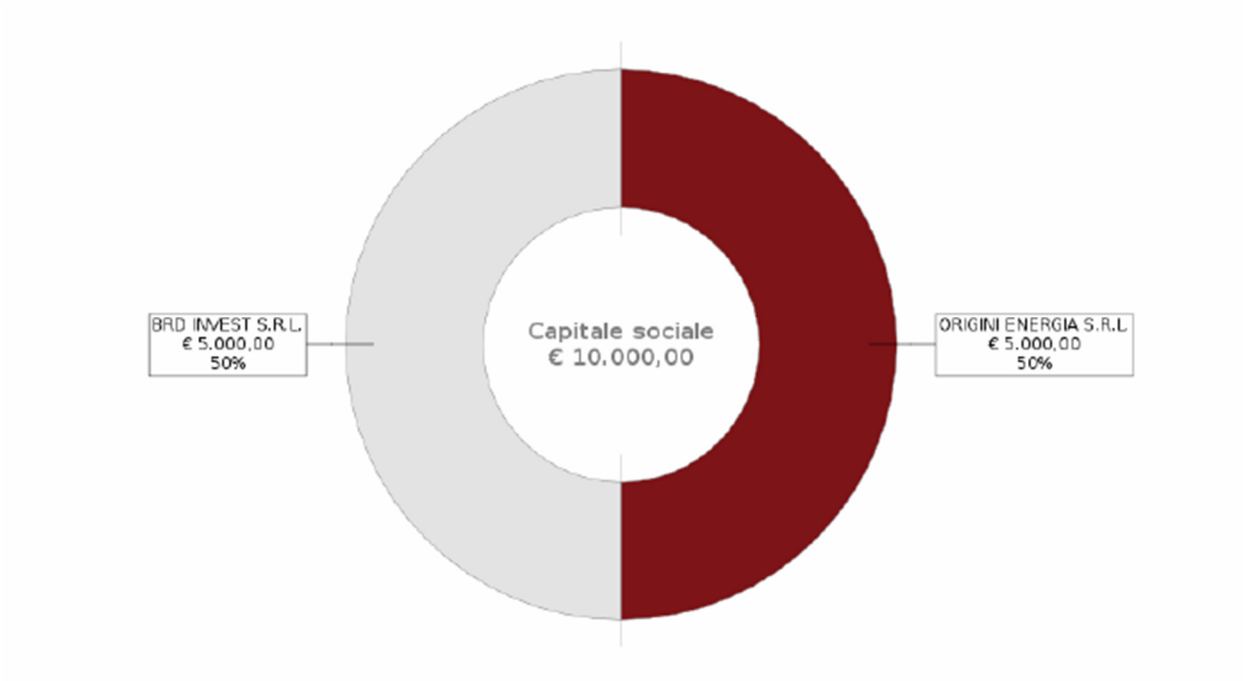
Bonomi Cristina
Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

I. LA SOCIETA' OREN1 S.r.l.

La società (doc. 1) con sede a Curtatone (MN) in via Colombina n. 60, c.f. e p.iva 02765830209, è stata costituita in data 07.08.2025 ed iscritta presso la Camera di Commercio di Cremona-Mantova-Pavia al num. REA 335671, al fine di esercitare l'attività progettazione, realizzazione, produzione, installazione, commercializzazione e manutenzione di apparecchiature e di impianti destinati alla produzione, alla distribuzione ed al risparmio di energia generata anche mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Il capitale sociale della società è di euro 10.000,00 deliberato e sottoscritto, versato per euro 10.000,00 e la compagine societaria alla data del presente parere risulta essere la seguente:



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
ORIGINI ENERGIA S.R.L. 02764440208	5.000,00	50 %	proprieta'
BRD INVEST S.R.L. 04745480238	5.000,00	50 %	proprieta'

In data 29.04.2026 il Tribunale di Verona dichiarava, con sentenza n. 61/2026, l'apertura della Liquidazione Giudiziale per la società BRD INVEST S.r.l. che detiene il 50% delle quote in Oren1 S.r.l.

L'organo amministrativo è rappresentato dall'amministratore unico Claudio Boni nominato all'atto della costituzione della società a tempo indeterminato.

Nello svolgimento della propria attività, OREN1 si è impegnata, sottoscrivendo alcuni contratti preliminari (doc. 2), ad acquistare alcuni terreni al fine di sviluppare i progetti e conseguentemente di rivendere i beni oggetto di investimento muniti delle debite autorizzazioni ad investitori del settore fotovoltaico.

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

Nel seguente prospetto vengono riportati gli immobili oggetto di contratti preliminari:

PROSPETTO IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI
Comune di Frassinelle Polesine

CATASTO TERRENI

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha.are.ca	R.D. €	R.A. €
1	2	219	Seminativo	1	5.41.36	595,11	335,51
2	2	160	Semin. arbor.	2	0.21.26	17,91	12,08
3	2	162	Semin. arbor.	1	0.14.68	16,14	9,10
4	2	164	Semin. arbor.	2	0.21.84	18,40	12,41
5	2	166	Semin. arbor.	2	0.15.23	12,83	8,65
6	2	70	Ente urbano	—	0.12.74	—	—
7	2	40	Seminativo	2	0.03.05	2,57	1,73
8	2	41	Seminativo	2	0.04.05	3,41	2,30
9	2	53	Seminativo	2	2.06.41	173,87	117,26
10	2	127	Seminativo	2	1.82.00	153,31	103,39
11	2	235	Semin. arbor.	1	0.47.85	52,60	29,65
12	2	224	Seminativo	1	3.64.80	401,02	226,08
13	2	213	Seminativo	1	1.21.25	133,29	75,14
14	2	217	Seminativo	1	1.16.86	128,46	72,42

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
2	70	Via Giovanni Monti n. 1107	T-1	A/4	2	8 vani	Totale mq 167 (escluse aree scoperte mq 147)	231,37

Alla sottoscrizione dei suddetti contratti OREN1 S.r.l. ha corrisposto caparre per complessivi euro 113.900,00 (10% del prezzo pattuito) che verrebbero perse qualora non fosse rispettato il termine essenziale e non derogabile previsto dai preliminari circa la sottoscrizione del contratto definitivo di cessione. Il termine è stabilito nel 31.12.2026.

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

Gli stessi contratti preliminari prevedono anche una condizione sospensiva all'art. 4: "*4.1 La presente scrittura con gli impegni ed obblighi in essa previsti, per espresso accordo delle Parti, si intendono (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 C.C.) subordinati all'avverarsi della Condizione Sospensiva di seguito indicata: la Promissaria Acquirente dovrà ottenere e dimostrare, con formale comunicazione al Proprietario e all'Agente, di aver ottenuto il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) Consolidato senza impugnazioni di genere nei 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Veneto) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale.* ==========

4.2 Resta inoltre inteso tra le Parti che qualora la Condizione Sospensiva prevista dall'articolo 4.1 del presente Accordo non si avveri entro il termine del 31 dicembre 2026, tutti gli impegni ed obblighi del presente accordo perderanno di efficacia. In tal caso la proprietà non sarà obbligata alla restituzione alla Promissaria Acquirente delle somme versate ma le tratterà quale risarcimento danno e con le somme ricevute e/o versate le parti si libereranno da ogni impegno e dovere, e con rinuncia espressa ad ogni richiesta di danno.

5.3 Rimane valida la condizione infra descritta in merito alla prelazione agraria".

Come evidenziato nella relazione tecnica dell'ing. Nosari Marco del 09.07.2026, commissionata dalla partecipata, la condizione sospensiva si è già verificata con l'ottenimento della PAS; la partecipata è obbligata all'acquisizione definitiva dei beni immobili entro il 31.12.2026.

II. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA E L'ANALISI DELLE MACRO VOCI

Ai fini dell'espressione del presente parere sono stati esaminati, in particolare:

1) il bilancio di esercizio di OREN1 S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2025 (doc. **3**);
2) la situazione contabile aggiornata al 30 giugno 2026 (doc. **4**);
3) i contratti preliminari relativi ai terreni interessati dall'iniziativa (doc. **2**);
4) la relazione tecnica dell'Ing. Marco Nosari del 9 luglio 2026 (doc. **5**);
5) la successiva relazione integrativa del 26 agosto 2026 (doc. **6**);
6) l'offerta irrevocabile formulata in data 5 settembre 2026 da Origini Energia S.r.l. per l'acquisto della partecipazione del 50% detenuta da BRD Invest S.r.l. (doc. **7**).

Di seguito è riportata una tabella che espone i dati relativi alla situazione patrimoniale della società

	31.12.2025	**30.06.2026**
ATTIVO		
Immobilizzazioni immateriali	312.051,00	312.050,83

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

Immobilizzazioni materiali	125.126,00	125.126,04
Totale immobilizzazioni	**437.177,00**	**437.176,87**
Crediti	17.328,00	18.308,43
Disponibilità liquide	42,00	1.564,40
Totale attivo circolante	**17.370,00**	**19.872,83**
TOTALE ATTIVO	**454.547,00**	**457.049,70**
PASSIVO / PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	10.000,00	10.000,00
Perdite esercizi precedenti	0,00	-2.921,49
Utile/(perdita) del periodo	-2.921,00	-3.206,05
Patrimonio netto / risultato	**7.079,00**	**3.872,46**
Debiti	447.411,00	453.177,24
di cui finanziamenti socio	—	92.000,00
di cui debiti verso imprese collegate	—	356.883,97
di cui debiti tributari	—	933,40
di cui altri debiti	—	3.359,87
Ratei e risconti	57,00	0,00
TOTALE PASSIVO + PATRIMONIO NETTO	**454.547,00**	**457.049,70**

La composizione dell'attivo assume particolare rilievo. Le immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 312.051,00, accolgono prevalentemente i costi sostenuti per l'acquisizione della TICA e per le attività propedeutiche connesse alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Le immobilizzazioni materiali, pari ad euro 125.126,00, sono invece riferibili agli importi versati in esecuzione dei contratti preliminari aventi ad oggetto i terreni siti nel Comune di Frassinelle Polesine, destinati allo sviluppo dell'iniziativa.

Sul lato passivo risultano:

- un finanziamento infruttifero del socio Origini Energia S.r.l. per euro 92.000,00
- debiti verso la medesima società per euro 356.883,97.

Tenuto conto della perdita pregressa di euro 2.921,49 e della perdita maturata nel primo semestre 2026 pari ad euro 3.206,05, il patrimonio netto contabile alla data del 30 giugno 2026 risulta pari ad euro 3.872,46.

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

La quota del 50% riferibile a BRD Invest S.r.l. corrisponderebbe pertanto, sulla base del solo dato contabile, ad euro 1.936,23.

Il dato patrimoniale contabile costituisce tuttavia soltanto un punto di partenza. OREN1 S.r.l. è una società veicolo il cui valore economico dipende sostanzialmente dalla possibilità di completare il percorso tecnico, autorizzativo e contrattuale del progetto fotovoltaico e di procedere successivamente alla sua cessione a un investitore. Ne consegue che i costi capitalizzati non possono essere automaticamente assunti quali valori economici recuperabili, ma devono essere considerati alla luce delle concrete prospettive di realizzazione del progetto e dei rischi ancora esistenti.

L'analisi del conto economico è rivolta all'accertamento della presenza o meno di un valore riconducibile ad avviamento. La società, come emerge dalla tabella sotto riportata, non ha ancora censeguito alcun ricavo.

Voce	31.12.2025	30.06.2026
Costi per servizi	2.486,00	2.776,18
Ammortamenti e svalutazioni	81,00	—
Oneri diversi di gestione	354,00	429,87
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**2.921,00**	**3.206,05**
Valore della produzione / Ricavi	0,00	0,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**-2.921,00**	**-3.206,05**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**-2.921,00**	**-3.206,05**
UTILE / (PERDITA) DEL PERIODO	**-2.921,00**	**-3.206,05**

OREN1 S.r.l. non presenta, allo stato, una redditività storica utilizzabile quale base per l'applicazione di metodologie reddituali fondate sulla capitalizzazione di risultati economici normalizzati. Il primo esercizio sociale, chiuso al 31 dicembre 2025, non evidenzia ricavi e presenta una perdita di euro 2.921,49; analogamente, nel primo semestre 2026 non risultano ricavi e viene rilevata un'ulteriore perdita di euro 3.206,05.

La finalità economica della società consiste nello sviluppo del progetto e nella sua successiva valorizzazione mediante cessione a un investitore del settore. La redditività prospettica è pertanto concentrata in un evento futuro, non ricorrente e, alla data della presente analisi, non ancora determinabile con sufficiente attendibilità.

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

A questo proposito, la relazione tecnica del 9 luglio 2026 dell'Ing. Marco Nosari (doc. 5) evidenzia, come il nuovo preventivo di connessione dell'impianto, ricevuto il 21 maggio 2026, contempli una soluzione tecnica differente rispetto a quella sulla cui base era stato sviluppato e autorizzato il progetto. Risulterebbe quindi necessario verificare se la modifica possa essere gestita mediante variante al titolo già esistente oppure richieda un nuovo iter autorizzativo. La medesima relazione rappresenta come ci sia il concreto rischio di dover rinegoziare i contratti preliminari già sottoscritti qualora la PAS già ottenuta debba essere integrata o modificata con tempistiche che potrebbero non essere consone con lo stretto termine, previsto nel 31.12.2026, per la sottoscrizione del contratto definitivo.

In particolare, la relazione integrativa del 26 agosto 2026 (doc. 6) quantifica le probabili spese necessarie in:

- euro 50.000,00 le verifiche preliminari, le consulenze iniziali, le spese amministrative;ù
- euro 230.000,00 le risorse necessarie per tentare di riportare il progetto in una condizione minima di vendibilità, di cui euro 100.000,00 per consulenze ingegneristiche, legali, fiscali e attività manageriali, euro 80.000,00 per l'accettazione del 30% del nuovo preventivo TICA;
- euro 50.000,00 per la proroga dei preliminari di acquisto dei terreni.

A tali importi dovranno aggiungersi i costi della successiva fase di valorizzazione commerciale e di vendita, allo stato non puntualmente quantificabili. La stessa relazione riepiloga inoltre costi già sostenuti per euro 435.882,31 e individua, considerando le prime due fasi, un ammontare complessivo di costi sostenuti e risorse da reperire pari ad euro 715.882,31.

Ai fini valutativi, assume particolare rilievo la circostanza che il sostenimento di tali ulteriori oneri non garantisca il positivo esito tecnico, autorizzativo o commerciale dell'operazione, nè assicuri che il futuro prezzo di cessione risulti pienamente remunerativo rispetto alle risorse ancora necessarie. Permangono infatti elementi di incertezza connessi alla nuova soluzione di connessione, alle determinazioni degli enti competenti, alla disponibilità dei terreni, alle tempistiche e all'effettivo interesse del mercato.

Alla luce di tali elementi, non risulta possibile costruire, sulla sola documentazione disponibile, un piano economico-finanziario prospettico dotato di un grado di attendibilità sufficiente per applicare un metodo reddituale o finanziario in senso stretto. Il valore prospettico del progetto può quindi essere considerato soltanto quale componente potenziale, da ponderare con il fabbisogno finanziario residuo e con i rischi sopra descritti.

III. IL PARERE LA CONGRUITÀ DELL'OFFERTA

Considerato che la valutazione della partecipazione del 50% detenuta da BRD Invest S.r.l. non può essere effettuata mediante la mera applicazione di un metodo patrimoniale semplice, né mediante un metodo reddituale fondato sui risultati storici, potrebbe apparire maggiormente appropriato assumere il

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

patrimonio netto contabile quale base di riferimento e affiancare ad esso una valutazione qualitativa e prudenziale della componente economica potenziale incorporata nel progetto, tenendo conto dei rischi e degli ulteriori investimenti necessari per renderlo effettivamente cedibile.

Sotto il profilo strettamente patrimoniale, il patrimonio netto contabile al 30 giugno 2026, come sopra ricostruito, risulta pari a circa euro 3.872,46; la corrispondente quota del 50% sarebbe pertanto pari a circa euro 1.936,23. Tale valore non esaurisce tuttavia la valutazione, poiché la società incorpora le attività di sviluppo già svolte, il percorso autorizzativo intrapreso e la possibilità, ove siano superate le criticità esistenti, di pervenire alla cessione del progetto.

Per contro, il valore economico di tale componente prospettica non può essere identificato con i costi storicamente sostenuti e capitalizzati. La recuperabilità di tali costi dipende dall'esito delle attività ancora necessarie e dal futuro prezzo di vendita; inoltre, per raggiungere una condizione minima di vendibilità occorre reperire ulteriori risorse finanziarie di importo significativo, senza garanzia di positivo esito dell'operazione.

L'offerta irrevocabile formulata da Origini Energia S.r.l. prevede un corrispettivo di euro 25.000,00 per l'intera partecipazione del 50% detenuta da BRD Invest S.r.l., avente valore nominale pari ad euro 5.000,00. Il prezzo offerto è quindi pari a cinque volte il valore nominale della quota e risulta ampiamente superiore alla quota parte del patrimonio netto contabile attribuibile al socio sulla base della situazione al 30 giugno 2026.

IV. CONSIDERAZIONI SULLA COMMERCIABILITA' DELLA PARTECIPAZIONE E INTERESSE DI POTENZIALI ACQUIRENTI TERZI

Ai fini della valutazione dell'offerta deve altresì essere considerata la concreta possibilità di collocare sul mercato la partecipazione detenuta da BRD Invest S.r.l. mediante cessione ad un soggetto diverso dall'attuale socio Origini Energia S.r.l.

Pur non potendosi escludere, in linea teorica, l'interesse di operatori terzi all'acquisizione di partecipazioni in società veicolo titolari di progetti nel settore delle energie rinnovabili, nel caso di specie la commerciabilità della partecipazione appare, allo stato, **significativamente limitata dalle specifiche caratteristiche della società e dallo stato di avanzamento del progetto**.

Un eventuale investitore terzo sarebbe infatti chiamato ad acquisire una partecipazione pari al 50% del capitale sociale di una società che non ha ancora generato ricavi, presenta un patrimonio netto contabile estremamente contenuto e la cui struttura finanziaria risulta caratterizzata da una rilevante esposizione nei confronti dell'altro socio Origini Energia S.r.l., il quale ha già sostenuto finanziariamente lo sviluppo dell'iniziativa.

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

Inoltre, l'acquisizione della partecipazione comporterebbe per il nuovo socio l'assunzione del rischio economico connesso alla prosecuzione di un progetto che, alla data della presente valutazione, non ha ancora raggiunto una condizione di piena e certa commerciabilità e che richiede ulteriori significativi apporti finanziari per il superamento delle criticità tecniche, autorizzative e contrattuali precedentemente illustrate.

Diversa risulta, sotto tale profilo, la posizione di Origini Energia S.r.l. L'acquisto della quota detenuta da BRD Invest S.r.l. consentirebbe infatti all'attuale socio di conseguire il 100% del capitale sociale di OREN1 S.r.l., assumendo il pieno controllo della società e del progetto e riunendo in capo al medesimo soggetto la posizione di socio, principale finanziatore e soggetto interessato alla prosecuzione dell'iniziativa.

Ne deriva che Origini Energia S.r.l. presenta, rispetto ad un potenziale investitore terzo, un interesse specifico all'acquisizione della partecipazione, circostanza che deve essere considerata nella valutazione della concreta commerciabilità della quota.

Non può pertanto affermarsi che la partecipazione sia, in assoluto, priva di mercato; appare tuttavia ragionevole ritenere che, nelle condizioni attuali del progetto, la platea dei potenziali acquirenti terzi sia significativamente ristretta.

V. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e nei limiti della stessa, si ritiene che il prezzo di euro 25.000,00 offerto per la partecipazione del 50% di OREN1 S.r.l. sia congruo rispetto alla situazione patrimoniale della partecipata e all'attuale configurazione di rischio del progetto.

Il corrispettivo offerto risulta superiore al valore della quota desumibile dal patrimonio netto contabile al 30 giugno 2026 e incorpora quindi una valorizzazione positiva della componente prospettica dell'iniziativa. Non emergono dalla documentazione disponibile elementi oggettivi sufficienti a supportare, nelle condizioni attuali, una valorizzazione significativamente superiore della partecipazione.

Il prezzo di euro 25.000,00 può pertanto essere assunto quale congruo riferimento del valore attuale della partecipazione nelle condizioni esistenti alla data del presente parere, ferma restando la possibilità che il progetto possa assumere in futuro un valore superiore qualora vengano risolte le criticità tecniche, autorizzative e contrattuali e siano reperite le risorse necessarie. Tale eventuale maggior valore è tuttavia subordinato al sostenimento di ulteriori investimenti e all'assunzione di rischi che, allo stato, non possono essere considerati già acquisiti al patrimonio della società.

Deve inoltre considerarsi la **limitata liquidabilità della partecipazione sul mercato**, derivante sia dallo stato ancora non maturo del progetto sia dalla natura paritetica della quota oggetto di cessione. L'offerta proveniente dall'altro socio assume pertanto particolare rilevanza economica, trattandosi del soggetto

Via Scalzi 20, 37122 Verona
Mobile: +39 345 3613847
E-mail: cristina@cristinabonomi.it

che, rispetto ad un investitore terzo, presenta le maggiori sinergie informative, finanziarie e gestionali rispetto alla prosecuzione dell'iniziativa.

Sperando di aver fornito chiarezza si resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Con osservanza

Verona, 24.09.2026

Dott.ssa Cristina Bonomi

CAMERA DI COMMERCIO
CREMONA - MANTOVA - PAVIA

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di CREMONA-MANTOVA-PAVIA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE

OREN1 SRL

BDB05N

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	CURTATONE (MN) VIA COLOMBINA 60 CAP 46010
Domicilio digitale/PEC	oren1srl@messaggipec.it
Numero REA	MN - 335671
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02765830209
Partita IVA	02765830209
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	07/08/2025
Data iscrizione	12/08/2025
Data ultimo protocollo	08/12/2025
Amministratore Unico	BONI CLAUDIO *Rappresentante dell'Impresa*

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	10/10/2025
Attività prevalente	gestione di progetti relativi a opere di ingegneria integrata in ambiti non riservati alle professioni protette.
Codice ATECO	71.12.20
Codice NACE 2.1	71.12
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE (1)

Capitale sociale sottoscritto	10.000,00
Soci e titolari di diritti su azioni e quote	2
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche inviate	3
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (2)	-
Partecipazioni storiche	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	-
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	2

(1) I numeri relativi a Soci, Amministratori, Titolari di cariche e Sindaci corrispondono ai soggetti presenti nel relativo blocco del documento.

(2) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

Indice

1 Sede 2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo 2
3 Capitale e strumenti finanziari 4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote 4
5 Amministratori 6
6 Attività, albi ruoli e licenze 6
7 Storia delle modifiche 7
8 Aggiornamento impresa 8

1 Sede

Indirizzo Sede legale	CURTATONE (MN) VIA COLOMBINA 60 CAP 46010
Domicilio digitale/PEC	oren1srl@messaggipec.it
Partita IVA	02765830209
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	MN - 335671

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 02765830209 Data di iscrizione: 12/08/2025 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 07/08/2025
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LA SEGUENTE ATTIVITA': - LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA PRODUZIONE, L'INSTALLAZIONE, LA COMMERCIALIZZAZIONE E LA MANUTENZIONE DI APPARECCHIATURE E DI IMPIANTI ...
Poteri da statuto	ARTICOLO 20 - POTERI L'ORGANO AMMINISTRATIVO HA TUTTI I POTERI PER L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA', SIA DI ORDINARIA CHE DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, FATTE SALVE LE ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 02765830209 del Registro delle Imprese di CREMONA-MANTOVA-PAVIA Data iscrizione: 12/08/2025
sezioni	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 12/08/2025
informazioni costitutive	Denominazione: OREN1 SRL Data atto di costituzione: 07/08/2025

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2060

scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2025
Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

organi amministrativi

amministratore unico (in carica)

Oggetto sociale

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LA SEGUENTE ATTIVITA':
- LA PROGETTAZIONE, LA REALIZZAZIONE, LA PRODUZIONE, L'INSTALLAZIONE, LA COMMERCIALIZZAZIONE E LA MANUTENZIONE DI APPARECCHIATURE E DI IMPIANTI DESTINATI ALLA PRODUZIONE, ALLA DISTRIBUZIONE ED AL RISPARMIO DI ENERGIA GENERATA ANCHE MEDIANTE L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI;
- LA PRODUZIONE, L'AUTOPRODUZIONE, L'ACQUISTO, L'APPROVVIGIONAMENTO E LA DISTRIBUZIONE, L'EROGAZIONE, LA VENDITA E LA RIPARTIZIONE DI ENERGIA PREFERIBILMENTE GENERATA MEDIANTE L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI, ANCHE MEDIANTE LA COMPRAVENDITA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI;
- LA REALIZZAZIONE DI STUDI, RICERCHE E CONSULENZE IN MATERIA DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI E DI RISPARMIO ENERGETICO; LA PRESTAZIONE DI SERVIZI E DI CONSULENZE RELATIVI ALL'OTTIMIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ENERGIA.
LA SOCIETA' PUO' INOLTRE COMPIERE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, IMMOBILIARI, MOBILIARI E FINANZIARIE, QUESTE ULTIME NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, NECESSARIE OD UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, IVI COMPRESE L'ASSUNZIONE E LA DISMISSIONE DI PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ENTI E SOCIETA', ANCHE INTERVENENDO ALLA LORO COSTITUZIONE; ESSA PUO' ALTRESI', SENZA CARATTERE DI PROFESSIONALITA', PRESTARE GARANZIE SIA REALI SIA PERSONALI ANCHE A FAVORE DI TERZI IN QUANTO STRUMENTALI AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE. TUTTE LE ATTIVITA' DEVONO ESSERE SVOLTE NEI LIMITI E NEL RISPETTO DELLE NORME CHE NE DISCIPLINANO L'ESERCIZIO.

Poteri

poteri da statuto

ARTICOLO 20 - POTERI
L'ORGANO AMMINISTRATIVO HA TUTTI I POTERI PER L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA', SIA DI ORDINARIA CHE DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI LEGGE NONCHE' QUELLE EVENTUALMENTE STABILITE DAI SOCI IN SEDE DI NOMINA.
ARTICOLO 22 - RAPPRESENTANZA LEGALE
LA FIRMA E LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA' DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE UNICO, AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, AI CONSIGLIERI DELEGATI E, IN CASO DI AMMINISTRAZIONE PLURIMA NON COLLEGIALE, AGLI AMMINISTRATORI DISGIUNTAMENTE O CONGIUNTAMENTE CON LE STESSE MODALITA' E LIMITAZIONI CON CUI E' STATO LORO ATTRIBUITO IL POTERE DI AMMINISTRARE LA SOCIETA'.
LE LIMITAZIONI AI POTERI DEGLI AMMINISTRATORI CHE RISULTANO DALL'ATTO COSTITUTIVO O DAL PRESENTE STATUTO O ALL'ATTO DI NOMINA, ANCHE SE PUBBLICATE, NON SONO OPPONIBILI AI TERZI, SALVO CHE SI PROVI CHE QUESTI ABBIANO INTENZIONALMENTE AGITO A DANNO DELLA SOCIETA'.

ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

GLI UTILI NETTI, DOPO AVER DEDOTTO LA SOMMA DESTINATA A RISERVA LEGALE, FINO A CHE QUESTA NON RAGGIUNGA IL LIMITE DI LEGGE, VENGONO ATTRIBUITI AI SOCI, SALVO CHE CON DECISIONE DEI SOCI VENGANO DISPOSTI DEGLI SPECIALI ACCANTONAMENTI A FAVORE DI RISERVE STRAORDINARIE O PER ALTRA DESTINAZIONE OPPURE SI DISPONGA DI MANDARLI IN TUTTO O IN PARTE AI SUCCESSIVI ESERCIZI.
L'ASSEMBLEA POTRA' INOLTRE DELIBERARE ALL'UNANIMITA' IN MERITO ALLA DISTRIBUZIONE DI UTILI NON PROPORZIONALI ALLE RISPETTIVE QUOTE ALL'INTERNO DELLA SOCIETA'. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE PER LA RIPARTIZIONE DI UTILI O RISERVE NON DISTRIBUIBILI, EVENTUALI ERRORI DI CALCOLO NELLA RIPARTIZIONE DEI DIVIDENDI TRA I SOCI DARANNO DIRITTO ALLA SOCIETA' DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE DELLE SOMME INDEBITAMENTE PERCEPITE.

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro

Deliberato: 10.000,00
Sottoscritto: 10.000,00
Versato: 10.000,00
Conferimenti in denaro

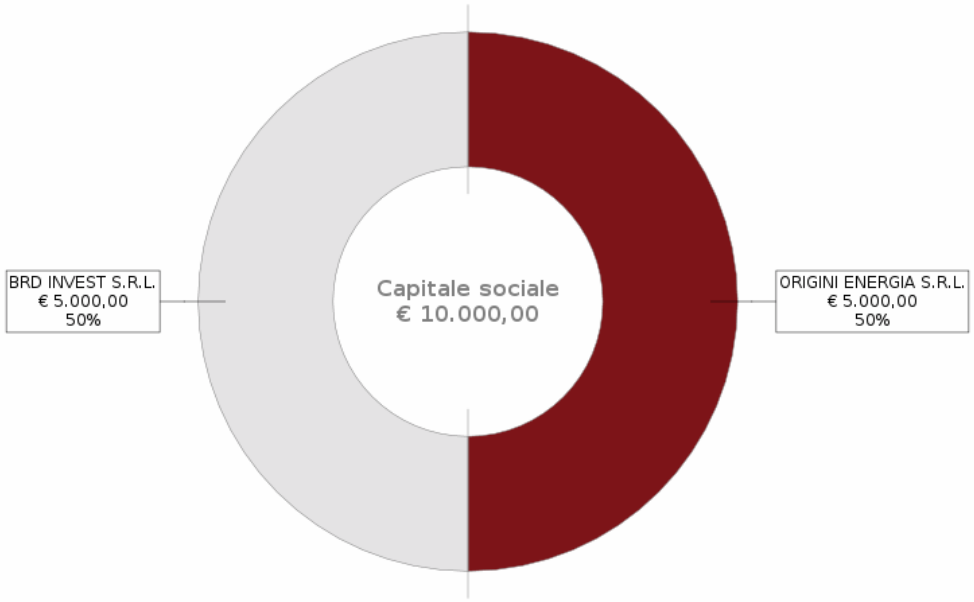
strumenti finanziari previsti dallo statuto

Titoli di debito:

LA SOCIETA' PUO' EMETTERE TITOLI DI DEBITO, NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DELL'ART. 2483 DEL CODICE CIVILE, CON DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI ADOTTATA CON IL VOTO FAVOREVOLE DEI SOCI CHE RAPPRESENTINO ALMENO I DUE TERZI DEL CAPITALE SOCIALE, VERBALIZZATA DA NOTAIO ED ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE.
LA DELIBERAZIONE DI EMISSIONE DEI TITOLI PREVEDE LE CONDIZIONI DEL PRESTITO E LE MODALITA' DEL RIMBORSO.

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 11/08/2025



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
ORIGINI ENERGIA S.R.L. 02764440208	5.000,00	50 %	proprieta'
BRD INVEST S.R.L. 04745480238	5.000,00	50 %	proprieta'

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 11/08/2025

pratica con atto del 07/08/2025

Data deposito: 11/08/2025
Data protocollo: 11/08/2025
Numero protocollo: MN-2025-112950

capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci: 10.000,00 Euro

Proprieta'

ORIGINI ENERGIA S.R.L.

Quota di nominali: 5.000,00 Euro
Di cui versati: 5.000,00
Codice fiscale: 02764440208
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
CURTATONE (MN) VIA COLOMBINA 60 CAP 46010

Proprieta'

BRD INVEST S.R.L.

Quota di nominali: 5.000,00 Euro
Di cui versati: 5.000,00
Codice fiscale: 04745480238
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
AFFI (VR) VIA PASCOLI 4 CAP 37010

5 Amministratori

Amministratore Unico	BONI CLAUDIO	Rappresentante dell'impresa

Organi amministrativi in carica

amministratore unico

Numero componenti: 1

Elenco amministratori

Amministratore Unico

BONI CLAUDIO

Rappresentante dell'impresa
Nato a MANTOVA (MN) il 27/06/1969
Codice fiscale: BNOCLD69H27E897M

domicilio

CURTATONE (MN)
VIA DANTE ALIGHIERI 55 CAP 46010
Indirizzo di posta elettronica certificata: claudio.boni@legalmail.it

carica

amministratore unico
Data atto di nomina: 07/08/2025
Data iscrizione: 12/08/2025
Durata in carica: a tempo indeterminato
Data presentazione carica: 11/08/2025

6 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa	10/10/2025
Attività prevalente	GESTIONE DI PROGETTI RELATIVI A OPERE DI INGEGNERIA INTEGRATA IN AMBITI NON RISERVATI ALLE PROFESSIONI PROTETTE.

Attività

inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 10/10/2025

attività prevalente esercitata dall'impresa

GESTIONE DI PROGETTI RELATIVI A OPERE DI INGEGNERIA INTEGRATA IN AMBITI NON RISERVATI ALLE PROFESSIONI PROTETTE.

Classificazione ATECO 2025 dell'attività prevalente

Codice: 71.12.20 - gestione di progetti relativi a opere di ingegneria integrata
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice di fonte Agenzia delle Entrate)

attivita' esercitata nella sede legale

GESTIONE DI PROGETTI RELATIVI A OPERE DI INGEGNERIA INTEGRATA IN AMBITI NON RISERVATI ALLE PROFESSIONI PROTETTE.

Classificazione ATECO 2025 dell'attività

Codice: 71.12.20 - gestione di progetti relativi a opere di ingegneria integrata
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice di fonte Agenzia delle Entrate)

7 Storia delle modifiche

Protocolli evasi

Anno 2025 3

Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese di CREMONA-MANTOVA-PAVIA

Protocollo d'ufficio n. 158092/2025 del 08/12/2025

moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale

Protocollo n. 139427/2025 del 27/10/2025

moduli

S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

Protocollo n. 112950/2025 del 11/08/2025

moduli

S1 - iscrizione di societa,consorzio, g.e.i.e., ente pubb. econ.
S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone
Numero modelli: 1
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

atti

• atto costitutivo
Data atto: 07/08/2025
Data iscrizione: 12/08/2025
atto pubblico
Notaio: PAPOFF VALENTINA
Repertorio n: 9636
Località: VERONA (VR)
Registrazione n.: 28981 del 11/08/2025
Località di registrazione: VERONA (VR)
• nomina/conferma amministratori
Data atto: 07/08/2025
Data iscrizione: 12/08/2025
atto pubblico
Notaio: PAPOFF VALENTINA
Località: VERONA (VR)

Iscrizioni

Data iscrizione: 12/08/2025
ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 12/08/2025
• BONI CLAUDIO
Codice fiscale: BNOCLD69H27E897M
NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:
ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 07/08/2025 ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 07/08/2025 DURATA: A TEMPO INDETERMINATO
DATA PRESENTAZIONE 11/08/2025

Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**
Notaio: PAPOFF VALENTINA
Numero repertorio: 9636
Località: VERONA (VR)

Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 08/12/2025

- **D'ufficio**
- **inserimento codice ateco**

```
AGGIORNAMENTO DESUNTO DA FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE
con Protocollo 158092/2025
Valori inseriti (Classificazione ATECO 2025):
71.12.20 Prevalente presso SEDE
71.12.20 Primario presso SEDE
```

denuncia modifica del 27/10/2025

Data effetto: 10/10/2025

- **inizio attivita'**

```
DI GESTIONE DI PROGETTI RELATIVI A OPERE DI INGEGNERIA INTEGRATA IN AMBITI NON
RISERVATI ALLE PROFESSIONI PROTETTE
; COMUNICAZIONE DELL'ATTIVITA' PREVALENTE DELL'IMPRESA
```

8 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo	08/12/2025

Dott. DAVIDE QUOTA
N O T A I O
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

REGISTRATO A ROVIGO
il 5/08/2025
al N. 6470
Serie 1T
Euro 572,00

TRASCRITTO A ROVIGO
Il 6/08/2025
Reg.Gen. 7107
Reg.Part. 5233
Euro 235,00

TRASCRITTO A ROVIGO
Il 6/08/2025
Reg.Gen. 7108
Reg.Part. 5234
Euro 235,00

==========**Contratto preliminare di compravendita immobiliare**=========

Con la presente scrittura privata (l'"Accordo"), da valere ad ogni effetto di legge, tra i qui comparenti:==========

- *parte promittente venditrice*:==========

[redacted];=========

che in seguito saranno denominate la "Proprietaria" o il "Proprietario",==========

==========e==========

- *parte promissaria acquirente*:==========

Boni Claudio, nato a Mantova il 27 giugno 1969, residente a Curtatone, via Dante Alighieri n. 55, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale BNO CLD 69H27 E897M, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208, numero REA MN-335320, qui di seguito denominata anche la "Promissaria Acquirente".==========

(la Promissaria Acquirente e la "Proprietaria" qui di seguito collettivamente denominati "le Parti" e, singolarmente, "la Parte")).==========

==========Premesso che==========

a) La Proprietaria ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di un fondo di sua legittima provenienza e nella sua piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica), ad eccezione di quanto in seguito indicato, sito nella località di Frassinelle Polesine (RO), con destinazione agricola, dell'estensione catastale di 5 (cinque) ha 41 (quarantuno) are 36 (trentasei) ca, con accesso da via Mazzini, così suddiviso (qui di seguito denominato i "Terreni"), come meglio identificata nell'estratto di mappa, che si allega al presente Accordo sotto la lettera **A**, censiti al **Catasto Terreni del Comune di Frassinelle Polesine** sotto le seguenti indicazioni:==========

- **foglio 2**, **particella 219**, seminativo, Classe 1, superficie ha 5 (cinque) are 41 (quarantuno), centiare 36 (trentasei), reddito dominicale Euro 595,11, reddito agrario Euro 335,51,==========

derivante dalla soppressione della particella 113 (di ha 05.53.00), giusta frazione-

mento n. 96968.1/2007 presentato ed introdotto all'U.T.E. di Rovigo in data 4 luglio 2007 (Protocollo n. RO0096968).==========
Confini: Demanio dello Stato per un lato, terreno particella 224 per secondo lato, terreni particelle 127 e 107 per terzo lato e terreno particella 221 per altro lato ancora, salvis; ==========
b) la Promissaria Acquirente intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare sui Terreni (di seguito denominato anche l'"Impianto");==========
c) il Proprietario si è avvalso dell'opera di consulenza del signor PRUDENZIATI MATTEO, [redacted] quale titolare dell'impresa individuale denominata "SAPI.RE DI PRUDENZIATI MATTEO", corrente in Rovigo, via del Sacro Cuore n. 35, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia Rovigo PRD MTT 78D25 H620O, partita IVA 01629540293, numero REA RO-160202, iscritto al R. Agenti n. 482/2001 e alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) al n. 11027 seguito denominato ''Agente";=======
d) la parte acquirente si è avvalsa della Consulenza della società SE CONSTRUCTION STEEL SRL con sede in Affi (VR), via Pascoli 4, capitale sociale euro diecimila versati per euro duemilacinquecento, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero 05007130239;==========
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipula quanto segue:==========
==========**Articolo 1 - Oggetto del Contratto**==========
1.1 Il Proprietario si obbliga a cedere e vendere alla Promissaria Acquirente, e la Promissaria Acquirente si obbliga ad acquistare per sè o per persona/o ente e/o società da nominare all'atto definitivo la piena proprietà dei Terreni descritti in premessa, a corpo e non a misura, comprese eventuali servitù attive, passive ed apparenti che si renderanno necessarie per l'esercizio dell'impianto. ==========
==========**Articolo 2 - Precisazioni immobiliari**==========
Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, e come infra indicato, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dai titoli di provenienza.===
Articolo 3 - Prezzo, mediazione immobiliare - Termine sottoscrizione de-
==========**finitivo**==========
Il corrispettivo per il trasferimento del Diritto di Proprietà dei Terreni, come meglio specificato in premessa comprensive di eventuali costituzione dei diritti di servitù strumentali all'esercizio dell'impianto, si intende a corpo e non a misura e viene dalle parti di comune accordo pattuito in **Euro 433.000 (quattrocentotrentatremila)** pagati e da pagarsi da parte dalla Promissaria Acquirente come infra indicato.===
Le parti contraenti, in proprio e come rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano, che:==========
A) quanto ad Euro 43.300 (quarantatremilatrecento) valevoli quale caparra, oggi versati, su espressa indicazione della parte promittente venditrice, come segue:========
* quanto ad Euro 10.825 (diecimilaottocentoventicinque) mediante consegna di assegno circolare n. 4057148455 - 09, di pari importo, portante clausola di non trasferibilità, emesso in data odierna da Banca Cremasca Mantovana all'ordine della signora Botton Pietra;==========

* quanto ad Euro 10.825 (diecimilaottocentoventicinque) mediante consegna di assegno circolare n. 4057148465 - 06, di pari importo, [redacted];==========
* quanto ad Euro 10.825 (diecimilaottocentoventicinque) mediante consegna di assegno circolare n. 4057148475 - 03, di pari importo, [redacted];==========
* quanto ad Euro 10.825 (diecimilaottocentoventicinque) mediante consegna di assegno circolare n. 4057148485 - 00, di pari importo, [redacted];==========
importo di Euro 43.300 (quarantatremilatrecento) di cui il Proprietario rilascia quietanza;==========
B) quanto alla rimanente somma di Euro 389.700 (trecentoottantanovemila settecento) a totale saldo del dovuto sarà versata all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita a mezzo di Assegni Circolari. ==========
Sulle somme non decorreranno interessi;==========
C) il presente contratto è stato concluso con l'intervento, quale consulente, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti C.C. delle agenzie immobiliari indicate in premessa.======
La stipula del contratto definitivo di vendita dovrà avvenire a rogito del Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente entro il **31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei)** (la "Data") presso Notaio operante nel Comune di Rovigo incaricato dalla Promissaria Acquirente che si farà carico delle imposte spese e parcelle tutte. Entro e non oltre la Data, La Promissaria Acquirente dovrà far pervenire al Proprietario comunicazione scritta con preavviso di giorni 45 (quarantacinque) della data, ora, luogo e nominativo del Notaio incaricato per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, con facoltà, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile di indicare un terzo soggetto che alle medesime condizioni di accordo della presente scrittura provvederà all'acquisto. ("Contratto Definitivo").==========
I termini sopra descritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
In merito alla comunicazione della stipula del contratto definitivo, le parti convengono che la data di stipula dovrà essere fissata a partire dall' 1 novembre 2026 ossia al termine dello svolgimento di ogni attività agraria sul fondo ovvero in una data precedente con la precisazione che in quest'ultimo caso resterà a carico della parte acquirente l'onere di risarcire la parte venditrice per le spese del mancato guadagno corrispondenti ai frutti pendenti o alle colture non raccolti, contestualmente alla vendita.==========**Articolo 4 - Condizione Sospensiva**==========
4.1 La presente scrittura con gli impegni ed obblighi in essa previsti, per espresso accordo delle Parti, si intendono (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 C.C.) subordinati all'avverarsi della Condizione Sospensiva di seguito indicata: la Promissaria Acquirente dovrà ottenere e dimostrare, con formale comunicazione al Proprietario e all'Agente, di aver ottenuto il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) Consolidato senza impugnazioni di genere nei 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Veneto) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale. ==========
4.2 Resta inoltre inteso tra le Parti che qualora la Condizione Sospensiva prevista dall'articolo 4.1 del presente Accordo non si avveri entro il termine del 31 dicembre 2026, tutti gli impegni ed obblighi del presente accordo perderanno di efficacia. In

tal caso la proprietà non sarà obbligata alla restituzione alla Promissaria Acquirente delle somme versate ma le tratterà quale risarcimento danno e con le somme ricevute e/o versate le parti si libereranno da ogni impegno e dovere, e con rinuncia espressa ad ogni richiesta di danno. ==========
4.3 Rimane valida la condizione infra descritta in merito alla prelazione agraria. ==========**Articolo 5 - Possesso**==========
Gli effetti utili ed onerosi decorreranno dall'atto definitivo di vendita.==========
Fino alla stipula del contratto definitivo ogni peso ed onere, ogni imposta ordinaria e straordinaria gravante il cespite sarà a carico della parte promittente venditrice.====
Il Proprietario concede, alla promissaria acquirente facoltà eseguire le attività propedeutiche necessarie alla realizzazione dell'impianto ed a richiedere ed ottenere le relative autorizzazioni amministrative contestualmente alla stipula del presente Accordo. La promissaria acquirente avrà il diritto di libero accesso ai Terreni per ogni fine connesso alla progettazione, per indagini propedeutiche ad ottenere autorizzazione necessarie alla successiva realizzazione dell'Impianto a partire dal 30 novembre 2025. A tal fine, la Proprietaria si impegna a consentire la promissaria acquirente, nel periodo di validità del presente Accordo, a partire dal 30 novembre 2025, il transito di uomini e mezzi sui Terreni per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti allo stesso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche e di caratterizzazione del sito. Tutti i relativi costi saranno a cario della promissaria acquirente. La promissaria acquirente si impegna, di risarcire il Proprietario per i danni causati dalle sopraddette operazioni di indagine a colture e piantagioni sulla base del prezzo medio di mercato del raccolto all'anno precedente. ==========
Per quanto sopra la Proprietaria informa la Promissaria Acquirente che ad oggi il terreno oggetto del presente atto è affittato con regolare contratto di Affitto di Fondo Rustico al [redacted], al quale provvederà all'invio delle richieste di prelazione. La Promissaria Acquirente qualora acquistasse i terreni prima del 30 novembre 2025, divenuta proprietaria dei terreni, garantisce di rispettare i termini del predetto contratto provvederà a propria cura e spesa, alla volturazione a proprio favore del contratto di Affitto mantenendo invariate condizioni e termini previsti dal predetto contratto, garantendo alla Proprietaria tutti gli utili maturandi dal predetto contratto sino al termine dello stesso. ==========
==========**Articolo 6 - Provenienza e garanzie**==========
La Proprietaria garantisce di avere la piena proprietà e disponibilità dei Terreni e dichiara di averla ricevuta per successione [redacted].==========

[redacted]

La parte promittente venditrice garantisce e garantirà in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, che quanto trasferito è libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali comunque a terzi spettanti, che ne riducano la piena disponibilità ed il libero godimento, ad eccezione della **servitù di elettrodotto** trascritta a Rovigo in data 9 settembre 2011 ai numeri 8439/5299.==========

Il Proprietario inoltre dichiara e garantisce che: ==========

(a) non vi sono discariche abbandonate, fogne, materiali pericolosi o sostanze pericolose, o depositi di contenitori sotterranei collocati nei Terreni; e che gli stessi non contengono sostanze pericolose o inquinanti che richiedono una bonifica e di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento di Terreni; ==========

(b) i Terreni non sono oggetto di azioni giudiziarie o amministrative, investigazioni od ordini ai sensi di qualsiasi legge o regolamento ambientale; ==========

(c) di non aver beneficiato in passato né di beneficiare attualmente, di contributi pubblici regionali, statali o comunitari che possano vincolare i Terreni a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Accordo.==========

La Proprietaria è autorizzata e si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente Accordo, fornendone copia al signor Rossi Paolo o a qualunque coltivatore diretto insediato e/o proprietario coltivatore diretto di fondo confinante con i Terreni nonché ad ogni altro soggetto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 ed ai sensi della legge n. 817/1971, invitando ad esercitare la prelazione. Resta inteso tra le Parti che ai sensi della normativa applicabile, l'efficacia del presente Accordo - oltre alla condizione sospensiva prevista all'articolo 4.1 - è sospensivamente condizionata: al mancato esercizio della prelazione sopra richiamata entro 30 (trenta) giorni dalla notifica effettuata dalla Proprietaria agli aventi diritto, ovvero, in caso di esercizio della prelazione agraria ai sensi di legge e del presente Accordo, alla mancata sottoscrizione e pagamento del prezzo da parte dell'avente diritto alla prelazione agraria entro 3 (tre) mesi decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte della Proprietaria. In tale caso difatti tutti gli importi eventualmente versati dalla Promissaria Acquirente saranno prontamente restituiti alla stessa. ==========

Per quanto sopra la Proprietaria provvederà all'invio delle richieste di prelazione al signor Rossi Paolo [redacted]. ==========

La Proprietaria si obbliga a non concedere ulteriori aree di sua proprietà nel raggio di 200 (duecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che

possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Promissaria Acquirente. ==========
La Proprietaria si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto nonché per il suo esercizio e manutenzione.==========
==========**Articolo 7 - Dichiarazioni urbanistiche** ==========
Agli effetti della vigente normativa urbanistica la parte promittente venditrice consegna al notaio autenticante il **certificato di destinazione urbanistica** dell'area in oggetto rilasciato dal Comune di Frassinelle Polesine (RO) in data 4 luglio 2025, Prot. n. 3166, dichiarando che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici vigenti relativamente all'area in oggetto.========
Detto certificato, in copia cartacea conforme all'originale sottoscritto digitalmente, con firma elettronica verificata integra ed in corso di validità, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.==========
==========**Articolo 8 - Recesso**==========
8.1 E' attribuito alla parte promissaria acquirente il diritto di recesso e pertanto la caparra sopra prevista ha funzione di corrispettivo del medesimo con la conseguenza che in caso di dichiarazione di esercizio del diritto di recesso da parte della promissaria acquirente il Proprietario conserverà la caparra già incamerata.==========
In caso di esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di chi ne abbia diritto, la parte promittente venditrice prende atto che dovrà restituire la caparra ricevuta. ===
8.2 Qualora la Promissaria Acquirente, risolta positivamente la Condizione Sospensiva, non adempia all'impegno di stipula dell'atto definitivo di compravendita entro la data ultima ed improrogabile indicata del 31 dicembre 2026 della presente scrittura, il Proprietario potrà risolvere il presente Accordo. ==========
8.3 A fronte del trasferimento della caparra, il Proprietario rinuncia ad avanzare nei confronti della Promissaria Acquirente a qualsivoglia altra richiesta risarcitoria, essendo escluso il maggior danno, o altra pretesa per qualsiasi titolo o ragione, nonché rinuncia all'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'articolo 2932 c.c.
=====**Articolo 9 - Garanzie ed Impegni della Promissaria Acquirente**=====
9.1 La promissaria acquirente si impegna di ottenere il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei).=
Tutti i temini sopradescritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
==========**Articolo 10 - Riservatezza**==========
Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.==========
==========**Articolo 11 - Comunicazioni**==========
Qualsiasi comunicazione concernente il presente Accordo, si intenderà correttamente e validamente eseguita se consegnata a mano o inviata a mezzo raccomandata A/R o tramite corriere o fax o posta elettronica certificata. ==========
Le Parti dovranno comunicarsi tempestivamente per iscritto ogni eventuale cambiamento degli indirizzi (fisici o di posta elettronica) o dei numeri telefonici o di telefax comunicati.==========
==========**Articolo 12 - Formazione dell'Accordo**==========
Il presente Accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.==========

Articolo 13 - Legge Applicabile, Definizione delle Controversie e Foro Competente

13.1 Il presente Accordo è disciplinato dalla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

13.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Accordo in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Rovigo, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 14 Cessione del Contratto - Legge Applicabile, Definizione delle Controversie e Foro Competente

14.1 Le Parti convengono espressamente che la Promissaria Acquirente avrà la facoltà di trasferire, cedere o conferire a titolo oneroso o gratuito a società controllate, collegate o partecipate, ovvero ad una società di progetto (Special Purpose Vehicle - SPV) costituita o costituenda anche successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo, tutti i diritti, le obbligazioni e gli oneri derivanti dal presente Accordo, ivi inclusi quelli relativi al Contratto Definitivo.

14.2 Il Proprietario, sin d'ora, presta il proprio consenso irrevocabile a tale cessione, obbligandosi a collaborare per il perfezionamento degli adempimenti connessi e conseguenti alla cessione stessa.

14.3 Resta inteso che la cessione non comporterà modifiche agli obblighi essenziali contenuti nel presente Accordo e che la Promissaria Acquirente resterà comunque solidalmente responsabile per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni sino alla stipula dell'atto di trasferimento a favore della società cessionaria.

Articolo 15 - Spese e Imposte

Saranno e resteranno a carico della Promissaria Acquirente le spese di registrazione e trascrizione relative al presente contratto preliminare e alla stipula del Contratto Definitivo, ivi inclusi compensi notarili e imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.

[redacted]

F.to: Claudio Boni.

Repertorio n. 4.776 Raccolta n. 4.028

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, con studio ivi in via Sacro Cuore n. 3, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo,

certifico che i signori:

[redacted]

[redacted], con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208, numero REA MN-335320,==========
delle identità personali dei quali io notaio sono certo, previa lettura da me Notaio fatta, hanno firmato l'atto che precede in fine ed a margine dei fogli intermedi, unitamente a quanto allegato, alla mia presenza alle ore quindici e minuti quaranta.==========
Le parti mi hanno dispensato dalla lettura di quanto allegato.==========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, **il giorno 1 (uno) del mese di agosto 2025 (duemilaventicinque).**==========
F.to: Davide Quota (notaio).==========
Vi è l'impronta del sigillo.==========

==========
==========

E=-6300

N-51800

127

107

Crosaro-a

224

219

221

Scala

220

222

ALLEGATO "A"
all'atto n. 4028
della Raccolta

1 Particella: 219

Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANATRINI FRANCESCO

Comune: (RO) FRASSINELLE POLESINE Scala originale: 1:2000 29-Lug-2025 12:31:21
Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T173654/2025

COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE

PROVINCIA DI ROVIGO

Ufficio Tecnico

Piazza del Popolo 56/14 – 45030 FRASSINELLE POLESINE (RO) Cod. Fisc./P.IVA 00199310293
Tel. 0425 933013 Fax 0425 933560 – INTERNET: **WWW.comune.frassinelle-polesine.ro.it**

ALLEGATO "B"
all'atto n. 1028
della Raccolta

Prot. 3166

Addì, 04.07.2025

Bollo € 16,00 codice id 01240323130939 del 03.07.2025

oggetto: **certificato di destinazione urbanistica -area sita in Comune di Frassinelle Polesine, - -censita in catasto al foglio 2 mappali 219.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata in data 03.07.2025 al prot. n. 3161 con allegata planimetria ed individuazione dei mappali oggetto di richiesta;

VISTO il vigente strumento urbanistico generale nonché le relative norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio;

VISTO il Secondo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25.11.2015;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 22.12.2018 di "Approvazione della terza variante al Piano degli Interventi. Riclassificazione aree edificabili L.R 4/2005";

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.11.2022 con la quale si approvava la Variante N. 4 al Piano degli Interventi;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 107 del D. Leg.vo 267/2000;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 9 del 31.07.2023 prot. 4079, con il quale sono state attribuite al dipendente Arch. Renzo Galvan le funzioni di Responsabile dell'Area Tecnica Uffici: Urbanistica, Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Edilizia Pubblica - ERP, Ambiente, Espropriazioni, Commercio, Informatica, Patrimonio e Demanio Comunale, con efficacia dal 01.08.2023 sino al 31.07.2026;

CERTIFICA

FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 - Zonizzazione**
2	219	"E- Zona Agricola" (art. 30 NTO)
FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 – vincoli**
2	219	- Idrografia / Rispetto idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 (art.49 NTO)
2	219	- Rispetto stradale (art. 40 NTO)

AVVERTE

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

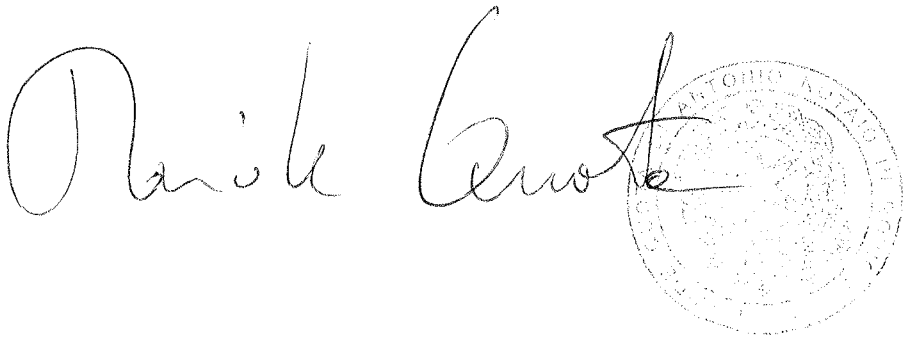
*Che "Il **"CDU"** non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".*

Si rilascia la presente al sig. Erik Doss Amministratore Unico della soc. INVCO2 SRL (richiedente in qualità di promissario acquirente), residente in via Mondragon di sopra a Lazise (VR), per gli usi consentiti dalla legge

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Renzo Galvan
(documento sottoscritto digitalmente)

Dott. DAVIDE QUOTA
NOTAIO
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

========**Certificazione di conformità di documento cartaceo** ========
==========**a documento informatico**==========
==========*(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)*==========
Certifico io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, che la presente **copia** cartacea composta di numero un foglio escluso il presente, per facciate scritte due, **è conforme all'originale CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 4 luglio 2025 dal Comune di Frassinelle Polesine (RO),** firmato digitalmente dal Responsabile dal **Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Renzo Galvan,** la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di "E-sign" ove risulta la vigenza **(dal 15/11/2024 alle ore 06:45:00 fino al 14/11/2027 alle ore 23:00:00)** del certificato di detta firma digitale rilasciato da "Namirial S.p.A". CRL n. 186996 in data odierna.==========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, il giorno 31 (trentuno) del mese di luglio dell'anno 2025 (duemilaventicinque). ==========



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-terzoCDU.pdf (2).p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 31/07/2025 alle 10:56:40 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RENZO GALVAN	Namirial S.p.A./02046570426	✓

3. Dettagli

- Nome file: **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-terzoCDU.pdf (2).p7m**
- Impronta del file: **ec89fa2602f2cd2efb4cc39fbff528f470510ee91ea0006916a28a10392a2b04**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **31/07/2025 alle 10:56:28 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - RENZO GALVAN

Questa firma è stata apposta da **GALVAN RENZO**, C.F./P.IVA **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].
Firma apposta in data: **04/07/2025 alle 10:51:17 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - RENZO GALVAN

- Nome e Cognome del soggetto: **GALVAN RENZO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **45 49 09 7a f3 9c 32 4f**
- Rilasciato da: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **1.3.76.16.5, 0.4.0.194112.1.2, 0.4.0.2042.1.2, https://docs.namirialtsp.com/**
- Validità: dal **15/11/2024 alle 06:45:00 UTC** al **14/11/2027 alle 23:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **186996** emessa in data **31/07/2025 alle 10:26:33 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **31/07/2025 alle 10:56:33 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - Namirial CA Firma Qualificata

- Nome e Cognome del soggetto: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **41 58 c1 3a 49 d2 98 19**
- Rilasciato da: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Usi del certificato: **CRL signature,Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **2.5.29.32.0**
- Validità: dal **24/11/2010 alle 15:01:29 UTC** al **24/11/2030 alle 15:01:29 UTC**

Dott. DAVIDE QUOTA
N O T A I O
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

REGISTRATO A ROVIGO
il 5/08/2025
al N. 6473
Serie 1T
Euro 383,00

TRASCRITTO A ROVIGO
Il 6/08/2025
Reg.Gen. 7109
Reg.Part. 5235
Euro 235,00

==========**Contratto preliminare di compravendita immobiliare**=========
Con la presente scrittura privata (l'"Accordo"), da valere ad ogni effetto di legge, tra i qui comparenti:==========
- *parte promittente venditrice*:==========
[redacted],
precisando altresì di non aver sottoscritto un contratto di convivenza comportante il regime patrimoniale della comunione dei beni, in seguito denominato il "Proprietario" o il "Promittente Venditore";==========
==========e==========
- *parte promissaria acquirente*:==========
Boni Claudio, nato a Mantova il 27 giugno 1969, residente a Curtatone via Dante Alighieri n. 55, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale BNO CLD 69H27 E897M, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208, numero REA MN-335320, qui di seguito denominata anche la "Promissaria Acquirente".========
(la Promissaria Acquirente ed il Proprietario qui di seguito collettivamente denominati le "Parti" e, singolarmente, la Parte")).==========
==========Premesso che==========
a) il Proprietario ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di un fondo di sua legittima provenienza e nella sua piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica), ad eccezione di quanto in seguito indicato, sito nella località di Frassinelle Polesine (RO), con accesso diretto da via Giovanni Monti, n. 1107, con fabbricato in cattivo stato di manutenzione e area a destinazione agricola, dell'estensione catastale di 0 (zero) Ha 85 (ottantacinque) Are e 75 (settantacinque) Ca, confinante con via Monti per un lato, terreni particelle 41 e 40 per secondo lato, terreno particella 53 per terzo lato e terreni particelle 213 e 235 per altro lato ancora, salvis, così suddiviso (qui di seguito denominato i "Terreni"), come meglio identificata nella planimetria che si allega al presente Accordo sotto la lettera "**A"** censite:==========
* al **Catasto Terreni del Comune di Frassinelle Polesine** sotto le seguenti indicazioni:==========
- **foglio 2**, **particella 160**, semin arbor, Classe 2, superficie ha 00 (zero) are 21 (ventuno), centiare 26 (ventisei), reddito dominicale Euro 17,91, reddito agrario Euro 12,08;==========
- **foglio 2**, **particella 162**, semin arbor, Classe 1, superficie ha 00 (zero) are 14 (quattordici), centiare 68 (sessantotto), reddito dominicale Euro 16,14, reddito agrario Euro 9,10;==========
- **foglio 2**, **particella 164**, semin arbor, Classe 2, superficie ha 00 (zero) are 21 (ventuno), centiare 84 (ottantaquattro), reddito dominicale Euro 18,40, reddito agrario Euro 12,41;==========
- **foglio 2**, **particella 166**, semin arbor, Classe 2, superficie ha 00 (zero) are 15 (quindici), centiare 23 (ventitre), reddito dominicale Euro 12,83, reddito agrario Euro 8,65;==========

- **foglio 2**, **particella 70**, ente urbano, superficie ha 00 (zero) are 12 (dodici), centiare 74 (settantaquattro), senza redditi;==========
* al **Catasto Fabbricati del Comune di Frassinelle Polesine** come segue:=====
- **foglio 2**, **particella 70**, via Giovanni Monti, n. 1107, piano T-1, categoria A/4, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq. 167, Totale escluse aree scoperte 147 mq., rendita Euro 231,37;==========
quanto in oggetto risulta meglio individuato nella **planimetria** depositata presso l'Agenzia del Territorio di Rovigo, Catasto Fabbricati, con dichiarazione protocollo n. RO0071047 del 9 agosto 2004, che si allegano al presente atto sotto la lettera "**B**";===
b) la Promissaria Acquirente intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare sui Terreni (di seguito denominato anche l'"Impianto");==========
c) il Proprietario si è avvalso dell'opera di consulenza del signor PRUDENZIATI MATTEO, [redacted], codice fiscale PRD MTT 78D25 H620O, quale titolare dell'impresa individuale denominata "SAPI.RE DI PRUDENZIATI MATTEO", corrente in Rovigo, via del Sacro Cuore n. 35, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia Rovigo PRD MTT 78D25 H620O, partita IVA 01629540293, numero REA RO-160202, iscritto al R. Agenti n. 482/2001 e alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) al n. 11027 seguito denominato "Agente";=======
d) la parte acquirente si è avvalsa della Consulenza della società SE CONSTRUCTION STEEL SRL con sede in Affi (VR) via Pascoli n. 4, capitale sociale sottoscritto per euro diecimila e versato per euro duemilacinquecento, iscritta al Registro delle Imprese di Verona numero e codice fiscale 05007130239;==========
Tutto ciò premesso le parti convengono e stipula quanto segue:==========
==========**Articolo 1 - Oggetto del Contratto**==========
Il Proprietario si obbliga a cedere e vendere alla Promissaria Acquirente, e la Promissaria Acquirente si obbliga ad acquistare per sè o per persona/o ente e/o società da nominare all'atto definitivo la piena proprietà dei Terreni e dei Fabbricati descritti in premessa, a corpo e non a misura, costituendo le eventuali servitù strumentali all'esercizio dell'impianto.==========
Le parti dichiarano che il loro interesse non è rivolto all'acquisto e alla vendita dei singoli beni, singolarmente considerati, ma all'acquisto e alla vendita di tutti i beni da loro valutati e considerati quale unico complesso immobiliare e come tale sarà ceduto. ==========
Relativamente al fabbricato particella urbana 70 il Proprietario dichiara:==========
- i dati di identificazione catastale di cui sopra sono quelli in catasto riferiti alla planimetria, raffigurante l'immobile oggetto del presente atto, allegata al presente sotto la lettera "B";==========
- i predetti dati di identificazione catastale e la allegata planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.==========
Il Proprietario dichiara che l'immobile è correttamente catastalmente al medesimo intestato, in conformità delle risultanze dei Registri Immobiliari.==========
Di tutto ciò la parte promissaria acquirente prende atto e conferma.==========
==========**Articolo 2 - Precisazioni immobiliari**==========
Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza infra descritto.==========
Articolo 3 - Prezzo, mediazione immobiliare - Termine sottoscrizione de-

==========**finitivo**==========
Il corrispettivo per il trasferimento del Diritto di Proprietà dei Terreni, come meglio specificate in premessa comprensivo di eventuali costituzioni dei diritti di servitù strumentali all'esercizio dell'impianto, si intende a corpo e non a misura e viene dalle parti di comune accordo pattuito in **Euro 56.000 (cinquantaseimila)** di cui Euro 15.000 (quindicimila) per il fabbricato ed Euro 41.000 (quarantunomila) per i terreni, pagati e da pagarsi da parte dalla Promissaria Acquirente come infra indicato.===
Le parti contraenti, in proprio e come rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ==========
==========ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano, che:==========
A) quanto ad Euro 5.600 (cinquemilaseicento) valevoli quale caparra, mediante consegna di assegno circolare n. RE 4057148495 - 10, di pari importo, [redacted], ==========
di cui il Proprietario rilascia quietanza;==========
B) quanto alla rimanente somma di Euro 50.400 (cinquantamilaquattrocento) a totale saldo del dovuto sarà versata all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita a mezzo di Assegni Circolari. ==========
Sulle somme non decorreranno interessi;==========
C) il presente contratto è stato concluso con l'intervento, quale consulente, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti C.C. delle agenzie immobiliari indicate in premessa.======
La stipula del contratto definitivo di vendita dovrà avvenire a rogito del Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente entro il **31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei)** (la "Data") presso Notaio operante nel Comune di Rovigo incaricato dalla Promissaria Acquirente che si farà carico delle imposte spese e parcelle tutte. Entro e non oltre la Data, La Promissaria Acquirente dovrà far pervenire al Proprietario comunicazione scritta con preavviso di giorni 45 (quarantacinque) della data, ora, luogo e nominativo del Notaio incaricato per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, con facoltà, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile di indicare un terzo soggetto che alle medesime condizioni di accordo della presente scrittura provvederà all'acquisto. ("Contratto Definitivo").==========
I termini sopra descritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
In merito alla comunicazione della stipula del contratto definitivo, le parti convengono che la data di stipula dovrà essere fissata a partire dall' 1 novembre 2026 ossia al termine dello svolgimento di ogni attività agraria sul fondo ovvero in una data precedente con la precisazione che in quest'ultimo caso resterà a carico della parte acquirente l'onere di risarcire la parte venditrice per le spese del mancato guadagno corrispondenti ai frutti pendenti o alle colture non raccolti, contestualmente alla vendita.=
==========**Articolo 4 - Condizione Sospensiva**==========
4.1 La presente scrittura con gli impegni ed obblighi in essa previsti, per espresso accordo delle Parti, si intendono (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 C.C.) subordinati all'avverarsi della Condizione Sospensiva di seguito indicata: la Promissaria Acquirente dovrà ottenere e dimostrare, con formale comunicazione al Proprietario e all'Agente, di aver ottenuto il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) Consolidato senza impugnazioni di genere nei 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Veneto) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale. ==========

4.2 Resta inoltre inteso tra le Parti che qualora la Condizione Sospensiva prevista dall'articolo 4.1 del presente Accordo non si avveri entro il termine del 31 dicembre 2026, tutti gli impegni ed obblighi del presente accordo perderanno di efficacia. In tal caso la proprietà non sarà obbligata alla restituzione alla Promissaria Acquirente delle somme versate ma le tratterà quale risarcimento danno e con le somme ricevute e/o versate le parti si libereranno da ogni impegno e dovere, e con rinuncia espressa ad ogni richiesta di danno. ==========
4.3 Rimane valida la condizione infra descritta in merito alla prelazione agraria. ==========**Articolo 5 - Possesso**==========
Gli effetti utili ed onerosi decorreranno dall'atto definitivo di vendita.==========
Fino alla stipula del contratto definitivo ogni peso ed onere, ogni imposta ordinaria e straordinaria gravante il cespite sarà a carico della parte promittente venditrice.====
Il Proprietario concede alla promissaria acquirente facoltà eseguire le attività propedeutiche necessarie alla realizzazione dell'impianto ed a richiedere ed ottenere le relative autorizzazioni amministrative contestualmente alla stipula del presente Accordo. La promissaria acquirente avrà il diritto di libero accesso ai Terreni per ogni fine connesso alla progettazione, per indagini propedeutiche ad ottenere autorizzazione necessarie alla successiva realizzazione dell'Impianto. A tal fine, la Proprietaria si impegna a consentire la promissaria acquirente, nel periodo di validità del presente Accordo, il transito di uomini e mezzi sui Terreni per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti allo stesso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche e di caratterizzazione del sito. Tutti i relativi costi saranno a cario della promissaria acquirente. La promissaria acquirente si impegna, di risarcire il Proprietario per i danni causati dalle sopraddette operazioni di indagine a colture e piantagioni sulla base del prezzo medio di mercato del raccolto all'anno precedente. ==========
==========**Articolo 6 - Provenienza e garanzie**==========
La parte promittente venditrice dichiara di essere esclusiva titolare dei diritti testè promessi in vendita per averli acquistati con atto del notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 14 dicembre 2004 di repertorio n. 56962/6159, debitamente registrato e trascritto a Rovigo in data 13 gennaio 2005 ai numeri 444/280 - [redacted].==========
La parte promittente venditrice garantisce e garantirà in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, che quanto trasferito è libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali comunque a terzi spettanti, che ne riducano la piena disponibilità ed il libero godimento, ad eccezione del **vincolo di destinazione d'uso** a favore del Comune di Frassinelle Polesine trascritto a Rovigo in data 28 settembre 2005 ai numeri 10471/5778, per l'ottenimento del permesso di costruire per ristrutturazione di un fabbricato residenziale con ampliamento di annesso rustico di mq. 138,82, di cui all'atto autenticato nelle firme dal predetto notaio Pietro Castellani in data 6 settembre 2005 di repertorio n. 60881, debitamente registrato.==========
Il Proprietario inoltre dichiara e garantisce che: ==========
(a) non vi sono discariche abbandonate, fogne, materiali pericolosi o sostanze pericolose, o depositi di contenitori sotterranei collocati nei Terreni; e che gli stessi non contengono sostanze pericolose o inquinanti che richiedono una bonifica e di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento di Terreni; ==========
(b) i Terreni non sono oggetto di azioni giudiziarie o amministrative, investigazioni

od ordini ai sensi di qualsiasi legge o regolamento ambientale; ==========
(c) di non aver beneficiato in passato né di beneficiare attualmente, di contributi pubblici regionali, statali o comunitarie che possano vincolare i Terreni a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Accordo.==========
Il Proprietario è autorizzato e si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente Accordo, fornendone copia a qualunque coltivatore diretto insediato e/o proprietario coltivatore diretto di fondo confinante con i Terreni nonché ad ogni altro soggetto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 ed ai sensi della legge n. 817/1971, invitando ad esercitare la prelazione. Resta inteso tra le Parti che ai sensi della normativa applicabile, l'efficacia del presente Accordo - oltre alla condizione sospensiva prevista all'articolo 4.1 - è sospensivamente condizionata: al mancato esercizio della prelazione sopra richiamata entro 30 (trenta) giorni dalla notifica effettuata dal Proprietario agli aventi diritto, ovvero, in caso di esercizio della prelazione agraria ai sensi di legge e del presente Accordo, alla mancata sottoscrizione e pagamento del prezzo da parte dell'avente diritto alla prelazione agraria entro 3 (tre) mesi decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del Proprietario. In tale caso difatti tutti gli importi eventualmente versati dalla promissaria acquirente saranno prontamente restituiti alla stessa. ==========
Il Proprietario si obbliga a non concedere ulteriori aree di sua proprietà nel raggio di 200 (duecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della promissaria acquirente ==========
Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto nonché per il suo esercizio e manutenzione.==========
==========**Articolo 7 - Dichiarazioni urbanistiche** ==========
Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica la parte promittente venditrice, dal notaio autenticante la sottoscrizione richiamata sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.==========
La parte promittente venditrice dichiara inoltre che:==========
- per variazioni non autorizzate è stata presentata al Comune di Frassinelle Polesine domanda di condono edilizio a cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria Prot. n. 170 in data 30 novembre 1991;==========
- per lavori di ristrutturazione ed ampliamento in data 23 luglio 2005 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 32/05 Prot. n. 4344;==========
e che nello stesso non sono state compiute altre opere soggette a condono edilizio.===
La parte promissaria acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte promittente venditrice l'Attestato di Prestazione Energetica emesso dal Geom. Francesco Borgato in data 21 luglio 2024, con la precisazione che a decorrere dalla data del suo rilascio non si sono verificate cause di decadenza e che lo stesso non risulterà decaduto alla data di stipula del contratto definitivo di vendita.==========
La parte promittente venditrice dichiara di non essere in grado di attestare la conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile in oggetto alle norme di sicurezza applicabili nel periodo della loro realizzazione o a quello della loro ultima modifica, non essendo in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica.===
La parte promissaria acquirente, preso atto di quanto sopra, dichiara di accettare di

acquistare i beni in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trovano.=====
Agli effetti della vigente normativa urbanistica la parte promittente venditrice consegna al notaio autenticante le sottoscrizioni il **certificato di destinazione urbanistica** dell'area in oggetto rilasciato dal Comune di Frassinelle Polesine in data 4 luglio 2025, Prot. n. 3165, dichiarando che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici vigenti relativamente all'area in oggetto.==========
Detto certificato, in copia cartacea conforme all'originale sottoscritto digitalmente, con firma elettronica verificata integra ed in corso di validità, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**.==========
==========**Articolo 8 - Recesso**==========
8.1 E' attribuito alla parte promissaria acquirente il diritto di recesso e pertanto la caparra sopra prevista ha funzione di corrispettivo del medesimo con la conseguenza che in caso di dichiarazione di esercizio del diritto di recesso da parte della promissaria acquirente il Proprietario conserverà la caparra già incamerata.==========
In caso di esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di chi ne abbia diritto, la parte promittente venditrice prende atto che dovrà restituire la caparra ricevuta. ===
8.2 Qualora la Promissaria Acquirente, risolta positivamente la Condizione Sospensiva, non adempia all'impegno di stipula dell'atto definitivo di compravendita entro la data ultima ed improrogabile indicata del 31 dicembre 2026 della presente scrittura, il Proprietario potrà risolvere il presente Accordo. ==========
8.3 A fronte del trasferimento della caparra, il Proprietario rinuncia ad avanzare nei confronti della Promissaria Acquirente a qualsivoglia altra richiesta risarcitoria, essendo escluso il maggior danno, o altra pretesa per qualsiasi titolo o ragione, nonché rinuncia all'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'articolo 2932 c.c.
=====**Articolo 9 - Garanzie ed Impegni della Promissaria Acquirente**=====
9.1 La promissaria acquirente si impegna di ottenere il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei).=
Tutti i termini sopradescritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
==========**Articolo 10 - Riservatezza**==========
Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.==========
==========**Articolo 11 - Comunicazioni**==========
Qualsiasi comunicazione concernente il presente Accordo, si intenderà correttamente e validamente eseguita se consegnata a mano o inviata a mezzo raccomandata A/R o tramite corriere o fax o posta elettronica certificata. ==========
Le Parti dovranno comunicarsi tempestivamente per iscritto ogni eventuale cambiamento degli indirizzi (fisici o di posta elettronica) o dei numeri telefonici o di telefax comunicati.==========
==========**Articolo 12 - Formazione dell'Accordo**==========
Il presente Accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.==========
Articolo 13 - Legge Applicabile, Definizione delle Controversie e Foro
==========**Competente**==========
13.1 Il presente Accordo è disciplinato dalla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in

materia.==========
13.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Accordo in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti. ==========
Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Rovigo, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.==========
Articolo 14 Cessione del Contratto - Legge Applicabile, Definizione delle ==========Controversie e Foro Competente==========
14.1 Le Parti convengono espressamente che la Promissaria Acquirente avrà la facoltà di trasferire, cedere o conferire a titolo oneroso o gratuito a società controllate, collegate o partecipate, ovvero ad una società di progetto (Special Purpose Vehicle - SPV) costituita o costituenda anche successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo, tutti i diritti, le obbligazioni e gli oneri derivanti dal presente Accordo, ivi inclusi quelli relativi al Contratto Definitivo.==========
14.2 Il Proprietario, sin d'ora, presta il proprio consenso irrevocabile a tale cessione, obbligandosi a collaborare per il perfezionamento degli adempimenti connessi e conseguenti alla cessione stessa.==========
14.3 Resta inteso che la cessione non comporterà modifiche agli obblighi essenziali contenuti nel presente Accordo e che la Promissaria Acquirente resterà comunque solidalmente responsabile per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni sino alla stipula dell'atto di trasferimento a favore della società cessionaria.==========
==========**Articolo 15 - Spese e Imposte** ==========
Saranno e resteranno a carico della Promissaria Acquirente le spese di registrazione e trascrizione relative al presente contratto preliminare e alla stipula del Contratto Definitivo, ivi inclusi compensi notarili e imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.==========

[redacted]

Repertorio n. 4.777 Raccolta n. 4.029==========
==========**AUTENTICA DI FIRME**==========
Io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, con studio ivi in via Sacro Cuore n. 3, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, ==========
certifico che i signori:==========

[redacted]

BONI CLAUDIO, nato a Mantova il 27 giugno 1969, residente a Curtatone via Dante Alighieri n. 55, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale BNO CLD 69H27 E897M, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208, numero REA MN-335320, ==========
delle identità personali dei quali io notaio sono certo, previa lettura da me Notaio fatta, hanno firmato l'atto che precede in fine ed a margine dei fogli intermedi, unitamente a quanto allegato, alla mia presenza alle ore sedici e minuti quaranta.
Le parti mi hanno dispensato dalla lettura di quanto allegato.==========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, **l'1 agosto**

2025.==========
F.to: Davide Quota (notaio).==========
Vi è l'impronta del sigillo.==========

==========

N=50900

E 6800

ALLEGATO "A"
all'atto n. 4029
della Raccolta



Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale Territorio Direttore ANATRINI FRANCESCO

Vis. tel.

1 Particella 70

Comune (RO) PRASSINELLE POLESINE
Foglio 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 m

28-Lug-2025 17:38:26
Protocollo pratica T316611/2025

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo

Dichiarazione protocollo n. RO0071047 del 09/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frassinelle Polesine

Via G. Monti civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 70
Subalterno:

Compilata da:
Rivarolo Celestino

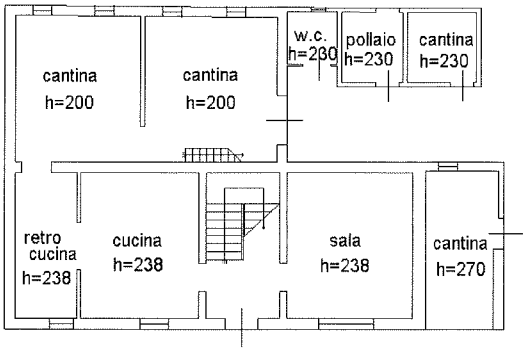
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rovigo N. 741

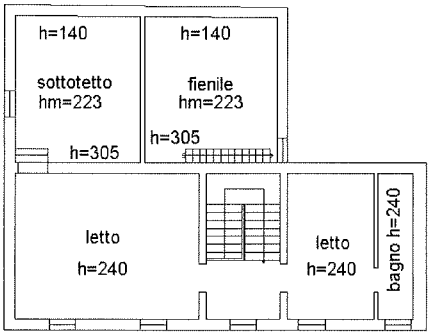
Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "B"
all'atto n. 4629
della raccolta

m.n. 70



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Nord

via G. Monti

10 mett.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2025 - Comune di FRASSINELLE POLESINE(D776) - < Foglio 2 - Particella 70 - Subalterno >
VIA GIOVANNI MONTI n. 1107 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE

PROVINCIA DI ROVIGO

Ufficio Tecnico

Piazza del Popolo 56/14 – 45030 FRASSINELLE POLESINE (RO) Cod. Fisc./P.IVA 00199310293
Tel. 0425 933013 Fax 0425 933560 – INTERNET: **WWW.comune.frassinelle-polesine.ro.it**

ALLEGATO "C"
all'atto n. 4029
della Raccolta

Prot. 3165

Addì, 04.07.2025

Bollo € 16,00 codice id 01240323130951 del 03.07.2025

oggetto: **certificato di destinazione urbanistica -area sita in Comune di Frassinelle Polesine, - -censita in catasto al foglio 2 mappali 70 – 160 – 162 – 164 - 166.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata in data 03.07.2025 al prot. n. 3159 con allegata planimetria ed individuazione dei mappali oggetto di richiesta;

VISTO il vigente strumento urbanistico generale nonché le relative norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio;

VISTO il Secondo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25.11.2015;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 22.12.2018 di "Approvazione della terza variante al Piano degli Interventi. Riclassificazione aree edificabili L.R 4/2005";

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.11.2022 con la quale si approvava la Variante N. 4 al Piano degli Interventi;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 107 del D. Leg.vo 267/2000;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 9 del 31.07.2023 prot. 4079, con il quale sono state attribuite al dipendente Arch. Renzo Galvan le funzioni di Responsabile dell'Area Tecnica Uffici: Urbanistica, Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Edilizia Pubblica - ERP, Ambiente, Espropriazioni, Commercio, Informatica, Patrimonio e Demanio Comunale, con efficacia dal 01.08.2023 sino al 31.07.2026;

CERTIFICA

FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 - Zonizzazione**
2	70 – 160 – 162 – 164 - 166	"E- Zona Agricola" (art. 30 NTO)
FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 – vincoli**
2	162 - 164	- Idrografia / Rispetto idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 (art.49 NTO)
2	70 – 160 – 162 – 166	- Rispetto stradale (art. 40 NTO)

AVVERTE

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

*Che "Il **"CDU"** non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".*

Si rilascia la presente al sig. Erik Doss Amministratore Unico della soc. INVCO2 SRL (richiedente in qualità di promissario acquirente), residente in via Mondragon di sopra a Lazise (VR), per gli usi consentiti dalla legge

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Renzo Galvan
(documento sottoscritto digitalmente)

Dott. DAVIDE QUOTA
NOTAIO
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

========**Certificazione di conformità di documento cartaceo** ========
==========**a documento informatico**==========
==========*(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)*==========
Certifico io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, che la presente **copia** cartacea composta di numero un foglio escluso il presente, per facciate scritte due, **è conforme all'originale CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 4 luglio 2025 dal Comune di Frassinelle Polesine (RO),** firmato digitalmente dal Responsabile dal **Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Renzo Galvan,** la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di "E-sign" ove risulta la vigenza **(dal 15/11/2024 alle ore 06:45:00 fino al 14/11/2027 alle ore 23:00:00)** del certificato di detta firma digitale rilasciato da "Namirial S.p.A". CRL n. 186996 in data odierna.==========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, il giorno 31 (trentuno) del mese di luglio dell'anno 2025 (duemilaventicinque). ==========



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

eSign

Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-secondoCDU.pdf (1).p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 31/07/2025 alle 10:34:55 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RENZO GALVAN	Namirial S.p.A./02046570426	✓

3. Dettagli

- Nome file: **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-secondoCDU.pdf (1).p7m**
- Impronta del file: **56a143bc486ee27ee61803ee535d80a9ad6fc41191684380f0b7e359aa034353**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **31/07/2025 alle 10:34:40 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - RENZO GALVAN

Questa firma è stata apposta da **GALVAN RENZO**, C.F./P.IVA **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].
Firma apposta in data: **04/07/2025 alle 10:38:42 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID



4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - RENZO GALVAN

- Nome e Cognome del soggetto: **GALVAN RENZO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **45 49 09 7a f3 9c 32 4f**
- Rilasciato da: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **1.3.76.16.5, 0.4.0.194112.1.2, 0.4.0.2042.1.2, https://docs.namirialtsp.com/**
- Validità: dal **15/11/2024 alle 06:45:00 UTC** al **14/11/2027 alle 23:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **186996** emessa in data **31/07/2025 alle 10:26:33 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **31/07/2025 alle 10:34:44 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✔ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - Namirial CA Firma Qualificata

- Nome e Cognome del soggetto: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **41 58 c1 3a 49 d2 98 19**
- Rilasciato da: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Usi del certificato: **CRL signature,Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **2.5.29.32.0**
- Validità: dal **24/11/2010 alle 15:01:29 UTC** al **24/11/2030 alle 15:01:29 UTC**

Dott. DAVIDE QUOTA
N O T A I O
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

REGISTRATO A ROVIGO
il 5/08/2025
al N. 6475
Serie 1T
Euro 680,00

TRASCRITTO A ROVIGO
Il 6/08/2025
Reg.Gen. 7110
Reg.Part. 5236
Euro 235,00

==========**Contratto preliminare di compravendita immobiliare**=========
Con la presente scrittura privata (l'"Accordo"), da valere ad ogni effetto di legge, tra i qui comparenti:==========
- *parte promittente venditrice*:==========
[redacted], il quale dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000, edotto della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, di essere coniugato in regime di separazione dei beni, in seguito denominato il "Proprietario" o il "Promittente Venditore";==========
==========e==========
- *parte promissaria acquirente*:==========
Boni Claudio, nato a Mantova il 27 giugno 1969, residente a Curtatone via Dante Alighieri n. 55, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale BNO CLD 69H27 E897M, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208 , numero REA MN-335320, qui di seguito denominata anche la "Promissaria Acquirente".========
(la Promissaria Acquirente ed il Proprietario qui di seguito collettivamente denominati le "Parti" e, singolarmente, la Parte")).==========
==========Premesso che==========
a) Il "Proprietario" ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di un fondo di sua legittima provenienza e nella sua piena legittimità amministrativa, libero da ogni vincolo di sorta (di natura privatistica o pubblicistica), ad eccezione di quanto in seguito indicato, sito nella località di Frassinelle Polesine (RO), con destinazione agricola, dell'estensione catastale di 10 (dieci) Ha 46 (quarantasei) Are e 27 (ventisette) Ca, con accesso da via Mazzini e via Monti, così suddiviso (qui di seguito denominato i "Terreni"), come meglio identificata nell'**estratto di mappa** che si allega al presente Accordo sotto la lettera **"A"**, censiti al **Catasto Terreni del Comune di Frassinelle Polesine (RO)** sotto le seguenti indicazioni:==========
- **foglio 2**, **particella 40**, seminativo, Classe 2, superficie ha 00 (zero) are 03 (tre), centiare 05 (cinque), reddito dominicale Euro 2,57, reddito agrario Euro 1,73;======
- **foglio 2**, **particella 41**, seminativo, Classe 2, superficie ha 00 (zero) are 04 (quattro), centiare 05 (cinque), reddito dominicale Euro 3,41, reddito agrario Euro 2,30;=
- **foglio 2**, **particella 53**, seminativo, Classe 2, superficie ha 2 (due) are 06 (sei), centiare 41 (quarantuno), reddito dominicale Euro 173,87, reddito agrario Euro 117,26;==========
- **foglio 2**, **particella 127**, seminativo, Classe 2, superficie ha 1 (uno) are 82 (ottantadue), centiare 00 (zero), reddito dominicale Euro 153,31, reddito agrario Euro 103,39;==========
- **foglio 2**, **particella 235**, semin arbor, Classe 1, superficie ha 00 (zero) are 47 (quarantasette), centiare 85 (ottantacinque), reddito dominicale Euro 52,60, reddito agrario Euro 29,65;==========
- **foglio 2**, **particella 224**, seminativo, Classe 1, superficie ha 3 (tre) are 64 (sessantaquattro), centiare 80 (ottanta), reddito dominicale Euro 401,02, reddito agrario Euro 226,08;==========
- **foglio 2**, **particella 213**, seminativo, Classe 1, superficie ha 1 (uno) are 21 (ventuno), centiare 25 (venticinque), reddito dominicale Euro 133,29, reddito agrario Eu-

ro 75,14;==========
- **foglio 2**, **particella 217**, seminativo, Classe 1, superficie ha 1 (uno) are 16 (sedici), centiare 86 (ottantasei), reddito dominicale Euro 128,46, reddito agrario Euro 72,42.==========
Confini particelle 41-40-53-217-213-235 in unico corpo: terreno particella 65 per un lato, terreno particella 124 per secondo lato, terreni particelle 218 e 214 per terzo lato, salvis.==========
Confini particelle 127 e 224 in unico corpo: terreno particella 124 per un lato, terreni particelle 3 e 107 per secondo lato, terreni particelle 107 e 219 per terzo lato, salvis; ==========
b) la Promissaria Acquirente intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare sui Terreni (di seguito denominato anche l'"Impianto");==========
c) il Proprietario si è avvalso dell'opera di consulenza del signor PRUDENZIATI MATTEO, [redacted], quale titolare dell'impresa individuale denominata "SAPI.RE DI PRUDENZIATI MATTEO", corrente in Rovigo, via del Sacro Cuore n. 35, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia Rovigo PRD MTT 78D25 H620O, partita IVA 01629540293, numero REA RO-160202, iscritto al R. Agenti n. 482/2001 e alla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) al n. 11027 seguito denominato ''Agente";=======
d) la parte acquirente si è avvalsa della Consulenza della società "**SE CONSTRUCTION STEEL SRL**", con sede in Affi, alla via Pascoli n. 4, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Verona 05007130239, numero REA VR-463170.==========
Tutto ciò premesso si stipula e pattuisce quanto segue:==========
==========**Articolo 1 - Oggetto del Contratto**==========
1.1 Il Proprietario si obbliga a cedere e vendere alla Promissaria Acquirente, e la Promissaria Acquirente si obbliga ad acquistare per sè o per persona/o ente e/o società da nominare all'atto definitivo la piena proprietà dei Terreni descritti in premessa, a corpo e non a misura, comprese eventuali servitù attive, passive ed apparenti che si renderanno necessarie per l'esercizio dell'impianto.==========
Le parti dichiarano che il loro interesse non è rivolto all'acquisto e alla vendita dei singoli beni, singolarmente considerati, ma all'acquisto e alla vendita di tutti i beni da loro valutati e considerati quale unico complesso immobiliare e come tale sarà ceduto. ==========
==========**Articolo 2 - Precisazioni Immobiliari**==========
Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, e come in seguito indicato, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza infra descritto.==========
[redacted] dichiara che il terreno è stato oggetto di miglioramento fondiario con apporto di terreno e livellamento del fondo; la parte promissaria acquirente ne prende atto e dichiara di accettare di acquistare il terreno nello stato in cui si trova.==========
Articolo 3 - Prezzo, mediazione immobiliare - Termine sottoscrizione de-
==========**finitivo**==========
Il corrispettivo per il trasferimento del Diritto di Proprietà dei Terreni, come meglio

specificati in premessa comprensivi di eventuali costituzione dei diritti di servitù strumentali all'esercizio dell'impianto, si intende a corpo e non a misura e viene dalle parti di comune accordo pattuito in Euro **650.000 (seicentocinquantamila)** pagati e da pagarsi da parte dalla Promissaria Acquirente come infra indicato.========
Le parti contraenti, in proprio e come rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ==========
==========ai sensi del DPR 445/2000, dichiarano, che:==========
A) quanto ad Euro 65.000 (sessantacinquemila) valevoli quale caparra, mediante consegna di assegno circolare n. ZE 4010117409 - 12, di pari importo, [redacted], ==========
di cui il Proprietario rilascia quietanza;==========
B) quanto alla rimanente somma di Euro 585.000 (cinquecentoottantacinquemila) a totale saldo del dovuto sarà versata all'atto della stipula del rogito notarile di compravendita a mezzo di Assegni Circolari. ==========
Sulle somme non decorreranno interessi;==========
C) il presente contratto è stato concluso con l'intervento, quale consulente, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti C.C. delle agenzie immobiliari indicate in premessa.======
La stipula del contratto definitivo di vendita dovrà avvenire a rogito del Notaio scelto dalla parte promissaria acquirente entro il **31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei)** (la "Data") presso Notaio operante nel Comune di Rovigo incaricato dalla Promissaria Acquirente che si farà carico delle imposte spese e parcelle tutte. Entro e non oltre la Data, La Promissaria Acquirente dovrà far pervenire al Proprietario comunicazione scritta con preavviso di giorni 45 (quarantacinque) della data, ora, luogo e nominativo del Notaio incaricato per la stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, con facoltà, ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del Codice Civile di indicare un terzo soggetto che alle medesime condizioni di accordo della presente scrittura provvederà all'acquisto. ("Contratto Definitivo").==========
I termini sopra descritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
In merito alla comunicazione della stipula del contratto definitivo, le parti convengono che la data di stipula dovrà essere fissata a partire dall' 1 novembre 2026 ossia al termine dello svolgimento di ogni attività agraria sul fondo ovvero in una data precedente con la precisazione che in quest'ultimo caso resterà a carico della parte acquirente l'onere di risarcire la parte venditrice per le spese del mancato guadagno corrispondenti ai frutti pendenti o alle colture non raccolti, contestualmente alla vendita.==========**Articolo 4 - Condizione Sospensiva**==========
4.1 La presente scrittura con gli impegni ed obblighi in essa previsti, per espresso accordo delle Parti, si intendono (ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 C.C.) subordinati all'avverarsi della Condizione Sospensiva di seguito indicata: la Promissaria Acquirente dovrà ottenere e dimostrare, con formale comunicazione al Proprietario e all'Agente, di aver ottenuto il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) Consolidato senza impugnazioni di genere nei 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Veneto) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale. ==========
4.2 Resta inoltre inteso tra le Parti che qualora la Condizione Sospensiva prevista dall'articolo 4.1 del presente Accordo non si avveri entro il termine del 31 dicembre 2026, tutti gli impegni ed obblighi del presente accordo perderanno di efficacia. In

tal caso la proprietà non sarà obbligata alla restituzione alla Promissaria Acquirente delle somme versate ma le tratterà quale risarcimento danno e con le somme ricevute e/o versate le parti si libereranno da ogni impegno e dovere, e con rinuncia espressa ad ogni richiesta di danno. ==========

4.3 Rimane valida la condizione infra descritta in merito alla prelazione agraria. ==========

Articolo 5 - Possesso==========

Gli effetti utili ed onerosi decorreranno dall'atto definitivo di vendita.==========

Fino alla stipula del contratto definitivo ogni peso ed onere, ogni imposta ordinaria e straordinaria gravante il cespite sarà a carico della parte promittente venditrice.====

Il Proprietario concede alla promissaria acquirente facoltà eseguire le attività propedeutiche necessarie alla realizzazione dell'impianto ed a richiedere ed ottenere le relative autorizzazioni amministrative contestualmente alla stipula del presente Accordo. La promissaria acquirente avrà il diritto di libero accesso ai Terreni per ogni fine connesso alla progettazione, per indagini propedeutiche ad ottenere autorizzazione necessarie alla successiva realizzazione dell'Impianto. A tal fine, la Proprietaria si impegna a consentire la promissaria acquirentea, nel periodo di validità del presente Accordo, il transito di uomini e mezzi sui Terreni per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti allo stesso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche e di caratterizzazione del sito. Tutti i relativi costi saranno a cario della promissaria acquirente. La promissaria acquirente si impegna, di risarcire il Proprietario per i danni causati dalle sopraddette operazioni di indagine a colture e piantagioni sulla base del prezzo medio di mercato del raccolto all'anno precedente. ==========

Per quanto sopra il Proprietario informa la Promissaria Acquirente che ad oggi parte del terreno oggetto della presente atto è affittato con regolare contratto di Affitto alla società "[redacted] stipulato in data 1 gennaio 2016, scadente il 30 dicembre 2030, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 18 gennaio 2016 al numero 487 serie 3T, al quale provvederà all'invio delle richieste di prelazione.==========

A tal proposito la parte promittente venditrice si impegna ad ottenere prima o contestualmente alla stipula del contratto definitivo lo scioglimento del suddetto contratto garantendo pertanto la cessione del fondo libero da diritti di terzi.==========

Articolo 6 - Provenienza e garanzie==========

Il Proprietario garantisce di avere la piena proprietà e disponibilità dei Terreni e dichiara di averla ricevuta per acquisti effettuati come segue:==========

- quanto alle particelle 40-41-53-127, con atto di vendita a rogito del notaio Sergio Macchi di Legnago in data 10 giugno 2002 di repertorio n. 103150/14351, ivi registrato il 26 giugno 2002 al numero 1029 serie 1V e trascritto a Rovigo in data 12 giugno 2002 ai numeri 5506/3594;==========

- quanto alle particelle 213-217-235, con atto di vendite a rogito del predetto notaio Macchi in data 27 dicembre 2007 di repertorio n. 141780/20720, registrato a Legnago il 4 gennaio 2008 al numero 1 serie 1T e trascritto a Rovigo in data 7 gennaio 2008 ai numeri 132/92 per le particelle 213-217 e in data 7 gennaio 2008 ai numeri 133/93 per la particella 235;==========

- quanto alla particella 224, con atto di vendita a rogito del notaio Domenico Fauci di Verona in data 2 aprile 2011 di repertorio n. 61792/14463, registrato a Verona 1 il 19 aprile 2011 al numero 8047 serie 1T e trascritto a Rovigo in data 22 aprile 2011 ai numeri 4066/2521.==========

La parte promittente venditrice garantisce e garantirà in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, che quanto trasferito è libero da vincoli, pesi, iscrizioni

ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali comunque a terzi spettanti, che ne riducano la piena disponibilità ed il libero godimento, ad eccezione ad eccezione di: ==========
- **servitù di oleodotto** trascritta a Rovigo in data 22 giugno 1970 ai numeri 2866/2334==========
- **servitù di elettrodotto** trascritta a Rovigo in data 9 settembre 2011 ai numeri 8434/5297;==========
- **servitù di condotta acquedotto** trascritta a Rovigo in data 27 maggio 2025 ai numeri 4504/3287.==========
Il Proprietario inoltre dichiara e garantisce che: ==========
(a) non vi sono discariche abbandonate, fogne, materiali pericolosi o sostanze pericolose, o depositi di contenitori sotterranei collocati nei Terreni; e che gli stessi non contengono sostanze pericolose o inquinanti che richiedono una bonifica e di non essere a conoscenza di fatti o circostanze che possano aver determinato o determinare fenomeni di inquinamento di Terreni; ==========
(b) i Terreni non sono oggetto di azioni giudiziarie o amministrative, investigazioni od ordini ai sensi di qualsiasi legge o regolamento ambientale; ==========
(c) di non aver beneficiato in passato né di beneficiare attualmente, di contributi pubblici regionali, statali o comunitarie che possano vincolare i Terreni a destinazioni d'uso incompatibili con l'uso pattuito ai sensi del presente Accordo.==========
Il Proprietario è autorizzato e si impegna a comunicare i termini e le condizioni del presente Accordo, fornendone copia alla alla società "AGRICOLA MONTANARI FILIPPO E GIOVANNI s.s." (C.F. e partita I.V.A. 00823990296) o a qualunque coltivatore diretto insediato e/o proprietario coltivatore diretto di fondo confinante con i Terreni nonché ad ogni altro soggetto avente titolo ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della Legge n. 590/1965 ed ai sensi della legge n. 817/1971, invitando ad esercitare la prelazione. Resta inteso tra le Parti che ai sensi della normativa applicabile, l'efficacia del presente Accordo - oltre alla condizione sospensiva prevista all'articolo 4.1 - è sospensivamente condizionata: al mancato esercizio della prelazione sopra richiamata entro 30 (trenta) giorni dalla notifica effettuata dal Proprietario agli aventi diritto, ovvero, in caso di esercizio della prelazione agraria ai sensi di legge e del presente Accordo, alla mancata sottoscrizione e pagamento del prezzo da parte dell'avente diritto alla prelazione agraria entro 3 (tre) mesi decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del Proprietario. In tale caso difatti tutti gli importi eventualmente versati dalla promissaria acquirente saranno prontamente restituiti alla stessa. ==========
La Proprietaria si obbliga a non concedere ulteriori aree di sua proprietà nel raggio di 200 (duecento) metri di distanza dal perimetro dell'Impianto a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che possano creare ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'Impianto, senza il preventivo consenso della Promissaria Acquirente. ==========
La Proprietaria si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'Impianto nonché per il suo esercizio e manutenzione.==========
==========**Articolo 7 - Dichiarazioni urbanistiche** ==========
Agli effetti della vigente normativa urbanistica la parte promittente venditrice consegna al notaio autenticante le sottoscrizioni il **certificato di destinazione urbanistica** dell'area in oggetto rilasciato dal Comune di Frassinelle Polesine in data 4 luglio 2025, Prot. n. 3163, dichiarando che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici vigenti relativamente all'area in og-

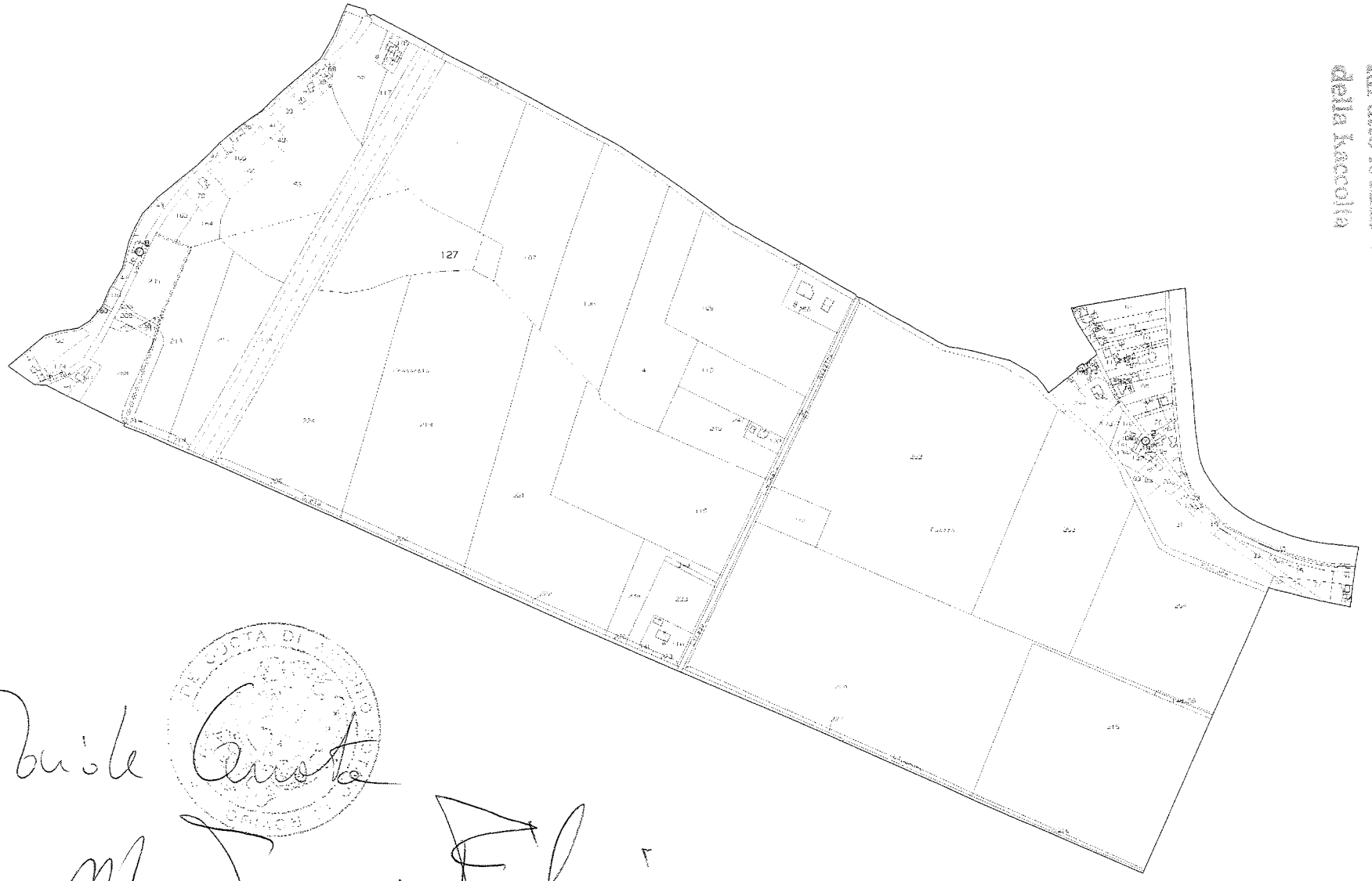
getto.==========
Detto certificato, in copia cartacea conforme all'originale sottoscritto digitalmente, con firma elettronica verificata integra ed in corso di validità, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.==========
==========**Articolo 8 - Recesso**==========
8.1 E' attribuito alla parte promissaria acquirente il diritto di recesso e pertanto la caparra sopra prevista ha funzione di corrispettivo del medesimo con la conseguenza che in caso di dichiarazione di esercizio del diritto di recesso da parte della promissaria acquirente il Proprietario conserverà la caparra già incamerata.==========
In caso di esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di chi ne abbia diritto, la parte promittente venditrice prende atto che dovrà restituire la caparra ricevuta. ===
8.2 Qualora la Promissaria Acquirente, risolta positivamente la Condizione Sospensiva, non adempia all'impegno di stipula dell'atto definitivo di compravendita entro la data ultima ed improrogabile indicata del 31 dicembre 2026 della presente scrittura, il Proprietario potrà risolvere il presente Accordo. ==========
8.3 A fronte del trasferimento della caparra, il Proprietario rinuncia ad avanzare nei confronti della Promissaria Acquirente a qualsivoglia altra richiesta risarcitoria, essendo escluso il maggior danno, o altra pretesa per qualsiasi titolo o ragione, nonché rinuncia all'esecuzione in forma specifica del contratto ai sensi dell'articolo 2932 c.c.
=====**Articolo 9 - Garanzie ed Impegni della Promissaria Acquirente**=====
9.1 La promissaria acquirente si impegna di ottenere il titolo abilitativo PAS (Procedura Abilitativa Semplificata) che consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle aree sopradescritte da parte dell'Amministrazione Comunale entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei).=
Tutti i termini sopradescritti si intendono essenziali e non derogabili. ==========
==========**Articolo 10 - Riservatezza**==========
Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Accordo ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge e per le informazioni già di dominio pubblico.==========
==========**Articolo 11 - Comunicazioni**==========
Qualsiasi comunicazione concernente il presente Accordo, si intenderà correttamente e validamente eseguita se consegnata a mano o inviata a mezzo raccomandata A/R o tramite corriere o fax o posta elettronica certificata. ==========
Le Parti dovranno comunicarsi tempestivamente per iscritto ogni eventuale cambiamento degli indirizzi (fisici o di posta elettronica) o dei numeri telefonici o di telefax comunicati.==========
Le Parti dovranno comunicarsi tempestivamente per iscritto ogni eventuale cambiamento degli indirizzi (fisici o di posta elettronica) o dei numeri telefonici o di telefax comunicati.==========
==========**Articolo 12 - Formazione dell'Accordo**==========
Il presente Accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'articolo 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.==========
Articolo 13 - Legge Applicabile, Definizione delle Controversie e Foro ==========**Competente**==========
Il presente Accordo è disciplinato dalla legge italiana e per quanto non espressamente disciplinato dal presente Accordo si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.==========
Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Accordo in ogni sua clausola, saranno og-

getto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti. ==========
Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 (quarantacinque) giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Rovigo, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.==========
==========**Articolo 14 Cessione del Contratto**==========
Le Parti convengono espressamente che la Promissaria Acquirente avrà la facoltà di trasferire, cedere o conferire a titolo oneroso o gratuito a società controllate, collegate o partecipate, ovvero ad una società di progetto (Special Purpose Vehicle - SPV) costituita o costituenda anche successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo, tutti i diritti, le obbligazioni e gli oneri derivanti dal presente Accordo, ivi inclusi quelli relativi al Contratto Definitivo.==========
Il Proprietario, sin d'ora, presta il proprio consenso irrevocabile a tale cessione, obbligandosi a collaborare per il perfezionamento degli adempimenti connessi e conseguenti alla cessione stessa.==========
Resta inteso che la cessione non comporterà modifiche agli obblighi essenziali contenuti nel presente Accordo e che la Promissaria Acquirente resterà comunque solidalmente responsabile per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni sino alla stipula dell'atto di trasferimento a favore della società cessionaria.==========
==========**Articolo 15 - Spese e Imposte** ==========
Saranno e resteranno a carico della Promissaria Acquirente le spese di registrazione e trascrizione relative al presente contratto preliminare e alla stipula del Contratto Definitivo, ivi inclusi compensi notarili e imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.==========
[redacted]==========
F.to: Claudio Boni.==========
Repertorio n. 4.778 Raccolta n. 4.030==========
==========**AUTENTICA DI FIRME**==========
Io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, con studio ivi in via Sacro Cuore n. 3, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, ==========
certifico che i signori:==========
[redacted]
BONI CLAUDIO, nato a Mantova il 27 giugno 1969, residente a Curtatone via Dante Alighieri n. 55, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale BNO CLD 69H27 E897M, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "**ORIGINI ENERGIA S.R.L.**", con sede in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila), interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 02764440208 , numero REA MN-335320, ==========
delle identità personali dei quali io notaio sono certo, previa lettura da me Notaio fatta, hanno firmato l'atto che precede in fine ed a margine dei fogli intermedi, unitamente a quanto allegato, alla mia presenza alle ore diciassette e minuti quaranta.==========
Le parti mi hanno dispensato dalla lettura di quanto allegato.==========
In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, **l'1 agosto 2025.**==========
F.to: Davide Quota (notaio).==========

Vi è l'impronta del sigillo.==========

==========

==========



ALLEGATO "A"
all'atto n. 4030
della raccolta

Protocollo pratica T296052-2025 del 29 Lug-2025 16:40:34

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 m

Comune (RO) PRASSI DELLE POLESINE
Foglio 2

N=50900

E=6800

1 Particella: 127

COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE

PROVINCIA DI ROVIGO

Ufficio Tecnico

Piazza del Popolo 56/14 – 45030 FRASSINELLE POLESINE (RO) Cod. Fisc./P.IVA 00199310293
Tel. 0425 933013 Fax 0425 933560 – INTERNET: **WWW.comune.frassinelle-polesine.ro.it**

Prot. 3163

ALLEGATO "B" all'atto n. 4030 della Raccolta

Addì, 04.07.2025

Bollo € 16,00 codice id 01240323130973 del 03.07.2025

oggetto: **certificato di destinazione urbanistica -area sita in Comune di Frassinelle Polesine, - -censita in catasto al foglio 2 mappali 127 – 224 – 40 – 41 – 53 – 213 – 217 - 235.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata in data 03.07.2025 al prot. n. 3159 con allegata planimetria ed individuazione dei mappali oggetto di richiesta;

VISTO il vigente strumento urbanistico generale nonché le relative norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio;

VISTO il Secondo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25.11.2015;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 22.12.2018 di "Approvazione della terza variante al Piano degli Interventi. Riclassificazione aree edificabili L.R 4/2005";

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.11.2022 con la quale si approvava la Variante N. 4 al Piano degli Interventi;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

VISTO l'art. 107 del D. Leg.vo 267/2000;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 9 del 31.07.2023 prot. 4079, con il quale sono state attribuite al dipendente Arch. Renzo Galvan le funzioni di Responsabile dell'Area Tecnica Uffici: Urbanistica, Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Edilizia Pubblica - ERP, Ambiente, Espropriazioni, Commercio, Informatica, Patrimonio e Demanio Comunale, con efficacia dal 01.08.2023 sino al 31.07.2026;

CERTIFICA

FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 - Zonizzazione**
2	127 – 224 – 40 – 41 – 53 – 213 – 217 - 235	"E- Zona Agricola" (art. 30 NTO)
FG	**MAPP**	**P.I. n. 4 – vincoli**
2	127 - 224	- Gasdotto (art. 42 NTO)
2	224 – 217 – 213 – 235	- Idrografia / Rispetto idraulico R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 (art.49 NTO)
2	127 - 224 – 217 – 213 – 235 – 41 - 53	- Rispetto stradale (art. 40 NTO)

AVVERTE

Che il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati.

Che il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

*Che "Il **"CDU"** non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".*

Si rilascia la presente al sig. Erik Doss Amministratore Unico della soc. INVCO2 SRL (richiedente in qualità di promissario acquirente), residente in via Mondragon di sopra a Lazise (VR), per gli usi consentiti dalla legge

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Renzo Galvan
(documento sottoscritto digitalmente)

Dott. DAVIDE QUOTA
N O T A I O
Via del Sacro Cuore 3 - 45100 Rovigo
Tel: 0425.202021

========**Certificazione di conformità di documento cartaceo** ========
==========**a documento informatico**==========
==========*(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)*==========

Certifico io sottoscritto, dottor Davide Quota, notaio in Rovigo, iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Rovigo, che la presente **copia** cartacea composta di numero un foglio escluso il presente, per facciate scritte due, **è conforme all'originale CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato in data 4 luglio 2025 dal Comune di Frassinelle Polesine (RO),** firmato digitalmente dal Responsabile dal **Responsabile dell'Area Tecnica, Arch. Renzo Galvan,** la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di "E-sign" ove risulta la vigenza **(dal 15/11/2024 alle ore 06:45:00 fino al 14/11/2027 alle ore 23:00:00)** del certificato di detta firma digitale rilasciato da "Namirial S.p.A". CRL n. 186996 in data odierna.==========

In Rovigo, via del Sacro Cuore n. 3, nel mio studio al piano secondo, il giorno 31 (trentuno) del mese di luglio dell'anno 2025 (duemilaventicinque). ==========



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

eSign

Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-primoCDU.pdf (1).p7m** è un documento elettronico di tipo **CAdES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 31/07/2025 alle 10:56:06 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) RENZO GALVAN	Namirial S.p.A./02046570426	✓

3. Dettagli

- Nome file: **INVCO2-srl-fg.-2-mappali-vari-primoCDU.pdf (1).p7m**
- Impronta del file: **7cb02512a60d76a1746cbcfafa7016a4f93e5460261811f850dcf87ba1bc198b**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **31/07/2025 alle 10:55:47 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - RENZO GALVAN

Questa firma è stata apposta da **GALVAN RENZO**, C.F./P.IVA **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].
Firma apposta in data: **04/07/2025 alle 10:12:49 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID



4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - RENZO GALVAN

- Nome e Cognome del soggetto: **GALVAN RENZO**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GLVRNZ69L25D548Y**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **45 49 09 7a f3 9c 32 4f**
- Rilasciato da: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **1.3.76.16.5, 0.4.0.194112.1.2, 0.4.0.2042.1.2, https://docs.namirialtsp.com/**
- Validità: dal **15/11/2024 alle 06:45:00 UTC** al **14/11/2027 alle 23:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **186996** emessa in data **31/07/2025 alle 10:26:33 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **31/07/2025 alle 10:55:51 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - Namirial CA Firma Qualificata

- Nome e Cognome del soggetto: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Namirial S.p.A./02046570426**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **41 58 c1 3a 49 d2 98 19**
- Rilasciato da: **Namirial CA Firma Qualificata**
- Usi del certificato: **CRL signature,Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **2.5.29.32.0**
- Validità: dal **24/11/2010 alle 15:01:29 UTC** al **24/11/2030 alle 15:01:29 UTC**

718 - BILANCIO MICROIMPRESE

Data chiusura esercizio 31/12/2025

OREN1 SRL

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: CURTATONE MN VIA COLOMBINA 60
Codice fiscale: 02765830209
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 8

OREN1 S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA COLOMBINA 60 46010 CURTATONE MN
Codice Fiscale	02765830209
Numero Rea	Mantova 335671
P.I.	02765830209
Capitale Sociale Euro	10.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	711220 Gestione di progetti relativi a opere di ingegneria integrata
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale micro

	31-12-2025
Stato patrimoniale	
Attivo	
B) Immobilizzazioni	
I - Immobilizzazioni immateriali	312.051
II - Immobilizzazioni materiali	125.126
Totale immobilizzazioni (B)	437.177
C) Attivo circolante	
II - Crediti	
esigibili entro l'esercizio successivo	17.328
Totale crediti	17.328
IV - Disponibilità liquide	42
Totale attivo circolante (C)	17.370
Totale attivo	454.547
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I - Capitale	10.000
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.921)
Totale patrimonio netto	7.079
D) Debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	362.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	85.000
Totale debiti	447.411
E) Ratei e risconti	57
Totale passivo	454.547

Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro

Ai sensi dell'art. 2435-ter Codice Civile (c.c.) in calce allo Stato Patrimoniale sono riportate le informazioni previste dal primo comma dell'articolo 2427, numeri 9) e 16) e quelle richieste dai numeri 3) e 4) dell'articolo 2428. Gli articoli citati nel presente documento, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

In conseguenza di quanto esposto la società è esonerata dalla redazione della Nota Integrativa e dalla Relazione sulla Gestione.

Oren1 S.r.l. è stata costituita con atto notarile stipulato in data 7 agosto 2025 ed iscritto al Registro Imprese in data 12 agosto 2025.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025 rappresenta il primo esercizio sociale di Oren1 S.r.l.

La voce "Immobilizzazioni immateriali" accoglie i costi sostenuti dalla società, pari ad euro 310.251, per l' acquisizione di una TICA (Testo Integrato delle Connessioni Attive) e per le attività propedeutiche connesse alla realizzazione di un impianto fotovoltaico. Tali oneri risultano iscritti tra le immobilizzazioni immateriali in corso in quanto riferiti a progetti non ancora completati alla data di chiusura dell'esercizio.

La voce "Immobilizzazioni materiali", pari ad euro 125.126, è relativa agli importi versati in esecuzione di contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto terreni siti nel Comune di Frassinelle Polesine (RO), destinati allo sviluppo di impianti fotovoltaici, con termine previsto per la stipula dei contratti definitivi entro il 31 dicembre 2026. I preliminari erano stati originariamente sottoscritti dalla società Origini Energia S.r.l., con facoltà di nomina di terzo ai sensi dell'art. 1401 c.c.; successivamente, con apposito atto di nomina del 10 ottobre 2025, la società Oren1 S.r.l. è subentrata nei diritti e negli obblighi derivanti dai medesimi contratti preliminari, assumendo la qualità di promissaria acquirente. Gli importi iscritti rappresentano pertanto acconti e costi sostenuti per investimenti immobiliari non ancora perfezionati alla data di bilancio.

La voce debiti, pari a complessivi euro 447.411, comprende prevalentemente debiti verso soci per finanziamenti erogati al fine di garantire l'iniziale operatività della società, nonchè le somme anticipate dalla società Origini Energia S.r.l. a favore di Oren1 S.r.l.

Compensi e altre voci riguardanti Amministratori e Sindaci

Nel corso dell'esercizio non sono stati deliberati compensi a favore dell'Organo amministrativo.

La società non ha nominato l'Organo di controllo.

Azioni proprie o azioni/quote della società controllante

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni/quote proprie né azioni/quote - direttamente o indirettamente - della Società controllante.

Conto economico micro

	31-12-2025
Conto economico	
B) Costi della produzione	
7) per servizi	2.486
10) ammortamenti e svalutazioni	
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	81
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	81
Totale ammortamenti e svalutazioni	81
14) oneri diversi di gestione	354
Totale costi della produzione	2.921
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.921)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.921)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.921)

Bilancio micro, altre informazioni

Copertura della perdita di esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di riportare a nuovo la perdita di esercizio, pari ad euro 2.921:

Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:	
- Riserva legale	
- Riserva straordinaria	
- Utili a nuovo	
- Versamenti in c/capitale	
- Versamenti in c/copertura perdite	
- Riporto a nuovo	2.921
Totale	2.921

Dichiarazione di conformità del bilancio

CURTATONE, 31 marzo 2026

L'Amministratore Unico

BONI CLAUDIO

Il sottoscritto BONI CLAUDIO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e le informazioni richieste dall'art. 2435-ter C.C. a quelli conservati agli atti della società..

OREN1 S.R.L.
Sede: CURTATONE – VIA COLOMBINA, 60 - 46100
C.S. € 10.000 R.E.A. DI MN-335671
C.F. /P.IVA di MN 02765830209

VERBALE DI ASSEMBLEA
DEL GIORNO 20 APRILE 2026

Il giorno **20 aprile 2026**, alle ore **12.20**, in Curtatone (MN) Via Colombina n. 60 si è riunita l'assemblea dei Soci della Società per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. **Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025 – delibere inerenti e conseguenti;**

Assume la Presidenza il Presidente Sig. Claudio Boni il quale, chiamato a fungere da segretario, con l'assenso dei presenti, il Sig. Matteo Ballesini, che accetta - constata e dichiara:

- che è presente l'organo amministrativo della Società nella persona di sé medesimo;
- che è presente in *video - conferenza* il socio BRD INVEST SRL, come rappresentato, mentre è presente il socio Origini Energia s.r.l. nella persona di sé medesimo;
- che i presenti sono sufficientemente informati sull'argomento all'ordine del giorno e nessuno di essi si oppone alla trattazione dello stesso;
- che la presente riunione è regolarmente costituita in forma totalitaria;
- accertata l'identità e la legittimazione dei presenti, l'odierna riunione è regolarmente costituita e atta a deliberare.

***

Il Presidente prende la parola e, dopo aver salutato i presenti, passa alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, illustrando brevemente il Bilancio, relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2025 con una perdita pari ad euro 2.921 che propone di portare a nuovo.
L'assemblea dei soci, dopo breve discussione, per alzata di mano e all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025, così come predisposto dall'organo amministrativo;
- di portare a nuovo la perdita pari ad euro 2.921;
- di dare mandato al Presidente, nella sua qualità, di compiere tutti gli atti necessari e idonei per dare esecuzione alla presente delibera.

Null'altro essendovi da trattare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, il Presidente alle ore 12.35 dichiara sciolta la riunione previa lettura e approvazione del presente verbale.

Il segretario
Matteo Ballesini



Il presidente
Claudio Boni



Il sottoscritto CLAUDIO BONI, nato a Mantova il 27/06/1966 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale (artt. 22, comma 3 del d.lgs. 82/2005 e 4 del D.P.C.M 13 novembre 2014)

SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI PER COMPETENZA

dal 01/01/2026 al 30/06/2026

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
050	**Immobilizzazioni immateriali**	**312.050,83**	**170**	**Capitale**	**10.000,00**
050101010	Spese di costituzione e modifica società	1.879,33	17010	Capitale Sociale	10.000,00
			240	**Utili (perdite) portati a nuovo**	**-2.921,49**
050101510	F.do amm. spese di costituzione	-81,35	24015	Perdite esercizi precedenti	-2.921,49
050351013	Altre immobilizz.ni immateriali in corso	310.252,85	**370**	**Debiti verso altri finanziatori**	**92.000,00**
			3701551	Finanziam. infrutt.socio ORIGINI ENERGIA	92.000,00
060	**Immobilizzazioni materiali**	**125.126,04**	**420**	**Debiti verso imprese collegate**	**356.883,97**
060301010	Terreni - immob.in corso	125.126,04	4201015	Debiti vs impr.coll.entro es.succ.	356.883,97
100	**Crediti**	**18.308,43**	*00020643*	*ORIGINI ENERGIA S.R.L.*	*356.883,97*
440101510	Erario c.to IVA	18.308,43	**440**	**Debiti tributari**	**933,40**
120	**Disponibilità liquide**	**1.564,40**	440102015	Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.	933,40
1201015	Banca BCC	1.564,40	**460**	**Altri debiti**	**3.359,87**
			460102550	Debiti diversi entro l'esercizio	3.359,87
TOTALE ATTIVITA'		**457.049,70**	**TOTALE PASSIVITA'**		**460.255,75**
PERDITA D'ESERCIZIO		**3.206,05**			
TOTALE A PAREGGIO		**460.255,75**			

SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI PER COMPETENZA

dal 01/01/2026 al 30/06/2026

CONTO ECONOMICO

COSTI			RICAVI	
690	**Costi per servizi**	**2.776,18**		
690182025	Consulenza fiscale e societaria	2.773,68		
690182520	Spese e servizi bancari (non finanziari)	2,50		
760	**Oneri diversi di gestione**	**429,87**		
760102015	Tassa annuale libri sociali	309,87		
76020015	Spese camerali, catastali e diritti vari	120,00		
TOTALE COSTI		**3.206,05**	**TOTALE RICAVI**	**0,00**
			PERDITA D'ESERCIZIO	**3.206,05**
			TOTALE A PAREGGIO	**3.206,05**

RELAZIONE TECNICA

relativa alle criticità emerse sul progetto fotovoltaico e agli elementi incidenti sul valore della partecipazione detenuta da BRD Invest S.r.l.

Destinatario: Al Curatore della liquidazione giudiziale della società BRD Invest S.r.l.

Oggetto: Relazione tecnica sulle problematiche emerse nell'ambito del progetto fotovoltaico e sugli elementi da considerare ai fini della determinazione del valore della quota del 50% di Oren1 S.r.l. riconducibile a BRD Invest S.r.l.

---

1. Premessa

La presente relazione viene redatta al fine di rappresentare al Curatore della liquidazione giudiziale della società BRD Invest S.r.l. lo stato aggiornato del progetto fotovoltaico sviluppato nell'ambito dei rapporti intercorsi con Origini Energia S.r.l.

Il documento ha lo scopo di evidenziare le principali criticità tecniche, autorizzative, economiche e commerciali emerse, affinché possano essere considerate nella determinazione del valore della partecipazione.

La relazione non costituisce una perizia estimativa, ma individua gli elementi che incidono sulla valorizzazione della quota, in quanto comportano costi aggiuntivi, possibili ritardi, incremento del rischio residuo e minore immediata cedibilità del progetto.

2. Nuovo preventivo di connessione e difformità rispetto alla soluzione precedente

In data 21/05/2026 è pervenuto un nuovo preventivo di connessione da parte del distributore, a seguito di nuova richiesta di connessione e dell'annullamento del precedente preventivo pervenuto in data 12/06/2024.

La nuova soluzione tecnica proposta non risulta coerente con quella contenuta nel precedente preventivo di connessione, sulla base del quale era stato sviluppato il progetto ed era stato impostato il relativo percorso autorizzativo.

Tale circostanza assume particolare rilevanza in quanto la precedente soluzione tecnica di connessione era stata recepita nella documentazione progettuale ed era già stata considerata nell'ambito del procedimento autorizzativo concluso mediante Procedura Abilitativa Semplificata, consolidata con pubblicazione sul BUR n. 140 del 25 ottobre 2024.

La nuova configurazione determina quindi un disallineamento tra il progetto autorizzato e le opere di connessione oggi indicate dal distributore, con conseguenti impatti tecnici, amministrativi, temporali ed economici.

3. Impatti sull'autorizzazione già ottenuta

La soluzione tecnica precedente risultava compresa nel quadro progettuale autorizzato con PAS.

L'introduzione di una diversa soluzione di connessione rende necessario verificare se le modifiche possano essere gestite mediante una variante al titolo esistente oppure se debba essere presentata una nuova PAS.

In funzione della natura e dell'estensione delle modifiche, non può inoltre essere esclusa la necessità di un nuovo coinvolgimento degli enti competenti, con possibile riapertura del procedimento amministrativo e convocazione di una nuova Conferenza dei Servizi.

Questo aspetto rappresenta una criticità rilevante, poiché il progetto non può essere considerato pienamente consolidato sotto il profilo autorizzativo fino a quando non sarà chiarita la compatibilità tra la nuova soluzione tecnica di connessione e il titolo già conseguito.

4. Impatti temporali

L'eventuale necessità di una variante sostanziale, di una nuova PAS o di una nuova fase istruttoria con gli enti competenti potrebbe comportare un significativo allungamento dei tempi necessari per riportare il progetto in una condizione autorizzativa pienamente spendibile nei confronti di un investitore.

In termini prudenziali, il possibile ritardo potrebbe essere stimato anche nell'ordine di dodici mesi, considerando i tempi tecnici di aggiornamento progettuale, deposito dell'istanza, istruttoria amministrativa, eventuali richieste di integrazione e conclusione del procedimento.

Tale differimento incide direttamente sul valore economico della partecipazione, in quanto posticipa la possibilità di cessione del progetto, aumenta il rischio percepito da un potenziale acquirente e riduce l'attualità del valore realizzabile.

5. Proroga e revisione dei preliminari di acquisto dei terreni

Il possibile allungamento delle tempistiche autorizzative comporta anche la necessità di verificare e, ove necessario, prorogare i preliminari di acquisto o gli accordi relativi alla disponibilità dei terreni interessati dall'impianto.

La proroga degli accordi con le proprietà potrà comportare ulteriori costi, attività negoziali aggiuntive e un incremento del rischio qualora non fosse possibile mantenere la disponibilità delle aree alle condizioni originariamente pattuite.

La nuova soluzione tecnica pervenuta dal distributore prevede inoltre la necessità di acquisire nuovi accordi con i proprietari interessati per porzioni di terreno non previste nella soluzione tecnica originaria.

Anche questo elemento deve essere considerato nella valutazione della quota, in quanto la disponibilità dei terreni rappresenta uno dei presupposti essenziali per la bancabilità, la cantierabilità e la cedibilità del progetto.

6. Necessità di interlocuzione con il distributore

Prima di assumere come definitiva la nuova soluzione tecnica, appare opportuno avviare un'interlocuzione con il distributore al fine di verificare la possibilità di ottenere una variazione della TICA o comunque una revisione della soluzione proposta pre accettazione del preventivo di connessione con versamento di ulteriori oneri.

L'obiettivo di tale attività è ricondurre, per quanto possibile, la connessione a una configurazione coerente con il progetto già autorizzato, riducendo o evitando la necessità di un nuovo procedimento autorizzativo.

Tale attività non garantisce necessariamente un esito positivo, ma rappresenta un passaggio tecnico opportuno e prudenziale per tentare di preservare il valore del progetto e limitare l'impatto economico e temporale delle modifiche sopravvenute.

7. Mancato rimborso degli oneri di connessione relativi alla precedente pratica

Un ulteriore elemento di criticità riguarda il mancato rimborso da parte del distributore, allo stato attuale, degli oneri di connessione già versati nell'ambito della precedente pratica, riferita al preventivo di connessione successivamente annullato.

Tale circostanza assume rilievo in quanto, a seguito dell'emissione del nuovo preventivo di connessione in scadenza il 24/07/2026, per procedere con l'accettazione risulta necessario sostenere nuovamente i relativi oneri di connessione.

Non essendo ancora stato ottenuto dal distributore il rimborso degli importi già versati sulla precedente pratica, l'accettazione del nuovo preventivo determina quindi una criticità finanziaria immediata, poiché comporta l'esigenza di anticipare ulteriori somme senza aver recuperato quelle già corrisposte aumentando il fabbisogno finanziario residuo necessario per mantenere attivo il percorso di sviluppo del progetto.

8. Costi tecnico-amministrativi e commerciali aggiuntivi

Le criticità sopra evidenziate comportano la necessità di sostenere costi aggiuntivi rispetto a quelli originariamente previsti.

In particolare, potranno rendersi necessarie le seguenti attività:

- analisi tecnica del nuovo preventivo di connessione;
- confronto tra la nuova soluzione tecnica e quella precedentemente autorizzata;
- interlocuzione con il distributore per la richiesta di modifica o revisione della TICA con versamento di ulteriori oneri;
- liquidità per accettazione del nuovo preventivo di connessione
- aggiornamento degli elaborati progettuali;
- verifica della procedura autorizzativa più corretta da seguire;
- eventuale predisposizione di variante o nuova PAS;
- gestione dei rapporti con gli enti coinvolti;
- assistenza tecnica per la proroga degli accordi relativi ai terreni;
- definizione di ulteriori accordi di servitù con i proprietari di porzioni di terreno attualmente non considerate.

Tali attività rappresentano costi ulteriori rispetto allo sviluppo già eseguito e incidono sul valore netto della partecipazione.

9. Attività commerciali necessarie per la valorizzazione del progetto

Per poter valorizzare concretamente il progetto sarà inoltre necessario individuare un soggetto acquirente interessato all'acquisizione dell'iniziativa.

A tal fine occorrerà aggiornare la scheda tecnica e la documentazione descrittiva del progetto, tenendo conto del nuovo scenario relativo alla connessione, dello stato autorizzativo, dei possibili tempi residui e delle criticità ancora da risolvere.

Sarà inoltre necessario gestire le interlocuzioni con i potenziali acquirenti, fornire la documentazione tecnica richiesta, rispondere alle attività di due diligence e coordinare la successiva fase negoziale con il supporto di un legale e di un commercialista.

Queste attività sono necessarie per rendere il progetto effettivamente presentabile al mercato e per verificare se esista un investitore disponibile ad acquisirlo alle condizioni attuali.

10. Commissioni commerciali e success fee

L'attività di vendita del progetto non rientra nell'attività tecnica ordinaria di sviluppo e autorizzazione dell'iniziativa.

Pertanto, qualora si renda necessario coinvolgere soggetti terzi per l'individuazione di un compratore, dovrà essere considerato anche il costo relativo alla commissione commerciale.

Tale commissione potrà riguardare sia l'attività di segnalazione e introduzione del potenziale acquirente, sia l'eventuale attività di assistenza commerciale finalizzata alla negoziazione e alla chiusura del contratto di cessione.

Anche questo costo deve essere considerato ai fini della valutazione economica della quota, in quanto riduce il valore netto effettivamente realizzabile in caso di vendita del progetto.

11. Clausola di rimborso delle spese in caso di mancata vendita entro il Periodo Target

Nel rapporto contrattuale tra BRD Invest S.r.l. e Origini Energia S.r.l. era prevista una specifica clausola di rimborso delle spese in caso di mancata vendita del progetto entro il cosiddetto Periodo Target.

In particolare, la previsione contrattuale poneva a carico di BRD Invest S.r.l. l'obbligo irrevocabile di rimborsare a Origini Energia S.r.l. le spese di sviluppo sostenute, nonché gli eventuali costi passanti documentati e previamente approvati, qualora lo sviluppo non fosse stato ceduto a terzi entro il termine pattuito.

12. Allegati:

- Approfondimento confronto SMTG da preventivi di connessione

- Preventivi di connessione

Si resta a disposizione per chiarimenti e nel caso sia richiesta ulteriore documentazione.

09/07/2026

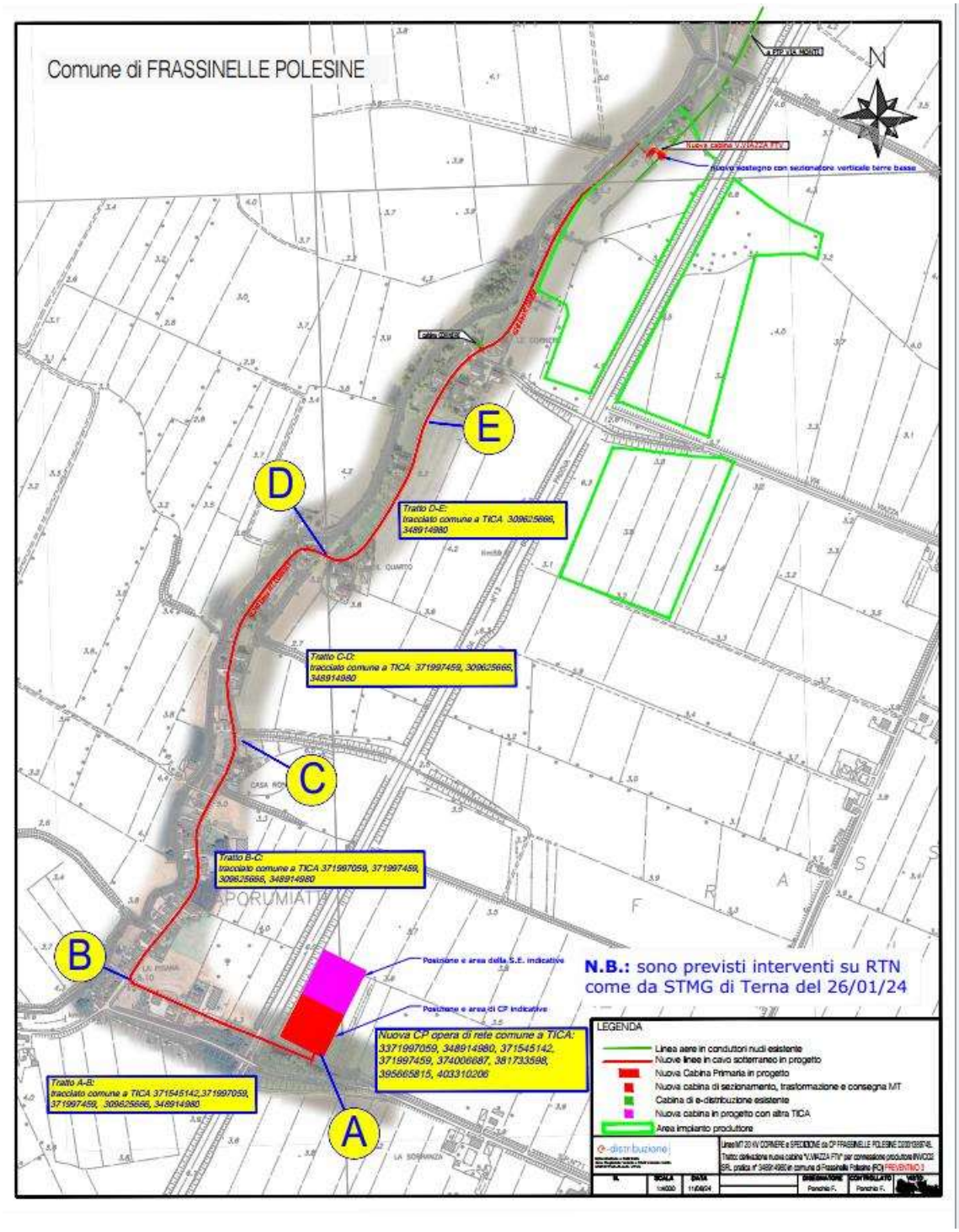


Il Tecnico

Ing. Marco Nosari

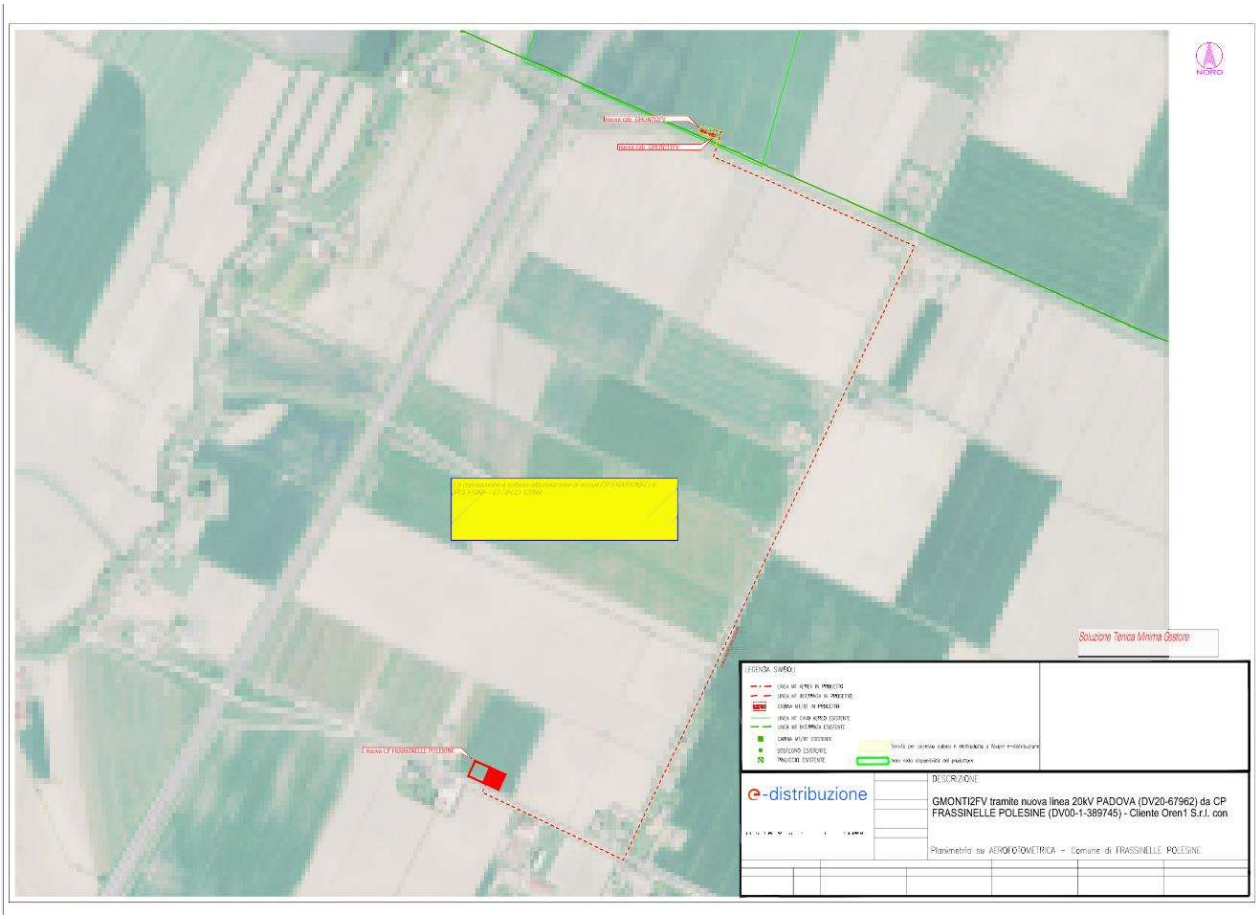
Approfondimento confronto SMTG da preventivi di connessione

Codice di rintracciabilità: 348914980 del 12/06/2024 Preventivo annullato



Codice di rintracciabilità: 516961085 del 21/05/2026 Preventivo ricevuto ma non ancora accettato con scadenza accettazione 24/07/2026

La posizione della cabina primaria e dell'elettrodotto è variata rispetto alla soluzione precedente



RELAZIONE INTEGRATIVA

relativa ai costi ancora da sostenere funzionali alla valorizzazione del progetto fotovoltaico e della quota del 50% di Oren1 S.r.l.

Destinatario:
Al Curatore della liquidazione giudiziale della società BRD Invest S.r.l.

Oggetto:
Relazione integrativa dei costi ancora da sostenere per portare il progetto alla vendita

---

1. Premessa

La presente nota si pone in continuità con quanto già rappresentato nella precedente relazione in data 9.7.2026, nella quale erano state evidenziate le criticità tecniche, autorizzative, economiche e commerciali che incidono sulla valorizzazione della quota del 50% di Oren1 S.r.l. riconducibile a BRD Invest S.r.l.

In particolare, alla data odierna, il progetto di sviluppo dell'impianto/i fotovoltaico/i nel Comune di Frassinelle Polesine (RO) non risulta concretamente vendibile a un investitore senza il preventivo svolgimento delle attività tecniche, autorizzative, amministrative, legali, fiscali e commerciali già evidenziate, nonché senza il reperimento delle risorse economiche necessarie per sostenere dette attività che, in buona parte, avrebbe dovuto svolgere la BRD Invest S.r.l. nell'ambito dell'accordo di co-sviluppo in data 21.7.2025 che oggi risulta sciolto dal curatore ex art. 172 comma 1 CCII.

---

2. Stato attuale del progetto e condizioni per la vendibilità

Come già rappresentato, il progetto presenta oggi alcune criticità rilevanti, tra cui la necessità di gestire gli effetti del nuovo preventivo di connessione, la verifica della compatibilità della nuova soluzione tecnica con il titolo autorizzativo già ottenuto, l'eventuale aggiornamento del percorso autorizzativo e la necessità, se possibile, di prorogare o integrare gli accordi preliminari di acquisto dei terreni (nei contratti preliminari di acquisto dei terreni è stato convenuto il termine del 31 dicembre 2026 per la stipula del contratto definitivo di vendita ed i progetti autorizzati vanno venduti a potenziali investitori con contestuale cessione dei contratti preliminari in modo che la stipula dei contratti definitivi ed il versamento del prezzo vengano effettuati dall'investitore).

Tali elementi impediscono, allo stato, di considerare il progetto come immediatamente cedibile a valori coerenti con un'iniziativa pienamente autorizzata, stabile sotto il profilo della connessione e pronta per essere acquisita da un investitore.

Per poter procedere a una concreta valorizzazione del progetto e della relativa quota societaria, risulta pertanto necessario reperire ulteriori risorse economiche destinate al completamento delle attività residue.

---

3. Costi ancora da sostenere per fasi

Sulla base delle attività ancora necessarie, i principali costi e fabbisogni economici da sostenere possono essere articolati in tre fasi successive.

Fase 1 – Verifiche preliminari e acquisizione della quota BRD

La prima fase riguarda le attività preliminari di verifica, analisi e impostazione dell'operazione, nonché l'eventuale acquisizione della quota del 50% di Oren1 S.r.l. riconducibile a BRD Invest S.r.l.

Voce	Importo stimato
Verifiche preliminari, consulenze iniziali, spese amministrative e attività propedeutiche all'acquisizione	€ 50.000,00
Totale stimato Fase 1	**€ 50.000,00**

Pertanto si ritiene congruo che il valore della quota di BRD Invest S.r.l. venga stimata prudenzialmente, allo stato, in non più di € 25.000,00. Tale valore non costituisce un costo ulteriore da sostenere, ma rappresenta l'effetto valutativo delle criticità tecniche, autorizzative, economiche e commerciali ancora presenti sul progetto, nonché dell'entità dei costi già sostenuti e delle ulteriori risorse finanziarie necessarie per tentare di riportare l'iniziativa a condizioni di concreta vendibilità in tempi brevi.

Fase 2 – Riottenimento dei requisiti minimi di vendibilità

La seconda fase riguarda le attività necessarie per tentare di riportare il progetto in una condizione minima di vendibilità, mediante il superamento o la gestione delle criticità oggi presenti.

Voce	Importo stimato
Consulenze ingegneristiche di progettazione e permitting, consulenze legali e fiscali, spese amministrative e attività manageriali di coordinamento connesse alla gestione tecnica e autorizzativa del progetto	€ 100.000,00
Risorse necessarie per l'accettazione del 30% del nuovo preventivo TICA	€ 80.000,00
Risorse necessarie per la proroga dei preliminari di acquisto dei terreni	€ 50.000,00
Totale stimato Fase 2	**€ 230.000,00**

Tali somme rappresentano le risorse minime oggi stimabili per tentare di riportare il progetto in una condizione tecnicamente, autorizzativamente e contrattualmente più stabile e quindi potenzialmente presentabile al mercato.

Fase 3 – Costi di vendita e negoziazione commerciale

Una volta eventualmente risolte le criticità tecniche, autorizzative e contrattuali e riportato il progetto in una condizione minima di vendibilità, sarà comunque necessario sostenere ulteriori costi per la fase di valorizzazione commerciale.

Tali costi potranno riguardare, a titolo esemplificativo:

- aggiornamento della documentazione tecnica e commerciale;
- predisposizione della documentazione per potenziali investitori;
- attività di interlocuzione e negoziazione con soggetti interessati;
- assistenza legale e fiscale nella fase di trattativa e cessione;
- eventuali commissioni commerciali, success fee o compensi di soggetti terzi coinvolti nella vendita.

I costi della Fase 3 non risultano oggi puntualmente quantificabili, in quanto dipenderanno dalle modalità di vendita, dal numero e dalla tipologia degli interlocutori coinvolti, dalla durata della negoziazione e dalle condizioni economiche che potranno essere concordate con eventuali advisor, intermediari o soggetti commerciali (con relativi ulteriori costi), essendo venuto meno l'apporto delle specifiche competenze in materia da parte del socio BRD Invest S.r.l. e non potendo più quest'ultima società onorare gli impegni contrattuali assunti con l'accordo di co-sviluppo in data 21.7.2025.

---

4. Costi già sostenuti

Ai costi ancora da sostenere devono aggiungersi i costi già sostenuti nell'ambito dello sviluppo del progetto, che risultano così riepilogabili:

Voce di costo	Importo
Costi di progetto già sostenuti	€ 234.728,00
Costi passanti già sostenuti	€ 201.154,31
Totale costi già sostenuti	**€ 435.882,31**

Tali importi rappresentano costi già maturati nell'ambito dello sviluppo dell'iniziativa e devono essere considerati unitamente agli ulteriori costi necessari per completare le attività residue.

Si rammenta che, degli importi di cui sopra, € 323.818,32 sono stati corrisposti a BRD Invest, così suddivisi: € 89.090,32 pagati da OREN1 quale rimborso oneri di connessione ed € 234.728,00 corrisposti da parte di Origini Energia srl quale compenso per lo svolgimento delle prestazioni in capo a BRD, che però quest'ultima ha svolto solo in minima parte (e, quanto è stato svolto, dovrà essere in gran parte rifatto a seguito di nuovo preventivo di connessione da parte del distributore).

5. Quadro economico complessivo

Considerando i costi già sostenuti e le ulteriori risorse economiche da reperire per le prime due fasi, escluso il valore prudenziale stimato della quota BRD Invest S.r.l., il quadro complessivo può essere così sintetizzato:

Voce	Importo
Totale costi già sostenuti	€ 435.882,31
Fase 1 – Verifiche preliminari e attività propedeutiche all'acquisizione quota BRD	€ 50.000,00
Fase 2 – Riottenimento dei requisiti minimi di vendibilità	€ 230.000,00
Totale complessivo costi sostenuti e risorse da reperire per Fase1 e Fase2	**€ 715.882,31**

A tale importo dovranno aggiungersi i costi relativi alla Fase 3, connessi alla vendita, alla negoziazione commerciale e all'assistenza legale e fiscale finalizzata alla cessione del progetto, oggi non puntualmente quantificabili.

Il suddetto quadro economico evidenzia l'entità delle risorse complessive già impiegate e di quelle ancora necessarie per tentare di riportare il progetto in una condizione effettivamente valorizzabile e presentabile a potenziali investitori.

6. Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto sopra, il progetto non può essere considerato, allo stato attuale, immediatamente vendibile senza il previo reperimento delle risorse economiche necessarie allo svolgimento delle attività residue.

In particolare, risultano ancora necessari interventi tecnici, autorizzativi, amministrativi, legali, fiscali e commerciali finalizzati a risolvere le criticità emerse, gestire il nuovo preventivo di connessione, preservare la disponibilità dei terreni e aggiornare la documentazione utile alla presentazione del progetto al mercato.

Gli eventuali soggetti interessati all'acquisizione della quota dovrebbero quindi farsi carico del reperimento di ulteriori risorse economiche, esponendosi al rischio di acquisire la partecipazione senza avere, allo stato, certezza sul positivo esito tecnico, autorizzativo e commerciale dell'operazione.

Anche qualora tali risorse fossero reperite e i costi indicati venissero sostenuti, gli esiti delle attività da svolgere e le relative tempistiche resterebbero comunque incerti e non prevedibili con attendibilità. Tali esiti dipenderanno, tra l'altro, dalle interlocuzioni con il distributore, dalle

eventuali determinazioni degli enti competenti, dalla possibilità di mantenere o integrare gli accordi sui terreni e dall'effettivo interesse del mercato all'acquisizione del progetto.

Occorre inoltre considerare che, anche una volta risolte le criticità tecniche e autorizzative e riportato il progetto in una condizione spendibile, sarà comunque necessario sostenere ulteriori costi per le attività di negoziazione, assistenza legale, fiscale e commerciale finalizzate alla vendita del progetto.

Da ultimo, il prezzo di vendita di iniziative di questa natura può risultare sensibilmente variabile in funzione delle condizioni di mercato, della connessione, dei tempi residui, della disponibilità dei terreni e dell'interesse concreto degli investitori. Pertanto, non può escludersi che, quando e se il progetto sarà effettivamente reso vendibile, il prezzo realizzabile non risulti pienamente remunerativo rispetto agli ulteriori oneri necessari per completare l'operazione.

Per tali ragioni, i costi stimati rappresentano il fabbisogno economico minimo necessario per proseguire l'iniziativa e tentare di ripristinarne la cedibilità, ma non costituiscono garanzia di positivo esito tecnico, autorizzativo o commerciale né di adeguata remunerativà della successiva vendita.

Tali elementi incidono direttamente sulla valorizzazione della partecipazione, in quanto aumentano il fabbisogno finanziario residuo, mantengono un significativo grado di rischio sull'operazione e riducono il valore netto effettivamente realizzabile in caso si riesca a cedere il progetto.

26.8.2026

Il Tecnico
Ing. Marco Nosari



Mantova 04 settembre 2026

Spett.le
BRD INVEST S.R.L. (C.F./P.IVA 04745480238) in liquidazione giudiziale
c/o curatore dr. Francesco Nonfarmale
A mezzo pec: lg43.2026verona@pecliquidazionigiudiziali.it

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DELLA QUOTA PARI AL 50% DEL CAPITALE SOCIALE DI OREN 1 S.R.L. DETENUTA DALLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI BRD INVEST S.R.L.

Il sottoscritto BONI Claudio, nato a Mantova (MN) il 27 giugno 1969, con domicilio in Curtatone (MN), Via Dante Alighieri, 55, Codice Fiscale BNO CLD 69H27 E897M, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentate della società **ORIGINI ENERGIA S.R.L.**, con sede in Curtatone (MN), Via Colombina, 60, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila) i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di CREMONA-MANTOVA-PAVIA al numero - Codice Fiscale e Partita IVA 02764440208 e al numero MN-335320 del R.E.A., di seguito anche "Offerente", formula, in nome e per conto della predetta società, la presente offerta irrevocabile di acquisto.

Premesso che

1. BRD Invest S.r.l., attualmente assoggettata a procedura concorsuale, risulta titolare di una partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Oren 1 S.r.l., con sede legale in Curtatone (MN), via Colombina n. 60, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila) i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Cremona-Mantova-Pavia, codice fiscale e partita IVA: 02765830209, R.E.A. n. MN-335671;
2. Origini Energia S.r.l. è titolare della restante partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Oren 1 S.r.l.;
3. Oren 1 S.r.l. è stata costituita per il perseguimento di specifici obiettivi imprenditoriali e industriali, quali in particolare l'acquisto di terreni in provincia di Rovigo e lo sviluppo di uno o più progetti di impianto fotovoltaico con conseguimento delle relative autorizzazioni amministrative, con l'obiettivo principale di poi vendere la società ad investitori prima di realizzare materialmente l'impianto in uno alla cessione dei contratti preliminari di acquisto dei terreni prima della scadenza del termine per la stipula dei contratti definitivi (31.12.2026);
4. BRD Invest S.r.l. (in prosieguo anche solo BRD) e Origini Energia S.r.l. (in prosieguo anche solo Origini Energia), prima della costituzione di Oren 1 S.r.l., hanno sottoscritto in data 21.7.2025 un accordo di cosviluppo avente la finalità di cui sopra in base al quale BRD, in forza delle proprie specifiche competenze, avrebbe dovuto occuparsi dello sviluppo dei progetti, dell'individuazione delle soluzioni tecniche di connessione, delle richieste di autorizzazioni amministrative (PAS), dell'individuazione degli investitori altro, mentre Origini Energia avrebbe sostenuto buona parte dei costi dell'operazione;
5. Tra gli accordi assunti, vi era anche quello di costituire la società veicolo, cosa avvenuta con la costituzione della predetta società Oren 1 S.r.l.;
6. Il progetto di cui sopra ha tuttavia incontrato nel tempo significative criticità operative, finanziarie e gestionali, anche perché è venuto meno l'apporto delle specifiche competenze in materia da parte del socio BRD;
7. Tali criticità rendono oggi necessari interventi correttivi, investimenti e apporti organizzativi e finanziari che avrebbero dovuto essere sostenuti anche da BRD Invest S.r.l. in virtù degli impegni contrattuali assunti e del suo ruolo di socio;

8. Nell'ambito del progetto, BRD ha già percepito l'importo totale di € 323.818,32, di cui € 89.090,32 pagati da Oren 1 quale rimborso oneri di connessione ed € 234.728,00 corrisposti da parte di Origini Energie srl quale compenso per lo svolgimento delle prestazioni in capo a BRD, che però quest'ultima ha svolto solo in parte e, quanto è stato svolto, dovrà essere in gran parte rifatto a seguito di nuovo preventivo di connessione da parte del distributore pervenuto in data 21/05/2026;
9. Avendo nel frattempo il Curatore sciolto il contratto di cosviluppo in data 21.7.2025 ai sensi dell'art. 172 co. 1 CCII, tali attività dovranno essere ora svolte da un nuovo soggetto esterno;
10. La permanenza dell'attuale assetto partecipativo, caratterizzato dalla presenza della procedura concorsuale quale socio al 50%, incide negativamente sulla tempestiva attuazione degli interventi necessari e sulla continuità del progetto societario, attualmente in una situazione di stallo anche per la totale mancanza di liquidità da parte di Oren 1 S.r.l. che non consente di incaricare un soggetto esterno per svolgere le attività che, in base agli accordi di cosviluppo, avrebbe dovuto svolgere BRD;
11. Per consentire di meglio comprendere le problematiche tecniche e finanziarie emerse nell'ambito del progetto di sviluppo dell'impianto fotovoltaico, da considerare ai fini della determinazione del valore della quota del 50% di Oren1 S.r.l. riconducibile a BRD, si allega relazione tecnica in data 9.7.2026 a con relativi allegati (**all. A**) e relazione integrativa in data 26.8.2026 entrambe a firma dell'Ing. Marco Nosari (**all. B**).
12. Origini Energia, al solo fine di favorire una rapida, ordinata e conveniente definizione della vicenda ed evitare un "ingessatura" operativa della partecipata Oren1 srl che scaturirebbe certamente in una messa in liquidazione della stessa, generando un danno ai creditori di quest'ultima e di Brd, intende formulare una proposta di acquisto della partecipazione detenuta dalla procedura, assumendosi il rischio economico e gestionale connesso al rilancio e alla riorganizzazione di Oren 1 S.r.l.;
13. La presente offerta è formulata tenendo conto del valore nominale della partecipazione, delle criticità sopra richiamate, degli investimenti necessari e delle possibili pretese economiche, anche a titolo risarcitorio, da parte dell'offerente nei confronti di BRD in relazione agli obblighi che BRD avrebbe dovuto adempiere in favore di Origini Energia e/o di Oren 1 S.r.l. e delle rilevanti somme già percepite da BRD;
14. L'acquisto della partecipazione detenuta dalla procedura costituisce presupposto essenziale affinché il socio tuttora operativo possa assumere, con ragionevole tutela del proprio equilibrio economico, le ulteriori decisioni imprenditoriali e finanziarie necessarie per portare a termine il progetto; in difetto di una tempestiva definizione dell'assetto partecipativo, infatti, Origini Energia sarebbe chiamata a sostenere da sola nuova finanza, assumendo un rischio d'impresa significativamente aggravato, pur permanendo un assetto paritetico con un socio assoggettato a liquidazione giudiziale e non più in grado di concorrere, secondo gli accordi originari, allo sviluppo dell'iniziativa.
15. Per tale ragione, l'Offerente intende proporre alla procedura l'acquisto dell'intera partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Oren 1 S.r.l. da parte di BRD al prezzo di cui infra, assumendo integralmente il rischio economico e gestionale successivo; in subordine, qualora la Curatela non ritenga di procedere alla cessione della quota nei termini proposti, Origini Energia dovrà inevitabilmente effettuare i necessari apporti finanziari in favore di Oren 1 S.r.l. in conto capitale, o comunque secondo modalità idonee a rafforzare il patrimonio della società, con conseguente necessario riequilibrio della partecipazione sociale in misura proporzionata all'effettivo apporto di nuova finanza effettuato dal solo socio operativo.
16. Ai sensi del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, la liquidazione dei beni acquisiti all'attivo della procedura deve avvenire nell'interesse della massa dei creditori, nel rispetto del programma di liquidazione e delle autorizzazioni degli organi della procedura.

Tutto ciò premesso, Origini Energia S.r.l. formula la seguente offerta.

1. Oggetto dell'offerta

L'Offerente dichiara di essere interessata ad acquistare l'intera partecipazione detenuta dalla procedura di BRD Invest S.r.l. in Oren 1 S.r.l., pari al 50% del capitale sociale, con ogni diritto, ragione, azione, facoltà e prerogativa inerente alla quota medesima, libera da vincoli, pesi, sequestri, pegni, gravami, diritti di terzi o limitazioni non risultanti dagli atti sociali e/o dalla documentazione che sarà resa disponibile dalla Curatela.

2. Prezzo offerto

In considerazione di quanto in premessa, per l'acquisto della partecipazione sopra indicata, Origini Energia S.r.l. offre il prezzo complessivo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), da corrispondersi secondo le modalità che saranno indicate dalla Curatela e comunque contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento, ovvero nei diversi termini autorizzati dagli organi della procedura, con spese di trasferimento della quota a carico dell'offerente.

3. Natura dell'offerta, urgenza della definizione e possibili modalità di liquidazione della quota

La presente offerta è irrevocabile e valida sino al 25 settembre 2026. Il termine contenuto è giustificato dall'urgenza di assumere decisioni operative e finanziarie non più rinviabili, avuto riguardo alla necessità di evitare la dispersione del valore del progetto, la perdita delle opportunità industriali connesse allo sviluppo dell'impianto fotovoltaico e il possibile pregiudizio per i creditori della procedura e della partecipata Oren 1, S.r.l. nonché dalla necessità di conferire tempestivamente incarichi tecnici, professionali e operativi aventi natura onerosa, indispensabili per la prosecuzione e la realizzazione del progetto di Oren 1 S.r.l.

Qualora la Curatela ritenga che la cessione della partecipazione all'Offerente rappresenti la soluzione più idonea a preservare il valore dell'attivo e a consentire la prosecuzione del progetto, potrà valutare la richiesta delle necessarie autorizzazioni agli organi della procedura, anche rappresentando la peculiare situazione di urgenza e il rischio che il ritardo nella liquidazione della quota determini un depauperamento del valore della partecipazione detenuta da BRD Invest S.r.l. in liquidazione giudiziale.

In alternativa, ove la Curatela ritenga necessario esperire una manifestazione di interesse o una procedura competitiva, l'Offerente chiede che si proceda nei termini più rapidi possibili, per quanto sopra esposto, e che il relativo avviso dia espressamente conto della situazione economico-finanziaria e operativa di Oren 1 S.r.l., nonché dell'esigenza che ogni eventuale terzo interessato sia posto nella condizione di assumere, unitamente all'acquisto della quota, anche l'obbligo di concorrere pro quota, nella misura del 50%, a tutte le somme già immesse e da immettere nel progetto a titolo di finanziamento soci, versamenti in conto capitale, apporti patrimoniali o altra forma di sostegno finanziario, passata e futura, necessaria alla conservazione e valorizzazione dell'iniziativa. In caso di procedura competitiva, l'offerente si impegna a partecipare alla procedura che sarà attivata dal Curatore, nonché, per quando dovesse occorrere, ad adeguare l'offerta, nella forma, secondo le indicazioni contenute nel programma di liquidazione.

Restano ferme le prelazioni statutarie ed il disposto di cui all'art. 2471 c.c. come richiamato dall'art. 215 CCII.

L'offerente si dichiara sin d'ora disponibile a fornire tempestivamente ogni ulteriore documento o chiarimento utile alla relativa istruttoria.

Si allega: A) relazione tecnica in data 9.7.2026 a firma dell'ing. Marco Nosari con relativi allegati; B) relazione tecnica integrativa in data 26.8.2026 a firma dell'ing. Marco Nosari.

Mantova, li 04.09.2026

Origini Energia S.r.l.
Il legale rappresentante Claudio Boni

