

CONVENZIONE REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI OSSI E LA SOCIETÀ RONCELLO CAPITAL S.R.L. PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI COMPENSAZIONE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE E ALL'ESERCIZIO NEL TERRITORIO COMUNALE DI NUOVI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE

(Allegato alla deliberazione G.C.n.60 del 30 aprile 2026)

L'anno [•], addì [•] del mese di [•] ([•]/[•]/[•]), avanti a me [•], [•] del Comune di Ossi, sono personalmente comparsi i signori di seguito indicati, della cui identità personale, qualifica e poteri per il presente atto io Segretario Comunale sono certo:

- **Giovanni Pietro Pischedda**[•], nato a [•] il [•], in qualità di [•] che qui interviene in nome e per conto del **Comune di Ossi**, con sede in Ossi (SS), Via Roma n. 48, Codice Fiscale 00094050903, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la [•] comunale n. [•] in data [•] che in copia si allega al presente atto sub A (di seguito il "**Comune**");
- Antonio Sala, nato a Bergamo (BG) il 02/01/1962, Codice Fiscale SLANTN62A02A794S, residente in Brembate di Sopra, via E. Rampinelli n. 132, in qualità di legale rappresentante della società **Roncello Capital S.r.l.**, con sede in Peschiera Borromeo, via Lombardia n. 2/A, Codice Fiscale/P.IVA 09235250967, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, al n. 09235250967, munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in virtù del vigente statuto sociale (di seguito la "**Società**").

(il Comune e la Società, di seguito, complessivamente, le "**Parti**")

PREMESSO CHE

- a) La Roncello Capital S.r.l. è una società specializzata nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana e di produzione di energia da fonti rinnovabili; essa opera da anni in sinergia con Enti Pubblici e soggetti privati, garantendo il perseguimento di obiettivi comuni attraverso la realizzazione di interventi improntati allo sviluppo sostenibile;
- b) La Società è promotrice, a livello nazionale, di un ampio e innovativo progetto di rigenerazione urbana e territoriale di aree industriali dismesse, denominato "LAND.ITALY";
- c) Tra le aree ricomprese nel progetto "LAND.ITALY" figura il sito di cava denominato "Su Padru", di proprietà della Società, ubicato nel territorio comunale di Ossi, per una superficie complessiva di circa 890.589 mq, pervenute in forza di atto di Compravendita del 21 gennaio 2025 a rogito del Notaio Raffaella Caputo Rep. 46.344 Racc. 30.846, registrato 27 dicembre 2024 e trascritto [•];
- d) La Società ha ideato ed elaborato una proposta progettuale che prevede la rigenerazione urbana del sito di cava "Su Padru" attraverso la realizzazione di:
 - impianti fotovoltaici della potenza di 10 Mw;
 - impianti BESS della potenza di 20 Mw;
 - una nuova struttura agrituristica, articolata in una struttura ricettiva e in un'azienda agricola situata sul versante est della cava;
 - la messa a dimora e coltivazione di vigneti e uliveti;

- una cantina vinicola con spazi dedicati a eventi culturali e sociali, dotata di vista panoramica sulle colline circostanti, assecondando la vocazione agricola e lo sviluppo delle attività vinicole della zona;
- strutture complementari all'attività agrituristica e ad albergo diffuso;
- impianti tecnologici e attività connesse, complementari o comunque funzionali o di supporto allo sviluppo del progetto;

(di seguito, congiuntamente, gli “**Interventi**”);

- e) Al fine di promuovere il recupero della cava “Su Padru”, in data 1 dicembre 2025, la Società ha sottoscritto un Protocollo di Intesa con il Comune di Ossi (di seguito il “**Protocollo di Intesa**”), nel quale le Parti si sono impegnate tra le altre cose (i) a collaborare attivamente affinché gli interventi di cui alla Premessa d) possano essere realizzati con le modalità e le tempistiche ivi indicate nonché (ii) a supportare lo sviluppo, promuovendolo nelle diverse sedi Istituzionali nel rispetto delle normative vigenti;
- f) Il Protocollo d’Intesa prevede tra le altre cose che la Società, contestualmente alla realizzazione degli Interventi, si impegni a realizzare in maniera progressiva e proporzionale all’esecuzione degli stessi, le opere pubbliche puntualmente individuate nel medesimo Protocollo d’Intesa e nei relativi allegati (di seguito le “**Opere Pubbliche**”), ferma restando la facoltà delle Amministrazioni Pubbliche di richiedere la realizzazione di opere pubbliche sostitutive, nel rispetto dell’impegno economico complessivamente assunto dalla Società e previo accordo con la stessa (cfr. art. 6, comma 4);
- g) Il Protocollo di Intesa chiarisce poi che le Opere Pubbliche verranno realizzate dalla Società “*a integrale soddisfacimento di quanto dovuto a titolo di compensazione territoriale e di mitigazione ambientale e/o di standards qualitativi ovvero degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria complessivamente generati dall’intervento che emergeranno in sede di presentazione delle istanze specifiche e, in tali eventualità, previa stipula di apposite convenzioni, in conformità alle norme di Legge*” (cfr. art. 6, comma 4);
- h) Nell’ambito del Protocollo di Intesa, la Società si è altresì impegnata “*a mettere a dimora un albero per ogni nuovo nato o adottato (cioè, per ogni iscrizione all’Anagrafe Comunale) a partire dalla messa in esercizio e per tutta la durata dell’esercizio dell’impianto fotovoltaico. La piantumazione avverrà purché i Comuni mettano tempestivamente a disposizione un’area idonea del proprio territorio (ivi compresi i viali alberati, piccoli parchi urbani ecc.). Nel caso in cui la messa a dimora degli alberi non potrà essere realizzata nell’anno di nascita la Società provvederà ad effettuarla negli anni successivi. Questo consentirà ai Comuni di Ossi e Muros, anche se non obbligati in quanto aventi una popolazione inferiore a 15.000 abitanti, di aderire a quanto previsto dalla Legge n. 10 del 14 gennaio 2013*” (cfr. art. 6, comma 3);
- i) In data 29 gennaio 2026, la Società ha presentato al Comune di Ossi la documentazione di cui alla c.d. procedura abilitativa semplificata ex art. 8 del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190 (di seguito la “**PAS**”), che ha assunto prot. 733, al fine di poter realizzare ed esercire sull’area catastalmente individuata al Foglio 5, Mappale 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 56, 83, 90,122, 123,129, 131, 138, 968 un impianto fotovoltaico per la produzione di energia rinnovabile una potenza complessiva di 8.830,08 kW con relative opere di connessione e batterie di accumulo da 20.000 kW (di seguito gli “**Impianti FER**”), successivamente integrata in data 18/03/2026, prot. n. [●];

- j) In data [•] si è concluso il procedimento in Conferenza dei Servizi, avviato dal S.U.A.P.E. dell'Unione dei Comuni del Coros, Bacino SUAPE Ossi, in data 5 febbraio 2026, con assunzione di tutte le determinazioni positive da parte delle Amministrazioni interessate;
- k) L'avviso di intervenuto perfezionamento del titolo abilitativo è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. [•] del [•], ai sensi dell'art. 8, comma 9, del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190;
- l) La legislazione comunitaria e nazionale incentiva la costruzione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili che, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190 sono considerate opere di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti;
- m) L'art. 8 del D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190 prevede la necessità di rispettare criteri progettuali che garantiscano l'osservanza del principio di minimizzazione dell'impatto territoriale o paesaggistico e di valutare l'adozione di misure di mitigazione per l'integrazione del progetto medesimo nel contesto ambientale di riferimento;
- n) Il progetto per la realizzazione degli Impianti FER prevede una serie di soluzioni finalizzate a minimizzarne e mitigarne l'impatto territoriale e paesaggistico, garantendo contestualmente la compatibilità con il contesto ambientale di riferimento;
- o) Alla luce delle previsioni di cui al Protocollo d'Intesa sopra richiamate, nonché di quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190, le Parti intendono regolare con il Comune interessato le modalità di attuazione e realizzazione delle Opere Pubbliche da realizzarsi a cura e spese della Società in correlazione alla realizzazione degli Interventi;
- p) La presente Convenzione è conforme alla normativa locale vigente ed è stata approvata con deliberazione [•] n. [•] del [•].

Ciò premesso, le Parti intendono regolamentare con la presente Convenzione i termini e le condizioni dei reciproci impegni in relazione all'esecuzione delle opere di compensazione correlate agli Interventi, in ottemperanza agli impegni assunti con il Protocollo d'Intesa e alla normativa applicabile.

Tanto premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del presente atto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1.1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione unitamente ai seguenti allegati:

- Allegato A: Deliberazione [•] n. [•] del [•];
- Allegato B: Realizzazione della viabilità e dei parcheggi dello stadio comunale "Walter Frau";
- Allegato C: Cronoprogramma;
- Allegato D: Stima dei costi;

ART. 2 - COMPENSAZIONI TERRITORIALI

2.1. Al fine di riequilibrare l'impatto sul territorio generato dalla realizzazione degli Interventi, nei limiti di quanto richiesto dalla vigente normativa e in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, la Società si impegna a realizzare le Opere Pubbliche indicate nei seguenti paragrafi a titolo di compensazioni territoriali (di seguito, le **"Opere di Compensazione Territoriale"**).

2.2. In particolare, la Società si obbliga a progettare e realizzare, contestualmente alla realizzazione degli Impianti FER di cui alla lettera i) delle Premesse, la viabilità e i parcheggi dello stadio comunale "Walter Frau", sulle aree identificate catastalmente al Foglio 11 mappali 814 - 816 - 531 - 532 - 529 (di seguito il **"Collegamento Viario"**), per un importo complessivo di [Euro 150.000,00], come meglio individuato nell'Allegato B.

ART. 3 – COMPENSAZIONI AMBIENTALI

3.1. Al fine di riequilibrare da un punto di vista ambientale l'impatto generato dalla realizzazione degli Interventi, nei limiti di quanto richiesto dalla vigente normativa e in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, la Società si impegna a realizzare le seguenti Opere Pubbliche, a titolo di compensazione ambientale (le **"Opere di Compensazione Ambientale"**) anticipando su richiesta del Comune di Ossi quanto previsto nella fase 2 (allegato E del protocollo d'intesa) e posticipando quanto originariamente previsto nella fase 1, con invarianza di spesa, pertanto i seguenti interventi previsti nella fase 1 verranno spostati alla fase 2:

- a) messa a dimora un albero per ogni nuovo nato o adottato (cioè, per ogni iscrizione all'Anagrafe Comunale) a partire dalla messa in esercizio degli Impianti FER e per tutta la durata della loro vita utile, nell'area messa gratuitamente a disposizione dal Comune.
- b) realizzazione di una vasca di dimensioni 8 x 10 m, posta a servizio del centro abitato e alimentata dalla fonte "Su Tuvu", quale punto di prelievo idrico per mezzi aerei o terrestri in emergenza incendi (di seguito la **"Vasca Antincendio"**), per un importo complessivo di [Euro 50.000,00], come meglio individuata nell'Allegato C

Mentre l'opera **"Realizzazione della viabilità e dei parcheggi dello stadio comunale "Walter Frau"** prevista inizialmente nella fase 2 per un importo di euro 150.000,00 verrà anticipata alla fase 1 in quanto complementare agli interventi di messa a norma dell'impianto.

ART. 4 – MODALITA' E TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE E DELLA VASCA ANTINCENDIO

4.1. La Società si farà carico di realizzare le Opere di Compensazione Territoriale di cui al precedente art. 2.2. e la Vasca Antincendio di cui al precedente articolo 3.1, lettera b) con le seguenti modalità e tempistiche:

- (i) con riferimento alle Opere di Compensazione Territoriale di cui al precedente art. 2.2.:
 - Realizzazione della viabilità e dei parcheggi dello stadio comunale "Walter Frau" da parte del Comune e rilascio delle relative autorizzazioni necessarie, entro 120 giorni dall'avvenuta pubblicazione sul BURAS - ai

sensi dell'art. 8, comma 9, del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190 - dell'avviso di intervenuto perfezionamento del titolo abilitativo degli Impianti FER;

- avvio e conclusione dei lavori entro i termini di Legge, previo rilascio delle autorizzazioni necessarie per la costruzione e previo decorso di 120 giorni dall'avvenuta pubblicazione sul BURAS - ai sensi dell'art. 8, comma 9, del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190 - dell'avviso di intervenuto perfezionamento del titolo abilitativo degli Impianti FER;

il tutto come meglio indicato nel Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione all'Allegato D.

4.2. La realizzazione delle Opere di Compensazione Territoriale di cui al precedente art. 2.2. è subordinata al rilascio e/o all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari per la loro esecuzione nonché al rilascio e/o all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione e l'esercizio degli Impianti FER. Resta inteso che, in caso di revoca o perdita di efficacia dei titoli abilitativi per realizzare ed esercire gli Impianti FER, verrà meno anche l'impegno della Società alla realizzazione delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale.

4.3. Al fine di consentire il rispetto delle tempistiche indicate dal Cronoprogramma allegato, come sintetizzate al precedente 4.1, il Comune si impegna a mettere gratuitamente a disposizione del Soggetto attuatore le aree di proprietà pubblica su cui è prevista la realizzazione delle Opere di Compensazione Territoriale di cui al precedente art. 2.2., ovvero le aree di proprietà pubblica necessarie per la realizzazione delle medesime opere. Nel caso in cui le aree in questione risultassero di proprietà di altre pubbliche amministrazioni e/o enti pubblici, il Comune di Ossi si impegna affinché tali soggetti provvedano alla consegna delle aree in questione nel rispetto delle tempistiche indicate dal Cronoprogramma allegato.

4.4. Ogni eventuale onere di progettazione, costruzione e collaudo di tutte le Opere di Compensazione Territoriale concorrerà alla determinazione del valore complessivo delle stesse, nel rispetto della vigente normativa.

ART. 5 – VALORE DEL PROGRAMMA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE E DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

5.1. L'impegno economico assunto dalla Società per la realizzazione delle Compensazioni Territoriali e Ambientali è pari ad Euro 150.000, come da stima dei costi riportata nell'Allegato E.

Ove il costo effettivo per la realizzazione delle Compensazioni Territoriali e Ambientali dovesse eccedere il valore ad oggi stimato, il Comune si impegna a considerare tali extra-costi nell'ambito degli accordi che verranno stipulati con riferimento all'attuazione degli eventuali interventi di cui alle fasi successive del Protocollo d'Intesa nonché a portare tali extra-costi a scapito di quanto eventualmente dovuto dalla Società a titolo di oneri di urbanizzazione o di standard qualitativo.

ART. 6 - FACOLTA' E OBBLIGHI DEL COMUNE

6.1. Nell'ambito delle funzioni attribuite dalla normativa vigente e nel rispetto delle proprie competenze, il Comune si impegna a fornire alla Società il supporto tecnico e amministrativo necessario ad agevolare la realizzazione degli Interventi, delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale.

6.2. Il Comune presta il proprio assenso all'iniziativa della Società relativa alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione degli Interventi e si impegna sin d'ora, per quanto di propria competenza, a porre in essere ogni atto necessario od opportuno, anche mediante il perfezionamento di successivi atti o accordi, al fine di consentire la realizzazione degli Impianti, delle relative infrastrutture e pertinenze, nonché delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale.

6.3. Il Comune dichiara di accettare il programma di Compensazioni Territoriali e di Compensazioni Ambientali di cui ai precedenti articoli 2 e 3 di ritenerlo idoneo ed esaustivo ai sensi di qualsivoglia normativa applicabile in relazione alle procedure autorizzative per la realizzazione degli Impianti FER, ovvero degli Interventi.

6.4. Il Comune si impegna a non compiere alcuna attività che possa ostacolare l'esecuzione dei lavori e delle opere concorrenti alla realizzazione, alla manutenzione, alla gestione ed al funzionamento degli Impianti FER, delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale, così come si asterrà dal porre in essere fatti o atti che possano risultare di pericolo per le opere stesse, ovvero che ne ostacolino il normale uso, ovvero che diminuiscano o rendano più difficile l'esercizio dei diritti qui concessi alla Società.

6.5. Il Comune si impegna a rilasciare senza ritardo eventuali titoli e/o autorizzazioni, comunque denominate, necessarie per la realizzazione delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale.

6.6. A fronte della sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune si impegna a rinunciare incondizionatamente a ogni pretesa, richiesta, ragione o azione nei confronti della Società, direttamente e/o indirettamente connessa alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale maggiori, ulteriori o diverse rispetto a quelle stabilite con la presente Convenzione in relazione, dipendenza o connessione con gli Interventi.

ART. 7 - DURATA E MODIFICHE

7.1. La presente Convenzione avrà una durata di 20 anni.

7.2. Tutti i termini previsti dalla presente Convenzione decorrono dalla data della formale stipula della Convenzione stessa.

7.3. Le Parti potranno concordemente introdurre delle modifiche alla presente Convenzione mediante stipula di un atto di aggiornamento dei contenuti della stessa. Le modifiche unilateralmente introdotte non sono opponibili alla parte che non ha prestato il proprio consenso.

ART. 8 - RECESSO

8.1. Successivamente all'avvio dei lavori di realizzazione degli Impianti FER, la Società avrà il diritto di recedere dalla presente Convenzione, con un preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni, a mezzo di posta elettronica certificata, solo ed esclusivamente al verificarsi di eventi pregiudizievoli per l'iniziativa economica tali da impedire la realizzazione o gestione.

8.2. Qualora la presente Convenzione venga risolta o la Società eserciti il diritto di recesso a causa del mancato ottenimento, della revoca o della perdita di efficacia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione o all'esercizio degli Impianti FER o degli Interventi, per cause non imputabili alla Società, quest'ultima non sarà tenuta alla realizzazione né al completamento delle Opere di Compensazione Territoriale e delle Opere di Compensazione Ambientale non ancora avviate alla data del recesso.

ART. 9 - FORZA MAGGIORE E CASO FORTUITO

9.1. Le Parti non saranno tra loro responsabili per qualsiasi inadempimento dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o comunque da qualsiasi causa eccezionale al di fuori del controllo delle stesse. Sono considerati casi di forza maggiore in via esemplificativa e non tassativa: leggi, regolamenti o ingiunzioni di enti che esercitano una autorità o controllo sui processi produttivi degli impianti nonché sulle attività connesse al trasporto ed all'utilizzo di prodotti energetici, provvedimenti di pubbliche autorità che rendano alla Società, in tutto o in parte, impossibile procedere con i propri processi produttivi mediante gli impianti, o altri eventi comunque indipendenti dalla volontà delle Parti che possano non rendere più possibile o non più economico l'esercizio degli Impianti FER.

9.2. Qualora un caso di forza maggiore o caso fortuito dovesse causare una sospensione degli obblighi di una Parte, la stessa ne darà comunicazione all'altra entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento di forza maggiore specificando la data di decorrenza e la durata prevista della sospensione totale o parziale e la natura del caso di forza maggiore o caso fortuito. La Parte, i cui obblighi siano stati sospesi come sopra detto, riprenderà l'adempimento di tali obblighi non appena sarà ragionevolmente possibile dopo la causa della cessazione della causa di forza maggiore dandone comunicazione all'altra Parte.

ART. 10 - RISOLUZIONE

10.1. Ferme restando eventuali ipotesi di recesso previste nella Convenzione, ciascuna Parte avrà la facoltà di risolvere la presente Convenzione ove l'altra Parte si renda inadempiente ai propri obblighi contrattuali e non vi ponga, ove possibile, adeguato rimedio nei 30 (trenta) giorni successivi al ricevimento della relativa comunicazione scritta di messa in mora, da inviarsi a mezzo P.E.C.

ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

11.1. La Società potrà cedere e/o trasferire a terzi i diritti e gli obblighi nascenti dalla presente Convenzione, con il preventivo consenso del Comune e previo esperimento da parte di quest'ultimo delle verifiche della onorabilità del cessionario.

ART. 12 - CONTROVERSIE

12.1. Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine all'esecuzione, interpretazione e risoluzione della Convenzione, dovranno essere oggetto di preventiva ed amichevole composizione tra le Parti. Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 90 (novanta) giorni, dette controversie saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Milano, con esclusione della clausola arbitrale.

ART. 13 - COMUNICAZIONI

13.1. La presente Convenzione racchiude interamente la volontà delle Parti in ordine al rapporto tra le stesse instaurato. Ove non diversamente stabilito tra le Parti, qualsiasi comunicazione tra le stesse Parti dovrà essere effettuata a mezzo PEC all'indirizzo di seguito riportato o al diverso indirizzo che le Parti dovessero successivamente comunicare per iscritto:

PEC Comune: protocollo@pec.comuneossi.it

PEC Società: roncellocapital@cert.aconet.it

ART. 14 - SPESE ED ONERI

14.1. Tutte le spese relative alla presente Convenzione, compresi i diritti di segreteria, sono da ritenere a totale carico della Società.

ART. 15 - CLAUSOLE FINALI

15.1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge e regolamentari in quanto applicabili e compatibili con la natura del rapporto qui disciplinato.

[luogo],

