

CONTRATTO D'OPZIONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra:

la Sig.ra BAVASTRELLI LAURA nata a Palermo (PA) il 15/01/1957. codice fiscale: BVSLRA57A55G273M, residente a Palermo (PA), Via De Spuches 11. 90141.

la Sig.ra BAVASTRELLI CIPOLLA MARIA SERENA nata a Palermo (PA) il 17/01/1961. codice fiscale: BVMSR61A57G273I, residente a Palermo (PA), Viale Leonardo Da Vinci 673, 90135.

il Sig. BAVASTRELLI CIPOLLA SALVATORE nato a Palermo (PA) il 13/01/1968. codice fiscale: BVSSVT68A13G273H, residente a Torino (TO). Strada ai Tetti Rocco 30. 10132.

il Sig. GUCCIONE FEDERICO nato a Palermo (PA) il 20/08/1958. codice fiscale: GCCFRC58M20G273A, residente a Palermo (PA), Via Simone Corleo 32. 90139.

la Sig. MORREALE ANNA MARIA nata a Agrigento (AG) il 15/12/1930. codice fiscale: MRRNMR30T55A089E, residente a Palermo (PA), Via De Spuches 11. 90141.

di seguito: "PROPRIETARIO":

e

FLYREN S.r.l. con sede in Torino (TO). Lungo Po Antonelli 21, codice fiscale e partita IVA: 12062400010, in persona del legale rappresentante Sig. Carlo Garuzzo in qualità di amministratore unico (di seguito: "SOCIETA'" e, congiuntamente al PROPRIETARIO: "PARTI")

PREMESSO CHE

- la SOCIETA' è interessata a realizzare un impianto fotovoltaico (di seguito: "IMPIANTO"), completo di eventuale cabina di trasformazione, di tutti gli impianti accessori e delle necessarie infrastrutture quali strade e cavidotti su porzioni di terreno di proprietà del PROPRIETARIO;

- il PROPRIETARIO è titolare del diritto di proprietà sui terreni siti nel Comune di Sclafani Bagni in prov. di Palermo meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 13. particelle 299, 73, 71, 15, 1, complessivamente di ha (ettari) 142 circa. per brevità: "TERRENO";

- la SOCIETA' è interessata a svolgere indagini economiche e tecniche preliminari alla progettazione dell'IMPIANTO;

- in caso di esito delle suddette indagini valutato a sua insindacabile discrezione come positivo dalla SOCIETA', quest'ultima ha interesse a acquisire il diritto di superficie sul TERRENO sopra descritto, oltre alle servitù di passaggio per elettrodotto e cavidotto e, comunque, a ogni e qualsivoglia diritto reale o obbligatorio necessario e/o anche soltanto utile alla realizzazione, gestione, sfruttamento, manutenzione e mantenimento dell'IMPIANTO;

- Il PROPRIETARIO intende concedere alla SOCIETA' la facoltà di svolgere le indagini economiche e tecniche sopra descritte e, successivamente, concedere alla SOCIETA' il diritto di superficie sul TERRENO e si impegna a concedere tutti gli altri diritti reali o obbligatori necessari o utili alla realizzazione, gestione, manutenzione e sfruttamento economico dell'IMPIANTO;

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito: "CONTRATTO") e del futuro contratto per la costituzione del diritto di superficie.

ART. 2 - INDAGINI

- Il PROPRIETARIO concede alla SOCIETA', a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente CONTRATTO e per un periodo di diciotto mesi, rinnovabile per un altro periodo di sei mesi mediante

comunicazione scritta da inviare al PROPRIETARIO almeno trenta giorni prima della scadenza, il diritto di accedere liberamente al TERRENO anche con macchinari e di eseguirvi tutte le indagini tecniche che la SOCIETA' riterrà necessarie o utili per accertare la fattibilità dell'IMPIANTO quali, a mero titolo esemplificativo, rilievi topografici, geologici, geomorfologici e di irradiazione solare, autorizzando la SOCIETA' a installare sul TERRENO impianti e macchinari necessari a tale scopo.

- La SOCIETA' si obbliga a rispettare tutte le leggi vigenti nell'espletamento delle indagini preliminari così come nella eventuale realizzazione e gestione dell'impianto fotovoltaico ed a tenere indenne il PROPRIETARIO da ogni responsabilità civile o amministrativa che dovesse derivare o trovare causa nell'attività di espletamento delle indagini preliminari e nella successiva gestione dell'impianto fotovoltaico.

- La SOCIETA' si obbliga a non intralciare l'attività agricola ed a risarcire al PROPRIETARIO o ad eventuali altri aventi diritto i frutti pendenti e le culture che dovessero risultare danneggiate a causa dell'attività svolta, nonché gli eventuali altri danni che dovessero essere causati dalla SOCIETA' o dai propri ausiliari durante le indagini preliminari alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

- Il PROPRIETARIO si obbliga a sottoscrivere su richiesta della SOCIETA', tutte le richieste di autorizzazione e quant'altro ritenuto necessario o anche soltanto utile, ad esclusiva discrezione della SOCIETA', allo svolgimento delle indagini sopra descritte e, su richiesta della SOCIETA', a rilasciare idonea procura alla SOCIETA' affinché questa possa presentare istanze o domande di autorizzazione agli enti competenti. Tutti gli oneri, le spese, le imposte ed ogni altro esborso a qualsiasi titolo o causa necessari per la presentazione delle richieste e delle istanze, comprensivamente degli eventuali onorari di professionisti e tecnici incaricati, sono a carico esclusivo della SOCIETA'.

- La SOCIETA' svolgerà le indagini a propria cura e spese.

ART. 3 - OPZIONE

- Le PARTI sono intenzionate a definire un'opzione sul TERRENO:

- Il PROPRIETARIO, con il presente CONTRATTO, concede alla SOCIETA', che accetta, un'opzione (di seguito: "OPZIONE") per la costituzione in favore della SOCIETA' di un diritto di superficie sul TERRENO, o parte di esso, ed in ogni caso su tutta la quota parte dello stesso utile alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e la superficie sottostante per un tempo limitato a trenta anni, con diritto in favore della SOCIETA' di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, fino ad un massimo di ulteriori cinque anni.

- L'OPZIONE dovrà essere esercitata entro diciotto mesi a partire dalla sottoscrizione del presente CONTRATTO (TERMINE). Nel caso in cui il contratto sia rinnovato nelle forme e nei termini di cui all'Art. 2, primo comma, l'OPZIONE si intenderà anch'essa rinnovata automaticamente di ulteriori sei mesi.

ART. 4 - CORRISPETTIVO DELL'OPZIONE

- L'OPZIONE è concessa a titolo gratuito.

ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO

- L'OPZIONE è concessa esclusivamente a favore della SOCIETA', la quale potrà tuttavia cederla, mantenendo gli identici obblighi reciproci tra società cessionaria e PROPRIETARIO, senza la necessità del preventivo consenso del PROPRIETARIO.

- La SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO, con congruo anticipo rispetto alla stipula del relativo contratto, il nominativo, gli estremi di registrazione, la sede e i dati principali della cessionaria.

ART. 6 - ESERCIZIO DELL'OPZIONE

- L'OPZIONE dovrà essere esercitata per iscritto, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi al PROPRIETARIO entro il TERMINE.

ART. 7 - DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL PROPRIETARIO

In relazione al TERRENO, il PROPRIETARIO dichiara e garantisce quanto segue:

- di avere la piena ed illimitata proprietà del TERRENO;

- che oggi alla data della stipula del contratto d'opzione per la costituzione del diritto superficie di cui

al successivo Art. 9 il TERRENO non è gravato da diritti reali o di godimento o da altri oneri e garanzie reali, vincoli reali o personali tali da costituire una limitazione di fatto o di diritto del diritto opzionato e che detta qualità sarà presente altresì al momento dell'atto di costituzione del diritto qualora l'opzione venisse esercitata nei termini previsti dal presente contratto, vengono esclusi gli affitti oggi in essere di cui la SOCIETA' si dice a conoscenza e che verranno risolti nei tempi e nei modi concordati da entrambe le parti:

- di aver sempre regolarmente pagato tutte le tasse e imposte e aver regolarmente effettuato tutte le dichiarazioni fiscali relative al TERRENO;

- di non essere a conoscenza di alcun motivo di mancata conformità del TERRENO e dei terreni circostanti alla legislazione ambientale vigente;

- che il TERRENO non è soggetto a forma alcuna di inquinamento né è previsto in relazione allo stesso alcun obbligo di bonifica, non rientra in un sito inquinato di interesse locale o nazionale, né è soggetto all'onere reale di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 né ad altri vincoli od oneri ambientali o paesaggistici;

- che non sono pendenti né sono minacciate controversie sia con privati sia con pubbliche amministrazioni relativamente al TERRENO e al suo utilizzo;

- che il TERRENO non è oggetto di sequestri, pignoramenti o procedure o atti di esecuzione forzata in genere;

- che alla data di sottoscrizione del presente contratto non sussistono contratti o altri tipi di accordo vincolanti per il PROPRIETARIO del TERRENO che possano limitare o impedire la regolare costituzione del diritto di superficie oggetto d'opzione, esclusi gli affitti oggi in essere di cui la SOCIETA' si dice a conoscenza e che verranno risolti nei tempi e nei modi concordati da entrambe le parti;

- che non sussistono relativamente al TERRENO diritti di prelazione o opzione convenzionale o di legge;

- che non sono in essere accordi e/o atti con o nei confronti di Autorità Pubbliche da cui nascono o potrebbero nascere obblighi a carico del superficiario.

ART. 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO

- Il PROPRIETARIO si obbliga, per il periodo di validità dell'Opzione, a non alienare, ipotecare, costituire diritti reali o personali di qualsiasi natura sul TERRENO, e in genere a non porre in essere atti di disposizione o di amministrazione che possano pregiudicare i diritti della SOCIETA' sorti con l'Opzione, esclusi gli affitti oggi in essere di cui la SOCIETA' si dice a conoscenza e che verranno risolti nei tempi e nei modi concordati da entrambe le parti.

- Il PROPRIETARIO, durante il periodo di OPZIONE si obbliga a godere del TERRENO in modo da rispettarne la attuale destinazione economica, a custodirlo con la diligenza del buon padre di famiglia, e, in caso d'esercizio dell'OPZIONE da parte della SOCIETA', a consegnarlo nello stato in cui attualmente si trova, rispondendo del perimento o deterioramento del bene stesso.

ART. 9 – DIRITTO DI SUPERFICIE

- In caso di esercizio dell'OPZIONE il canone superficiario per la quota parte del TERRENO di cui all'articolo 3 del presente CONTRATTO, sul quale verrà costituito il diritto di superficie viene sin d'ora stabilito in 3.500,00 euro (tremilacinquecento,00 euro) / ha (per ettaro effettivamente utilizzato) l'anno.

- Il canone superficiario sarà dovuto dal momento della stipulazione in forma notarile dell'atto costitutivo del diritto di superficie (di seguito: "ROGITO").

- Il canone superficiario successivo al primo anno sarà diviso in quattro rate anticipate con scadenza trimestrale al primo gennaio, al primo aprile, al primo luglio, e al primo ottobre di ciascun anno.

- Il canone superficiario sarà corrisposto dalla SOCIETA' al PROPRIETARIO mediante bonifico sul conto corrente bancario che il PROPRIETARIO indicherà per iscritto alla SOCIETA'.

- Il canone superficiario verrà adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT.

- Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di trenta anni con diritto in favore della SOCIETA' di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni.

- L'eventuale diritto di proroga del termine del diritto di superficie sarà esercitato mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima del termine di estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

- Le PARTI convengono che, alla scadenza del termine del diritto di superficie e per il successivo periodo di tempo necessario alla loro rimozione, derogando espressamente alle previsioni di cui all'articolo 953 c.c., l'IMPIANTO ed in ogni caso ogni installazione realizzata dalla SOCIETA' sul TERRENO, resteranno di proprietà della SOCIETA' con esplicita esclusione dell'acquisizione della proprietà ovvero di ogni altro diritto sulle stesse da parte del PROPRIETARIO o dei suoi eventuali aventi causa.

- La SOCIETA' verserà il canone superficario al PROPRIETARIO fino a che non gli avrà riconsegnato il TERRENO privo dell'IMPIANTO e delle installazioni (delle quali, si ripete, la SOCIETA' avrà sempre mantenuto la piena ed esclusiva proprietà). L'attività di rimozione degli impianti non potrà perdurare per oltre 120 giorni a decorrere dalla data di scadenza del diritto di superficie, pena il pagamento, a titolo di penale, per ogni mensilità successiva a tale termine, del canone superficario pattuito raddoppiato.

- Il mancato pagamento del canone di cui all'articolo 9, primo comma, del presente CONTRATTO entro 120 giorni dalla scadenza, produrrà la risoluzione di diritto del CONTRATTO e del costituendo contratto di superficie di cui al ROGITO, in entrambi i casi a norma e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c., risoluzione di cui il PROPRIETARIO dovrà dichiarare la propria intenzione di avvalersi nei successivi 10 giorni a mezzo lettera raccomandata A.R. In tale caso per la rimozione dell'IMPIANTO e di ogni ulteriore impianto esistenti sul TERRENO al momento della risoluzione, troveranno applicazione i due commi precedenti del presente articolo 9. Ove il PROPRIETARIO non si avvalga della clausola risolutiva espressa, il ritardato pagamento del canone oltre il termine sopra indicato darà luogo alla corresponsione di interessi nella misura legale.

- La SOCIETA' ha la facoltà di estinguere anticipatamente il costituendo diritto di superficie di cui al ROGITO a sua totale discrezione, fermo restando l'impegno al ripristino del TERRENO di cui al successivo articolo 14. In tal caso la SOCIETA' darà avviso al PROPRIETARIO a mezzo raccomandata A.R. e preavviso di 6 mesi.

- Costituiscono motivo di estinzione anticipata del costituendo diritto di superficie di cui al ROGITO non imputabili alla SOCIETA', a mero titolo esemplificativo, le seguenti cause:

- variazioni, rispetto alla situazione rilevata all'atto del ROGITO, importanti, quantificabili, non occasionali, delle condizioni geologiche, climatiche, idrogeologiche e idrauliche del TERRENO, tali da rendere difficoltosa o non redditizia la realizzazione o l'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

- il mancato ottenimento o la revoca dei permessi e autorizzazioni necessari alla realizzazione e gestione dell'impianto fotovoltaico;

- il mancato ottenimento o la revoca del permesso di connessione alla rete elettrica nazionale e/o l'individuazione di un punto di collegamento alla rete elettrica nazionale, tale da rendere economicamente non conveniente l'esercizio dell'impianto, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della SOCIETA';

- modifiche alla normativa nazionale del settore energetico, con particolare riferimento alle tariffe del prezzo di ritiro dell'energia, tali da rendere economicamente non conveniente, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della SOCIETA', la realizzazione e l'esercizio dell'IMPIANTO.

- Il PROPRIETARIO si obbliga a non porre in essere e a non far porre in essere sui suoi terreni attività che possano risultare di intralcio a realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione delle installazioni realizzate dalla SOCIETA', nonché ad astenersi dal compiere ogni atto o comportamento che possa risultare pericoloso per le suddette installazioni o che ne possa ostacolare il normale funzionamento e la manutenzione.

ART. 10 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- A seguito dell'esercizio dell'OPZIONE, il PROPRIETARIO sarà obbligato a stipulare mediante ROGITO notarile l'atto di costituzione del diritto di superficie in favore della SOCIETA' o di altra persona giuridica che questa si riserva di nominare ai sensi degli articoli 1401 c.c. e 1402 c.c., alle condizioni di cui al presente CONTRATTO.

- La stipulazione del ROGITO avrà luogo, fatto salvo un diverso accordo scritto tra le PARTI, entro 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento da parte del PROPRIETARIO della comunicazione di esercizio dell'OPZIONE di cui all'articolo 6, avanti un Notaio del Collegio Notarile di Torino, scelto dalla SOCIETA' il cui nominativo verrà comunicato per iscritto al PROPRIETARIO almeno tre giorni prima

della data del ROGITO.

- La SOCIETA' o chi per essa si farà carico dei costi necessari a risolvere i contratti d'affitto oggi in essere qualora non scaduti alla data del ROGITO, con un cap di risarcimento pari a €1k MWp.

ART. 11 – CONTENUTO DEL ROGITO

- In caso di esercizio dell'OPZIONE da parte della SOCIETA', il ROGITO dovrà riprodurre tutte le clausole e previsioni del presente CONTRATTO in quanto compatibili alla costituzione del diritto di superficie, salvo le necessarie modifiche di forma, e dovrà contenere, in ogni caso, le medesime dichiarazioni e garanzie del PROPRIETARIO previste dall'articolo 7 del presente CONTRATTO.

ART. 12 – IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI

- Alla data del ROGITO, il PROPRIETARIO immetterà la SOCIETA' nel pieno diritto di superficie del TERRENO e da quel momento gli oneri ed i proventi relativi al diritto di superficie oggetto del ROGITO saranno, rispettivamente, a carico e favore della SOCIETA' fatto salvo l'obbligo di corrispondere il canone superficario al PROPRIETARIO. Imposte, tasse, contributi, ed ogni altro onere attinente alla proprietà del TERRENO oggetto del presente CONTRATTO resteranno a carico del PROPRIETARIO; mentre quelle riguardanti la costruzione e l'esercizio dell'IMPIANTO e delle opere graveranno sulla SOCIETA'.

ART. 13 – SPESE DEL ROGITO

- Le spese inerenti il ROGITO dell'atto costitutivo del diritto di superficie saranno a carico della SOCIETA'.

ART. 14 – RIDUZIONE IN PRISTINO

- Al momento della estinzione del diritto di superficie per qualsiasi causa la SOCIETA' si impegna a consegnare il TERRENO libero dall'IMPIANTO e dalle installazioni da essa eseguite sia in superficie che quelle sottostanti, con ripristino dello stato dei luoghi "ante operam", a proprie cure e spese.

- Resta inteso che il PROPRIETARIO potrà esonerare la SOCIETA', in tutto o in parte, dall'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi "ante operam" di cui al paragrafo che precede senza che sia dovuto a tale titolo alcun corrispettivo.

ART. 15 – PROCURA

- Il PROPRIETARIO con il presente CONTRATTO nomina, con potere di nominare ulteriori procuratori, il Signor Carlo Garuzzo, nato a Milano il 08/06/1972 c.f.: GRZCRL72H08F205Y, cittadinanza italiana, indicato dalla SOCIETA', quale proprio procuratore speciale, conferendogli tutti i poteri necessari ai fini della richiesta e dell'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'IMPIANTO.

- Il PROPRIETARIO si obbliga a procurare la documentazione necessaria per l'esecuzione del presente mandato e di mettere la stessa disposizione della SOCIETA' e dei nominati procuratori.

- Il PROPRIETARIO si obbliga a ripetere, a spese della SOCIETA', la presente procura con documento separato e, ovè necessario o richiesto dalla SOCIETA' o dai nominati procuratori, in forma notarile nel minor tempo possibile dalla richiesta scritta in tal senso da parte della SOCIETA' o dei nominati procuratori.

ART. 16 – RISERVATEZZA

- Le informazioni che il PROPRIETARIO e la SOCIETA' ottengono l'uno dall'altra per tutta la durata del presente CONTRATTO sono da considerare reciprocamente riservate e confidenziali e non potranno essere divulgate, salvo che dette informazioni non abbiano per sé carattere pubblico o non venga autorizzata o concordata la divulgazione.

ART. 17 – REGISTRAZIONE

- Il presente contratto sarà registrato solo in caso di uso, a norma dell'articolo 5 secondo comma del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e in tale eventualità le relative spese saranno a carico della parte che ha dato causa alla registrazione.

ART. 18 – DOCUMENTAZIONE

- Si dà atto che i seguenti documenti sono stati consegnati dal PROPRIETARIO alla SOCIETA':

- planimetria rilasciata dal catasto terreni e atto di provenienza relativo al TERRENO:
- certificati catastali;
- certificato di destinazione urbanistica in corso di validità.

ART. 19 – COMUNICAZIONI

- Qualsiasi comunicazione o notifica, richiesta o consentita, dalle disposizioni contenute nel presente CONTRATTO dovrà essere formulata per iscritto, per mezzo di lettera raccomandata A.R. ovvero, qualora la comunicazione o notifica per mezzo di lettera raccomandata A.R. non sia espressamente prevista dalle disposizioni del presente CONTRATTO, anche per posta elettronica che garantisca l'avvenuto ricevimento della comunicazione, e si considererà efficacemente e validamente eseguita alla data del timbro postale di ricezione ovvero alla data della ricevuta di trasmissione, sempre che tale comunicazione o notifica sia indirizzata come segue:

- se alla SOCIETA':

FLYREN S.r.l.

Lungo Po Antonelli 21

10153 Torino (TO)

Email: cagaruzzo@flyren.eu

All'attenzione del Dott. Carlo Garuzzo

- se al PROPRIETARIO:

[•]

Email: [•]

ovvero all'eventuale diverso indirizzo che ciascuna delle PARTI potrà successivamente comunicare all'altra con comunicazione inoltrata in conformità a quanto sopra.

ART. 20 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

- Il presente CONTRATTO è regolato dalla legge italiana. Il foro competente in via esclusiva è il foro di Torino.

DATA: 18 / 02 / 21

La SOCIETA' **FLYREN SRL**
Lungo Po Antonelli 21
10153 Torino
C.F. • P.IVA 12062400010

Il PROPRIETARIO

Raffaella Bova Bello
Maria Elena Bova Bello per sé e per Teodoro Guccione
con procura che allego

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c., il PROPRIETARIO approva specificatamente i seguenti articoli:

Articolo 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO;

Articolo 9 – ESTINZIONE ANTICIPATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE;

Articolo 20 – FORO COMPETENTE

IL PROPRIETARIO

M. M.
~~Acqua Bonastalle~~ *Acqua Bonastalle* *Armando*
Mario Bonastalle per se e per i coniugi Guccione con
Procura de allego

LA SOCIETA'

PLYREN SRL
Lungo Po Antonelli 21
10153 Torino
C.F. e P.IVA 12062400010

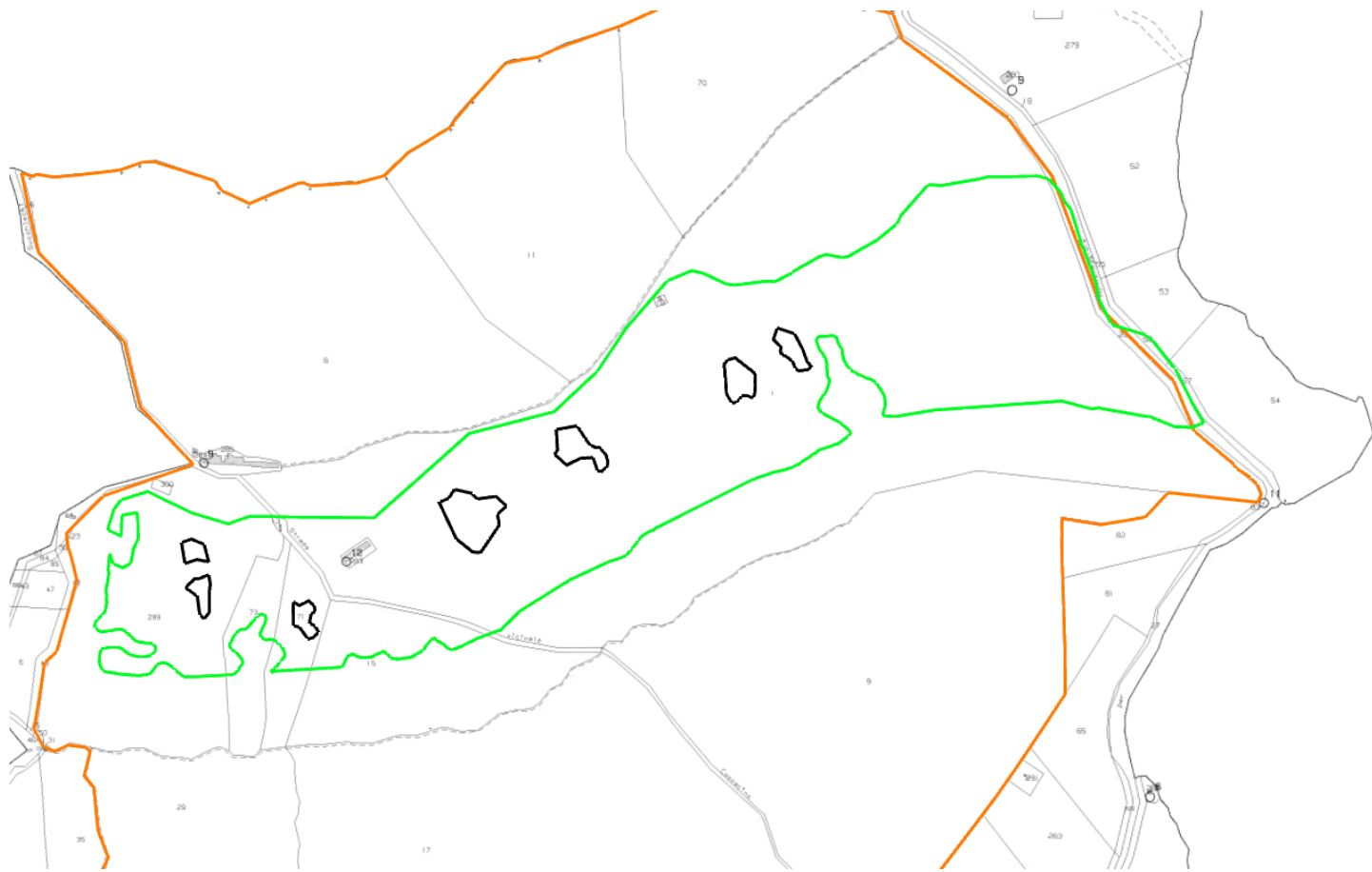
Allegato A



M.M.

SB

SB



Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 3192.000 x 2484.000 metri
7-Feb-2020
Prot. n. 1112