

## CONTRATTO D'OPZIONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra

La **Società Agricola S. Venia S.A.S.** con sede in Battipaglia (SA) C.F.: 00280520651 e P.IVA 01920870654, PEC [agricolasantavenia@pec.it](mailto:agricolasantavenia@pec.it), in persona del legale rappresentante Raimondo del Balzo di Presenzano, nato a Salerno ( SA ) il 07/08/1972, C.F. DLBRND72M07H703N, residente a Vietri sul mare ( SA ) via Costiera Amalfitana 37, - Cap. 84019, di seguito: "PROPRIETARIO";

e

**Flyren S.r.l.** con sede in Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, codice fiscale e P. IVA 12062400010, PEC: [flyren@legalmail.it](mailto:flyren@legalmail.it), in persona del legale rappresentante Sig. Carlo Garuzzo, nato a Milano (MI) il 08/06/1972, C.F. GRZCRL72H08F205Y, residente a Torino (TO) via Via Luigi Des Ambrois 3 - CAP 10123 di seguito: "SOCIETA'" e, congiuntamente, le "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;
- la SOCIETÀ ed il PROPRIETARIO hanno firmato un contratto d'opzione (il "CONTRATTO D'OPZIONE PRINCIPALE") per il diritto di superficie sui terreni siti nel Comune di Veglie in prov. di Lecce meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 1, particelle 254, 256, 259, e Foglio 2, particella 26 complessivamente di ha (ettari) 21, are 12, ca 81 circa destinati a "Seminativo", denominati "Masseria La Casa", per brevità: "TERRENO" in data 5 aprile 2019;
- la SOCIETÀ ed il PROPRIETARIO hanno firmato un contratto d'opzione (il "CONTRATTO D'OPZIONE ADDIZIONALE") per il diritto di superficie sul terreno sito nel Comune di Veglie in prov. di Lecce meglio identificato nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 1, particella 255 complessivamente di ha (ettari) 0, are 14, ca 04 circa destinati catastalmente a "Seminativo", ancorché utilizzata come strada interpodereale per le proprietà confinanti, per brevità: "TERRENO ADDIZIONALE", in data 12 novembre 2019;
- il PROPRIETARIO è altresì titolare del diritto di proprietà di terreni agricoli, siti nel Comune di Veglie in prov. di Lecce meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 2, particelle 26 destinato a "Uliveto", e Foglio di mappa 2, particelle 14 e 7, complessivamente di ha (ettari) 11, are 53, ca 30, per brevità: "TERRENO ADDIZIONALE 2";
- la SOCIETÀ è interessata a svolgere indagini economiche e tecniche preliminari alla progettazione dell'IMPIANTO;
- in caso di esito delle suddette indagini valutato come positivo dalla SOCIETA', quest'ultima ha interesse a acquisire il diritto di superficie sul TERRENO ADDIZIONALE 2 sopra descritto, oltre alle servitù di passaggio per

AGRICOLA S. VENIA S.A.S.



elettrodotta e caviodotta 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 ADDIZIONALE 2 e si impegna a concedere tutti gli altri diritti reali o obbligatori necessari o utili alla realizzazione, gestione, manutenzione e sfruttamento economico dell'IMPIANTO per almeno la metà dei terreni sopra indicati.

## 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 D'OPZIONE e per un periodo di ventiquattro mesi, concordemente rinnovabile per un altro periodo di sei mesi su richiesta scritta da inviare al PROPRIETARIO almeno trenta giorni prima della scadenza, il diritto di accedere liberamente al TERRENO ADDIZIONALE 2 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 ADDIZIONALE 2 impianti e macchinari, purché rimovibili, 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 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 tutte le richieste di autorizzazione e quant'altro necessario allo svolgimento delle indagini sopra descritte e, su richiesta della SOCIETA', a rilasciare idonea procura speciale alla SOCIETA' affinché questa presenti 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 ADDIZIONALE 2 identificato nelle PREMESSE.

- Il PROPRIETARIO, con il presente CONTRATTO, concede alla SOCIETA', che accetta, una opzione, di seguito: "OPZIONE", per la costituzione in favore della SOCIETA' di un diritto di superficie sul TERRENO ADDIZIONALE 2 precedentemente identificato nella PREMESSA, o comunque fino alla massima quota parte utile alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e la superficie sottostante per un tempo di trentacinque anni.

- L'OPZIONE dovrà essere esercitata entro ventiquattro 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**

- La SOCIETA' verserà al PROPRIETARIO quale corrispettivo per l'OPZIONE, una tantum, la somma di 350,00 euro (trecentocinquanta,00 euro) / ha (per ettaro) a 5 (cinque) giorni lavorativi dalla firma del presente CONTRATTO.

- Il PROPRIETARIO riconosce sin d'ora il diritto della SOCIETA' di individuare, esclusivamente a seguito di possibili limitazioni vincolistiche e/o ambientali e/o di altra natura imposte da provvedimenti legislativi e/o amministrativi nazionali, regionali e/o locali, che esulano quindi dalla volontà delle parti, al momento della stipula del contratto definitivo di costituzione dei diritti di superficie e servitù, le porzioni del TERRENO ADDIZIONALE 2 e l'estensione delle medesime sui cui verranno costituiti i predetti diritti, purché nell'ambito di una riduzione della superficie totale non superiore al 50 % della stessa.

#### **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 SOCIETA' subentrante e PROPRIETARIO, previo gradimento del PROPRIETARIO sul nuovo subentrante.

- La SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO, con congruo anticipo rispetto alla stipula del Contratto, il nominativo, gli estremi di registrazione, la sede e i dati principali della cessionaria, per le opportune verifiche ed entro 15 giorni il PROPRIETARIO dovrà notificare il gradimento.

#### **ART. 6 – ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

- L'Opzione dovrà essere esercitata per posta certificata (PEC), mediante comunicazione a mezzo di posta certificata (PEC) con avviso di ricevimento, da inviarsi al PROPRIETARIO entro il Termine.

#### **ART. 7 – DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO**

In relazione al TERRENO ADDIZIONALE 2 il PROPRIETARIO dichiara e garantisce quanto segue:

- di avere la piena proprietà del TERRENO ADDIZIONALE 2;

- che oggi alla data della stipula del contratto d'opzione per la costituzione del diritto superficie di cui al successivo Art. 9 il TERRENO ADDIZIONALE 2 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 l'opzione venisse esercitata nei termini previsti dal presente contratto;

- di aver regolarmente pagato tutte le tasse e imposte e aver regolarmente effettuato tutte le dichiarazioni fiscali relative al TERRENO ADDIZIONALE 2;

- di non essere a conoscenza di alcun motivo di mancata conformità alla legislazione ambientale vigente del TERRENO ADDIZIONALE 2;

- che il TERRENO ADDIZIONALE 2 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'Art. 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 ADDIZIONALE 2 e al suo utilizzo;

- che il TERRENO ADDIZIONALE 2 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 ADDIZIONALE 2 che possano limitare o impedire la regolare costituzione del diritto di superficie oggetto d'opzione;

- che non sussistono relativamente al TERRENO ADDIZIONALE 2 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 ADDIZIONALE 2, 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.

- Il PROPRIETARIO, durante il periodo di OPZIONE si obbliga a godere del TERRENO ADDIZIONALE 2 direttamente o tramite terzi in modo da rispettarne l'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, senza però alcun obbligo di coltivazione del fondo.

#### **ART. 9 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

- In caso di esercizio dell'OPZIONE, il canone per il diritto di superficie di cui al comma a) dell'articolo 3 del presente contratto, sul quale verrà costituito il diritto di superficie viene sin d'ora stabilito in 2.850,00 euro (duemilaottococinquanta,00 euro) / ha (per ettaro) l'anno a decorrere dal ROGITO.

- Il canone previsto sarà corrisposto in maniera anticipata alla data di efficacia del ROGITO, atualizzando il valore nominale dei 35 anni di canoni di diritto di superficie ad un tasso di attualizzazione del 3.00%.

- Il canone per il diritto di superficie sarà corrisposto dalla SOCIETA' al PROPRIETARIO mediante bonifico sul conto corrente bancario che il PROPRIETARIO indicherà per posta certificata (PEC) alla SOCIETA'.

- Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di trentacinque anni.



- Durante il periodo d'esistenza del diritto di superficie e per il successivo periodo di tempo necessario alla loro rimozione le installazioni realizzate dalla SOCIETA' sul TERRENO ADDIZIONALE 2 del PROPRIETARIO resteranno di proprietà della SOCIETA' con esplicita esclusione dell'acquisizione della proprietà dell'installazione ovvero di ogni altro diritto sulle stesse da parte del PROPRIETARIO o dei suoi eventuali aventi causa.

- La SOCIETA' ha la facoltà di estinguere anticipatamente il diritto di superficie per giustificati motivi, indicati qui di seguito, fermo restando l'impegno al ripristino dei terreni di cui al successivo art. 14.

- In tal caso la SOCIETA' darà avviso al PROPRIETARIO a mezzo posta certificata (PEC) e preavviso di 6 mesi.

- Costituiscono motivo di estinzione anticipata non imputabili alla società, a mero titolo esemplificativo, le seguenti cause:

- variazioni, rispetto alla situazione rilevata all'atto del ROGITO, rilevanti, valutati oggettivamente, non occasionali, delle condizioni geologiche, climatiche, idrogeologiche e idrauliche del TERRENO ADDIZIONALE 2, 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 concesse, necessarie 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, a 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 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 alla 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 si impegna a stipulare mediante ROGITO notarile il diritto di superficie in favore della SOCIETA' o di altra persona giuridica che questa si riserva di nominare ai sensi dell'Art.1401 c.c. e 1402 c.c., alle condizioni di cui al presente Contratto.

- Le PARTI convengono che la persona giuridica nominata a stipulare il diritto di superficie di cui al punto precedente o eventuali società che subentreranno successivamente, dovranno avere tassativamente i requisiti di "rispettabilità", tra i quali la certificazione antimafia, nonché quelli esposti nella Convenzione per Combattere la Corruzione di Ufficiali Pubblici Stranieri in Transazioni Internazionali di Affari dalla Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico.

- La stipulazione del ROGITO avrà luogo, fatto salvo un diverso accordo scritto tra le Parti, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento da parte del PROPRIETARIO della comunicazione di esercizio dell'Opzione di cui all'Art. 6, avanti un Notaio del Collegio Notarile di Napoli, scelto dalla SOCIETA' il cui nominativo verrà comunicato per posta certificata (PEC) al PROPRIETARIO almeno tre giorni prima della data del Rogito.

#### **ART. 11 – CONTENUTO DEL ROGITO**



- In caso di esercizio dell'Opzione da parte della SOCIETA', il ROGITO dovrà riprodurre le clausole del presente Contratto, salvo le necessarie modifiche di forma, e dovrà contenere le abituali dichiarazioni e garanzie del PROPRIETARIO.

#### **ART. 12 – IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI**

- Alla data del ROGITO, il PROPRIETARIO immetterà la SOCIETA' nel pieno diritto di superficie del TERRENO ADDIZIONALE 2 e da quel momento gli oneri ed i proventi relativi al diritto di superficie oggetto del contratto saranno a carico della SOCIETA' e, rispettivamente, a suo favore fatto salvo l'obbligo di corrispondere il canone per il diritto di superficie al PROPRIETARIO. Imposte, tasse, contributi, ed ogni altro onere attinente alla proprietà dei terreni oggetto del presente contratto resteranno a carico del PROPRIETARIO; mentre quelle riguardanti la costruzione e l'esercizio delle opere graveranno sulla SOCIETA'.

#### **ART. 13– SPESE DEL ROGITO**

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

#### **ART. 14 – RIPRISTINO TERRENI**

- Al momento della estinzione del diritto di superficie per qualsiasi causa la SOCIETA' si impegna a consegnare il TERRENO ADDIZIONALE 2 libero 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" senza che sia dovuto a tale titolo alcun corrispettivo alla SOCIETA'.

- La SOCIETÀ si impegna a comunicare al PROPRIETARIO di aver provveduto, ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 2 lett. c) e lett. d) della legge della Regione Puglia del 21 ottobre 2008 n. 31, al deposito presso la Regione Puglia della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della realizzazione dell'impianto e della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in ripristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'impianto, inviando alla PROPRIETARIA copia integrale della fideiussione e successivamente della liberatoria rilasciata dalla Regione a conclusione del progetto.

#### **ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Qualora l'accettazione da parte della SOCIETA' del preventivo di connessione alla rete emesso dall'operatore di rete per l'IMPIANTO NON avvenga entro 30 giorni lavorativi dall'emissione del preventivo di connessione emesso dall'operatore di rete o risulti dalla SOCIETA' troppo onerosa per il progetto, si conviene che la presente opzione decadrà a tutti gli effetti di legge di comune accordo, salvo diverso accordo fra le parti.

#### **ART. 16 - 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.

AGRICOLA S. VENIA S.A.S.

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

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

#### **ART. 17 - 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. 18 – REGISTRAZIONE**

- Il presente contratto sarà registrato solo in caso di uso, a norma dell'Art. 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. 19 - DOCUMENTAZIONE**

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

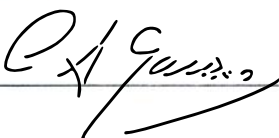
- planimetria rilasciata dal catasto terreni e atto di provenienza relativo al TERRENO ADDIZIONALE 2;
- certificati catastali;
- certificato di destinazione urbanistica in corso di validità

#### **ART. 20 – FORO COMPETENTE**

- Il foro competente in via esclusiva è il foro di Torino.


DATA: 15/04/2021

La SOCIETA'

  
\_\_\_\_\_

Il PROPRIETARIO

**AGRICOLA S. VENIA S.A.S.**

  
\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 del Codice Civile il PROPRIETARIO approva specificatamente i seguenti articoli:

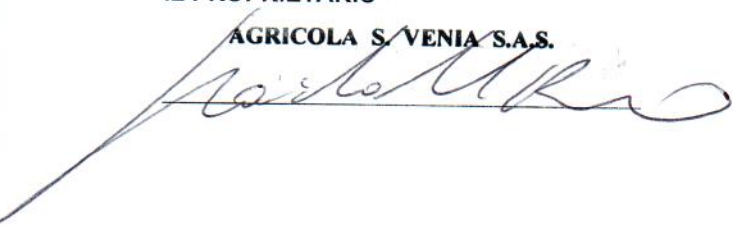
Art. 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO;

Art. 9 – DIRITTO DI SUPERFICIE;

Art. 20 – FORO COMPETENTE

**IL PROPRIETARIO**

**AGRICOLA S. VENIA S.A.S.**

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be the name of the owner, likely starting with 'F. Venia'.



## CONTRATTO D'OPZIONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra

La **Società Agricola S. Venia S.A.S.** della Sig.ra Carla Valsecchi con sede in Battipaglia C.F.: 00280520651 e P.IVA 01920870654, PEC [agricolasantavenia@pec.it](mailto:agricolasantavenia@pec.it), in persona del legale rappresentante Sig.ra Carla Valsecchi, nata a Milano ( MI ) il 17/08/1933, C.F. VLSCRL33M57F205X, residente a Vietri sul mare ( SA ) via Costiera Amalfitana 37, - Cap. 84019, di seguito: "PROPRIETARIO";

e

**Flyren S.r.l.** con sede in Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, codice fiscale e P. IVA 12062400010, PEC: [flyren@legalmail.it](mailto:flyren@legalmail.it), in persona del legale rappresentante Sig. Carlo Arturo Garuzzo, nato a Milano (MI) il 08/06/1972, C.F. GRZCRL72H08F205Y, residente a Torino (TO) via Via Luigi Des Ambrois 3 - CAP 10123 di seguito: "SOCIETA'" e, congiuntamente, le "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 Veglie in prov. di Lecce meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 1, particelle 254, 256, 259, e Foglio 2, particella 26 complessivamente di ha (ettari) 21, are 13, ca 81 circa destinati a "Seminativo", denominati "Masseria La Casa", per brevità: "TERRENO";
- la SOCIETÀ è interessata a svolgere indagini economiche e tecniche preliminari alla progettazione dell'IMPIANTO;
- in caso di esito delle suddette indagini valutato 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 per almeno la metà dei terreni sopra indicati.

### 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 e per un periodo di ventiquattro mesi, concordemente rinnovabile per un altro periodo di sei mesi su richiesta 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, purché rimovibili, 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 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 tutte le richieste di autorizzazione e quant'altro necessario allo svolgimento delle indagini sopra descritte e, su richiesta della SOCIETA', a rilasciare idonea procura speciale alla SOCIETA' affinché questa presenti 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 identificato nelle PREMESSE.

- Il PROPRIETARIO, con il presente CONTRATTO, concede alla SOCIETA', che accetta, una opzione, di seguito: "OPZIONE", per la costituzione in favore della SOCIETA' di un diritto di superficie sul TERRENO precedentemente identificato nella PREMESSA, o comunque fino alla massima quota parte utile alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e la superficie sottostante per un tempo di trentacinque anni.

- L'OPZIONE dovrà essere esercitata entro ventiquattro 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**



- La SOCIETA' verserà al PROPRIETARIO quale corrispettivo per l'OPZIONE, una tantum, la somma di 200,00 euro (duecento,00 euro) / ha (per ettaro) al momento della accettazione da parte della SOCIETA' del preventivo di connessione alla rete emesso dall'operatore di rete per l'IMPIANTO.

- Il PROPRIETARIO riconosce sin d'ora il diritto della SOCIETA' di individuare, esclusivamente a seguito di possibili limitazioni vincolistiche e/o ambientali e/o di altra natura imposte da provvedimenti legislativi e/o amministrativi nazionali, regionali e/o locali, che esulano quindi dalla volontà delle parti, al momento della stipula del contratto definitivo di costituzione dei diritti di superficie e servitù, le porzioni del TERRENO e l'estensione delle medesime sui cui verranno costituiti i predetti diritti, purché nell'ambito di una riduzione della superficie totale non superiore al 50 % della stessa.

#### **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 SOCIETA' subentrante e PROPRIETARIO, previo gradimento del PROPRIETARIO sul nuovo subentrante.

- La SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO, con congruo anticipo rispetto alla stipula del Contratto, il nominativo, gli estremi di registrazione, la sede e i dati principali della cessionaria, per le opportune verifiche ed entro 15 giorni il PROPRIETARIO dovrà notificare il gradimento.

#### **ART. 6 – ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

- L'Opzione dovrà essere esercitata per posta certificata (PEC), mediante comunicazione a mezzo di posta certificata (PEC) con avviso di ricevimento, da inviarsi al PROPRIETARIO entro il Termine.

#### **ART. 7 – DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO**

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

- di avere la piena 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 l'opzione venisse esercitata nei termini previsti dal presente contratto;

- di aver 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 alla legislazione ambientale vigente del TERRENO;

- 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'Art. 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;
- 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.
- Il PROPRIETARIO, durante il periodo di OPZIONE si obbliga a godere del TERRENO direttamente o tramite terzi in modo da rispettarne l'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, senza però alcun obbligo di coltivazione del fondo.

#### **ART. 9 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

- In caso di esercizio dell'OPZIONE, il canone per il diritto di superficie di cui al comma a) dell'articolo 3 del presente contratto, sul quale verrà costituito il diritto di superficie viene sin d'ora stabilito in 2.850,00 euro (duemilaottocentocinquanta,00 euro) / ha (per ettaro) l'anno a decorrere dal ROGITO.
- Il canone previsto sarà corrisposto in maniera anticipata alla data di efficacia del ROGITO, atualizzando il valore nominale dei 35 anni di canoni di diritto di superficie ad un tasso di attualizzazione del 3.00%.
- Il canone per il diritto di superficie sarà corrisposto dalla SOCIETA' al PROPRIETARIO mediante bonifico sul conto corrente bancario che il PROPRIETARIO indicherà per posta certificata (PEC) alla SOCIETA'.
- Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di trentacinque anni.
- Durante il periodo d'esistenza del diritto di superficie e per il successivo periodo di tempo necessario alla loro rimozione le installazioni realizzate dalla SOCIETA' sul TERRENO del PROPRIETARIO resteranno di proprietà della SOCIETA' con esplicita esclusione dell'acquisizione della proprietà dell'installazione ovvero di ogni altro diritto sulle stesse da parte del PROPRIETARIO o dei suoi eventuali aventi causa.
- La SOCIETA' ha la facoltà di estinguere anticipatamente il diritto di superficie per giustificati motivi, indicati qui di seguito, fermo restando l'impegno al ripristino dei terreni di cui al successivo art. 14.
- In tal caso la SOCIETA' darà avviso al PROPRIETARIO a mezzo posta certificata (PEC) e preavviso di 6 mesi.
- Costituiscono motivo di estinzione anticipata non imputabili alla società, a mero titolo esemplificativo, le seguenti cause:
  - variazioni, rispetto alla situazione rilevata all'atto del ROGITO, rilevanti, valutati oggettivamente, 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 concesse, necessarie 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, a giudizio della SOCIETA';

*CV*  
*[Signature]*



- modifiche alla normativa nazionale del settore energetico, con particolare riferimento alle tariffe del prezzo di ritiro dell'energia, tali da rendere economicamente non conveniente 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 alla 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 si impegna a stipulare mediante ROGITO notarile il diritto di superficie in favore della SOCIETA' o di altra persona giuridica che questa si riserva di nominare ai sensi dell'Art.1401 c.c. e 1402 c.c., alle condizioni di cui al presente Contratto.

- Le PARTI convengono che la persona giuridica nominata a stipulare il diritto di superficie di cui al punto precedente o eventuali società che subentreranno successivamente, dovranno avere tassativamente i requisiti di "rispettabilità", tra i quali la certificazione antimafia, nonché quelli esposti nella Convenzione per Combattere la Corruzione di Ufficiali Pubblici Stranieri in Transazioni Internazionali di Affari dalla Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico.

- La stipulazione del ROGITO avrà luogo, fatto salvo un diverso accordo scritto tra le Parti, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento da parte del PROPRIETARIO della comunicazione di esercizio dell'Opzione di cui all'Art. 6, avanti un Notaio del Collegio Notarile di Napoli, scelto dalla SOCIETA' il cui nominativo verrà comunicato per posta certificata (PEC) al PROPRIETARIO almeno tre giorni prima della data del Rogito.

#### **ART. 11 – CONTENUTO DEL ROGITO**

- In caso di esercizio dell'Opzione da parte della SOCIETA', il ROGITO dovrà riprodurre le clausole del presente Contratto, salvo le necessarie modifiche di forma, e dovrà contenere le abituali dichiarazioni e garanzie del PROPRIETARIO.

#### **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 contratto saranno a carico della SOCIETA' e, rispettivamente, a suo favore fatto salvo l'obbligo di corrispondere il canone per il diritto di superficie al PROPRIETARIO. Imposte, tasse, contributi, ed ogni altro onere attinente alla proprietà dei terreni oggetto del presente contratto resteranno a carico del PROPRIETARIO; mentre quelle riguardanti la costruzione e l'esercizio delle opere graveranno sulla SOCIETA'.

#### **ART. 13– SPESE DEL ROGITO**

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



#### **ART. 14 – RIPRISTINO TERRENI**

- Al momento della estinzione del diritto di superficie per qualsiasi causa la SOCIETA' si impegna a consegnare il TERRENO libero 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" senza che sia dovuto a tale titolo alcun corrispettivo alla SOCIETA'.

- La SOCIETÀ si impegna a comunicare al PROPRIETARIO di aver provveduto, ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 2 lett. c) e lett. d) della legge della Regione Puglia del 21 ottobre 2008 n. 31, al deposito presso la Regione Puglia della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della realizzazione dell'impianto e della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in ripristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'impianto, inviando alla PROPRIETA' copia integrale della fideiussione e successivamente della liberatoria rilasciata dalla Regione a conclusione del progetto.

#### **ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Qualora l'accettazione da parte della SOCIETA' del preventivo di connessione alla rete emesso dall'operatore di rete per l'IMPIANTO NON avvenga entro 30 giorni lavorativi dall'emissione del preventivo di connessione emesso dall'operatore di rete o risulti dalla SOCIETA' troppo onerosa per il progetto, si conviene che la presente opzione decadrà a tutti gli effetti di legge di comune accordo, salvo diverso accordo fra le parti.

#### **ART. 16 - PROCURA**

- Il PROPRIETARIO con il presente Contratto nomina, con potere di nominare ulteriori procuratori, il Signor Carlo Arturo 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 tempestivamente a disposizione della SOCIETA' e dei nominati procuratori.

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

#### **ART. 17 - 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. 18 – REGISTRAZIONE**

- Il presente contratto sarà registrato solo in caso di uso, a norma dell'Art. 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. 19 - DOCUMENTAZIONE**

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

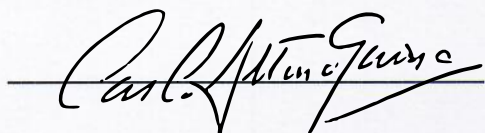
- planimetria rilasciata dal catasto terreni e atto di provenienza relativo al TERRENO;
- certificati catastali;
- certificato di destinazione urbanistica in corso di validità

#### **ART. 20 – FORO COMPETENTE**

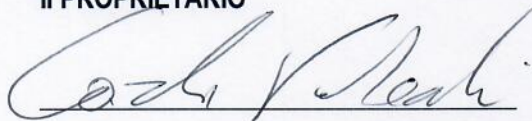
- Il foro competente in via esclusiva è il foro di Torino.

DATA: 05/04/2019

**La SOCIETA'**



**IL PROPRIETARIO**



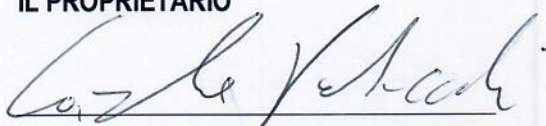
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 del Codice Civile il PROPRIETARIO approva specificatamente i seguenti articoli:

Art. 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO;

Art. 9 – DIRITTO DI SUPERFICIE;

Art. 20 – FORO COMPETENTE

**IL PROPRIETARIO**





## CONTRATTO D'OPZIONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra

La **Società Agricola S. Venia S.A.S.** con sede in Battipaglia C.F.: 00280520651 e P.IVA 01920870654, PEC [agricolasantavenia@pec.it](mailto:agricolasantavenia@pec.it), in persona del legale rappresentante Raimondo del Balzo di Presenzano, nato a Salerno ( SA ) il 07/08/1972, C.F. DLBRND72M07H703N, residente a Vietri sul mare ( SA ) via Costiera Amalfitana 37, - Cap. 84019, di seguito: "PROPRIETARIO";

e

**Flyren S.r.l.** con sede in Lungo Po Antonelli 21, 10153 Torino, codice fiscale e P. IVA 12062400010, PEC: [flyren@legalmail.it](mailto:flyren@legalmail.it), in persona del legale rappresentante Sig. Carlo Garuzzo, nato a Milano (MI) il 08/06/1972, C.F. GRZCRL72H08F205Y, residente a Torino (TO) via Via Luigi Des Ambrois 3 - CAP 10123 di seguito: "SOCIETA" e, congiuntamente, le "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;
- la SOCIETÀ ed il PROPRIETARIO hanno firmato un contratto d'opzione (il "CONTRATTO D'OPZIONE PRINCIPALE") per il diritto di superficie sui terreni siti nel Comune di Veglie in prov. di Lecce meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 1, particelle 254, 256, 259, e Foglio 2, particella 26 complessivamente di ha (ettari) 21, are 13, ca 81 circa destinati a "Seminativo", denominati "Masseria La Casa", per brevità: "TERRENO" in data 5 aprile 2019;
- il PROPRIETARIO è altresì titolare del diritto di proprietà sul terreno sito nel Comune di Veglie in prov. di Lecce meglio identificati nel N.C.T. del suddetto Comune al Foglio di mappa 1, particella 255 complessivamente di ha (ettari) 0, are 14, ca 04 circa destinati catastalmente a "Seminativo", ancorché utilizzata come strada interpodereale per le proprietà confinanti, per brevità: "TERRENO ADDIZIONALE";
- la SOCIETÀ è interessata a svolgere indagini economiche e tecniche preliminari alla progettazione dell'IMPIANTO;
- in caso di esito delle suddette indagini valutato come positivo dalla SOCIETA', quest'ultima ha interesse a acquisire il diritto di superficie sul TERRENO ADDIZIONALE 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 ADDIZIONALE e si impegna a concedere tutti gli altri diritti reali o obbligatori necessari o utili alla realizzazione, gestione, manutenzione e sfruttamento economico dell'IMPIANTO per almeno la metà dei terreni sopra indicati.



Società Agricola  
S. Venia S.o.s

Per Sig. Carlo Valsocchi





## 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 CONTRATTO D'OPZIONE PRINCIPALE (5 aprile 2019) e per un periodo di ventiquattro mesi, concordemente rinnovabile per un altro periodo di sei mesi su richiesta scritta da inviare al PROPRIETARIO almeno trenta giorni prima della scadenza, il diritto di accedere liberamente al TERRENO ADDIZIONALE 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 ADDIZIONALE impianti e macchinari, purché rimovibili, 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 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 tutte le richieste di autorizzazione e quant'altro necessario allo svolgimento delle indagini sopra descritte e, su richiesta della SOCIETA', a rilasciare idonea procura speciale alla SOCIETA' affinché questa presenti 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 ADDIZIONALE identificato nelle PREMESSE.

- Il PROPRIETARIO, con il presente CONTRATTO, concede alla SOCIETA', che accetta, una opzione, di seguito: "OPZIONE", per la costituzione in favore della SOCIETA' di un diritto di superficie sul TERRENO ADDIZIONALE precedentemente identificato nella PREMESSA, o comunque fino alla massima quota parte utile alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e la superficie sottostante per un tempo di trentacinque anni.

- L'OPZIONE dovrà essere esercitata entro ventiquattro mesi a partire dalla sottoscrizione del presente CONTRATTO (TERMINE), che decorrerà dalla stessa data del CONTRATTO D'OPZIONE PRINCIPALE (il 5 aprile



2019). 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**

- La SOCIETA' verserà al PROPRIETARIO quale corrispettivo per l'OPZIONE, una tantum, la somma di 200,00 euro (duecento,00 euro) / ha (per ettaro) al momento della accettazione da parte della SOCIETA' del preventivo di connessione alla rete emesso dall'operatore di rete per l'IMPIANTO.

- Il PROPRIETARIO riconosce sin d'ora il diritto della SOCIETA' di individuare, esclusivamente a seguito di possibili limitazioni vincolistiche e/o ambientali e/o di altra natura imposte da provvedimenti legislativi e/o amministrativi nazionali, regionali e/o locali, che esulano quindi dalla volontà delle parti, al momento della stipula del contratto definitivo di costituzione dei diritti di superficie e servitù, le porzioni del TERRENO ADDIZIONALE e l'estensione delle medesime sui cui verranno costituiti i predetti diritti, purché nell'ambito di una riduzione della superficie totale non superiore al 50 % della stessa.

#### **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 SOCIETA' subentrante e PROPRIETARIO, previo gradimento del PROPRIETARIO sul nuovo subentrante.

- La SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO, con congruo anticipo rispetto alla stipula del Contratto, il nominativo, gli estremi di registrazione, la sede e i dati principali della cessionaria, per le opportune verifiche ed entro 15 giorni il PROPRIETARIO dovrà notificare il gradimento.

#### **ART. 6 – ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

- L'Opzione dovrà essere esercitata per posta certificata (PEC), mediante comunicazione a mezzo di posta certificata (PEC) con avviso di ricevimento, da inviarsi al PROPRIETARIO entro il Termine.

#### **ART. 7 – DICHIARAZIONI DEL PROPRIETARIO**

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

- di avere la piena proprietà del TERRENO ADDIZIONALE;
- che oggi alla data della stipula del contratto d'opzione per la costituzione del diritto superficie di cui al successivo Art. 9 il TERRENO ADDIZIONALE 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 l'opzione venisse esercitata nei termini previsti dal presente contratto;
- di aver regolarmente pagato tutte le tasse e imposte e aver regolarmente effettuato tutte le dichiarazioni fiscali relative al TERRENO ADDIZIONALE;
- di non essere a conoscenza di alcun motivo di mancata conformità alla legislazione ambientale vigente del TERRENO ADDIZIONALE;



Società Agricola  
~~S. Maria S.p.A.~~  
Sig.ra Carla Valsecchi



- che il TERRENO ADDIZIONALE 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'Art. 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 ADDIZIONALE e al suo utilizzo;
- che il TERRENO ADDIZIONALE 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 ADDIZIONALE che possano limitare o impedire la regolare costituzione del diritto di superficie oggetto d'opzione;
- che non sussistono relativamente al TERRENO ADDIZIONALE 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 ADDIZIONALE, 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.
- Il PROPRIETARIO, durante il periodo di OPZIONE si obbliga a godere del TERRENO ADDIZIONALE direttamente o tramite terzi in modo da rispettarne l'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, senza però alcun obbligo di coltivazione del fondo.

#### **ART. 9 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

- In caso di esercizio dell'OPZIONE, il canone per il diritto di superficie di cui al comma a) dell'articolo 3 del presente contratto, sul quale verrà costituito il diritto di superficie viene sin d'ora stabilito in 2.850,00 euro (duemilaottocentocinquanta,00 euro) / ha (per ettaro) l'anno a decorrere dal ROGITO.
- Il canone previsto sarà corrisposto in maniera anticipata alla data di efficacia del ROGITO, atualizzando il valore nominale dei 35 anni di canoni di diritto di superficie ad un tasso di attualizzazione del 3.00%.
- Il canone per il diritto di superficie sarà corrisposto dalla SOCIETA' al PROPRIETARIO mediante bonifico sul conto corrente bancario che il PROPRIETARIO indicherà per posta certificata (PEC) alla SOCIETA'.
- Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di trentacinque anni.
- Durante il periodo d'esistenza del diritto di superficie e per il successivo periodo di tempo necessario alla loro rimozione le installazioni realizzate dalla SOCIETA' sul TERRENO ADDIZIONALE del PROPRIETARIO resteranno di proprietà della SOCIETA' con esplicita esclusione dell'acquisizione della proprietà dell'installazione ovvero di ogni altro diritto sulle stesse da parte del PROPRIETARIO o dei suoi eventuali aventi causa.
- La SOCIETA' ha la facoltà di estinguere anticipatamente il diritto di superficie per giustificati motivi, indicati qui di seguito, fermo restando l'impegno al ripristino dei terreni di cui al successivo art. 14.
- In tal caso la SOCIETA' darà avviso al PROPRIETARIO a mezzo posta certificata (PEC) e preavviso di 6 mesi.

*Carlo...*

Società Agricola  
S. VENIA S.r.l. S.  
della Via...



- Costituiscono motivo di estinzione anticipata non imputabili alla società, a mero titolo esemplificativo, le seguenti cause:

- variazioni, rispetto alla situazione rilevata all'atto del ROGITO, rilevanti, valutati oggettivamente, non occasionali, delle condizioni geologiche, climatiche, idrogeologiche e idrauliche del TERRENO ADDIZIONALE, 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 concesse, necessarie 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, a 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 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 alla 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 si impegna a stipulare mediante ROGITO notarile il diritto di superficie in favore della SOCIETA' o di altra persona giuridica che questa si riserva di nominare ai sensi dell'Art.1401 c.c. e 1402 c.c., alle condizioni di cui al presente Contratto.

- Le PARTI convengono che la persona giuridica nominata a stipulare il diritto di superficie di cui al punto precedente o eventuali società che subentreranno successivamente, dovranno avere tassativamente i requisiti di "rispettabilità", tra i quali la certificazione antimafia, nonché quelli esposti nella Convenzione per Combattere la Corruzione di Ufficiali Pubblici Stranieri in Transazioni Internazionali di Affari dalla Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico.

- La stipulazione del ROGITO avrà luogo, fatto salvo un diverso accordo scritto tra le Parti, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento da parte del PROPRIETARIO della comunicazione di esercizio dell'Opzione di cui all'Art. 6, avanti un Notaio del Collegio Notarile di Napoli, scelto dalla SOCIETA' il cui nominativo verrà comunicato per posta certificata (PEC) al PROPRIETARIO almeno tre giorni prima della data del Rogito.

#### **ART. 11 – CONTENUTO DEL ROGITO**

- In caso di esercizio dell'Opzione da parte della SOCIETA', il ROGITO dovrà riprodurre le clausole del presente Contratto, salvo le necessarie modifiche di forma, e dovrà contenere le abituali dichiarazioni e garanzie del PROPRIETARIO.

#### **ART. 12 – IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI**





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

#### **ART. 13- SPESE DEL ROGITO**

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

#### **ART. 14 – RIPRISTINO TERRENI**

- Al momento della estinzione del diritto di superficie per qualsiasi causa la SOCIETA' si impegna a consegnare il TERRENO ADDIZIONALE libero 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" senza che sia dovuto a tale titolo alcun corrispettivo alla SOCIETA'.

- La SOCIETÀ si impegna a comunicare al PROPRIETARIO di aver provveduto, ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 2 lett. c) e lett. d) della legge della Regione Puglia del 21 ottobre 2008 n. 31, al deposito presso la Regione Puglia della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della realizzazione dell'impianto e della fideiussione a prima richiesta rilasciata a garanzia della esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in ripristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'impianto, inviando alla PROPRIETA' copia integrale della fideiussione e successivamente della liberatoria rilasciata dalla Regione a conclusione del progetto.

#### **ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

Qualora l'accettazione da parte della SOCIETA' del preventivo di connessione alla rete emesso dall'operatore di rete per l'IMPIANTO NON avvenga entro 30 giorni lavorativi dall'emissione del preventivo di connessione emesso dall'operatore di rete o risulti dalla SOCIETA' troppo onerosa per il progetto, si conviene che la presente opzione decadrà a tutti gli effetti di legge di comune accordo, salvo diverso accordo fra le parti.

Società Agricola  
S. Verna S.à. S  
della sig.ra Carla Valsecchi



#### **ART. 16 - 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 tempestivamente a disposizione della SOCIETA' e dei nominati procuratori.

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





## ART. 17 - 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. 18 – REGISTRAZIONE

- Il presente contratto sarà registrato solo in caso di uso, a norma dell'Art. 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. 19 - 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 ADDIZIONALE;
  - certificati catastali;
  - certificato di destinazione urbanistica in corso di validità

## ART. 20 – FORO COMPETENTE


- Il foro competente in via esclusiva è il foro di Torino.

DATA: 12/11/2019

La SOCIETA'

  
\_\_\_\_\_

II PROPRIETARIO

  
Società Agricola  
**S. Venta S. r. l.**  
della Sig.ra Carla Valsecchi  
\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 del Codice Civile il PROPRIETARIO approva specificatamente i seguenti articoli:

Art. 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO;

Art. 9 – DIRITTO DI SUPERFICIE;

Art. 20 – FORO COMPETENTE



IL PROPRIETARIO  
Società Agricola  
S. Venia S.a.s  
della Sig.ra Carla Valsecchi





ALLEGATO 1: CONTRATTO D'OPZIONE PRINCIPALE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlo Antonio Guida". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.



