

CONTRATTO D'OPZIONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra :

la **Sig.ra DEL BALZO MARIA IMMACOLATA** nata a Napoli (NA) il 29 / 09 / 1939, codice fiscale: DLBMMM39P69F839Y, residente in Roma, al C.so Vittorio Emanuele II, nr 337 - , pec masseriamadonnina@pec.it, di seguito: "PROPRIETARIO";

e

Flyren S.r.l. con sede in Lungo Po Antonelli 21, 10153 codice fiscale e partita IVA: 12062400010, PEC: 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 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 32, 168 e 198 (solo in parte, precisamente quelle ricadenti sul lato est di circa ha 3,78 e 0,40), 183, 196, 223 complessivamente di ha (ettari) 27 circa (come meglio identificato da linea rossa nell'allegato A), per brevità: "TERRENO";

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

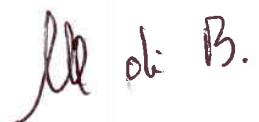
- in caso di esito delle suddette indagini valutato come positivo dalla SOCIETA', quest'ultima ha interesse a acquisire il diritto di superficie sul TERRENO sopra descritto, oltre alle servitù di passaggio per elettrodotto e cavidotto e, comunque, a ogni e qualsivoglia diritto reale o obbligatorio necessario 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, rinnovabile per un altro periodo di dodici 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, purchè 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 od 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 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' che si impegna ad anticiparle al proprietario nell'ipotesi in cui questi ne fosse tenuto al versamento.

- 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:

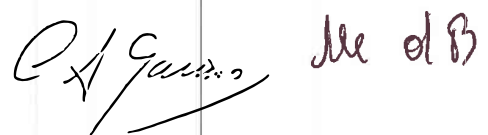
- Il PROPRIETARIO, con il presente CONTRATTO, concede alla SOCIETA', che accetta, una opzione, di seguito: "OPZIONE", per la costituzione in favore della SOCIETA' di un diritto di superficie sul TERRENO precedentemente identificato nella PREMESSA, o comunque fino alla massima quota parte utile alla realizzazione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

ART 4 – CORRISPETTIVO DELL'OPZIONE

Contratto d'opzione per il diritto di superficie

pag 2 di 10



- La SOCIETA' verserà al PROPRIETARIO quale corrispettivo per l'OPZIONE, di qualunque durata essa sia, una tantum, la somma di 350,00 euro (trecentocinquanta/00) / 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 e comunque entro e non oltre il termine di gg. 210 dalla sottoscrizione del presente atto.

- 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 la 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, purchè 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 che il PROPRIETARIO non potrà irragionevolmente rifiutare.

- La SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO, con congruo anticipo (e comunque almeno gg. 60 prima) 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 gg il proprietario dovrà notificarne il gradimento. Resta inteso che anche gli eventuali altri cedenti dovranno seguire tale procedura nell'ipotesi di ulteriori cessioni entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura.

ART. 6 – ESERCIZIO DELL'OPZIONE

- L'Opzione dovrà essere esercitata per iscritto, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e/o posta certificata (PEC), da inviarsi al PROPRIETARIO entro il termine di cui al precedente art. 5.

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 salvo i diritti di passaggio, laddove esistenti, dei confinanti sulle strade interpoderali di accesso alle altre proprietà e di quello della Proprietaria; si precisa che la strada confinante con le p.lle 32, 183 è 223 è di passaggio comune con terzi (come meglio identificato in linea gialla nell'allegato B) 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;

- 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 e del TERRENO circostante;
- 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, salvo eventuali affitti di porzione di terreno per attività agricola di terzi per singola attività agraria di cui la Società Flyren Srl dichiara di essere stata edotta. Il PROPRIETARIO si impegna ora e per allora a non avere contratti di affitto in corso di validità entro la stipulazione del rogito;

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 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.

ART. 9 - DIRITTO DI SUPERFICIE

- In caso di esercizio dell'OPZIONE il canone superficiale 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 2.850,00 euro (duemilaottocentocinquanta,00 euro) / ha (per ettaro effettivamente utilizzato) l'anno.
- Il canone superficiale sarà dovuto dal momento della stipulazione in forma notarile dell'atto costitutivo del diritto di superficie, di seguito: "ROGITO".
- Il canone superficiale successivo al primo anno sarà dovuto anticipatamente con scadenza al primo gennaio di ciascun anno.
- Il canone superficiale sarà corrisposto dalla SOCIETA' al PROPRIETARIO mediante bonifico sul conto corrente bancario intrattenuto sulla BCC di Leverano, Filiale di Veglie (LE) il cui IBAN è IT36N086038015 0000000 304550
- Il canone superficiale verrà automaticamente adeguato su base annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT, senza necessità di alcuna richiesta in tal senso da parte del PROPRIETARIO.
- Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di trenta anni con opzione in favore della SOCIETA' di prolungarne la durata, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. Tale diritto d'opzione viene concesso a titolo gratuito.
- L'eventuale Opzione di proroga sarà esercitata mediante invio di lettera raccomandata A.R. almeno nove mesi prima della estinzione del diritto di superficie alla prima scadenza concordata.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

- 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 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 consegnato il TERRENO privo delle installazioni (delle quali, si ripete, la SOCIETA' avrà sempre serbato il pieno possesso) e nello stesso stato in cui lo ha ricevuto. 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 a norma e per gli effetti dell'Art. 1456 c.c. In tale caso per la rimozione degli impianti esistenti troveranno applicazione i due commi precedenti. 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 diritto di superficie per giustificati motivi, 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 raccomandata A.R. e preavviso di 9 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, 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, 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 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 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, entro il termine di gg 15 prima della data di stipula del rogito così come comunicata ai sensi del terzo comma del presente articolo.

- 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 30 (trenta) 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 Roma, scelto dalla SOCIETA' il cui nominativo verrà comunicato per iscritto al PROPRIETARIO almeno 15 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 superficario 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

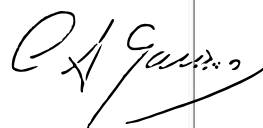
- Le spese inerenti il ROGITO dell'atto costitutivo del diritto di superficie sono a carico della SOCIETA'.

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 SOCIETA' si impegna a comunicare al PROPRIETARIO di aver provveduto, ai sensi di quanto previsto all'art 4 comma 2 lett. c) 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.



lee d 03

ART. 15 - 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 trenta giorni 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'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. 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;

ART. 19 - FORO COMPETENTE

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

DATA: 8/03/2021

La SOCIETA'

Med B
Carlo Arturo Garuzzo



II PROPRIETARIO



Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 del Codice

Civile il PROPRIETARIO approva specificatamente i

seguenti articoli:

Art. 8 – OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO;

Art. 9 – ESTINZIONE ANTICIPATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE;

Art. 19 – FORO COMPETENTE

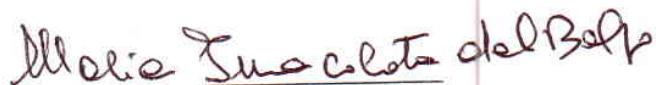
Allegato A

Allegato B

La SOCIETA'



II PROPRIETARIO



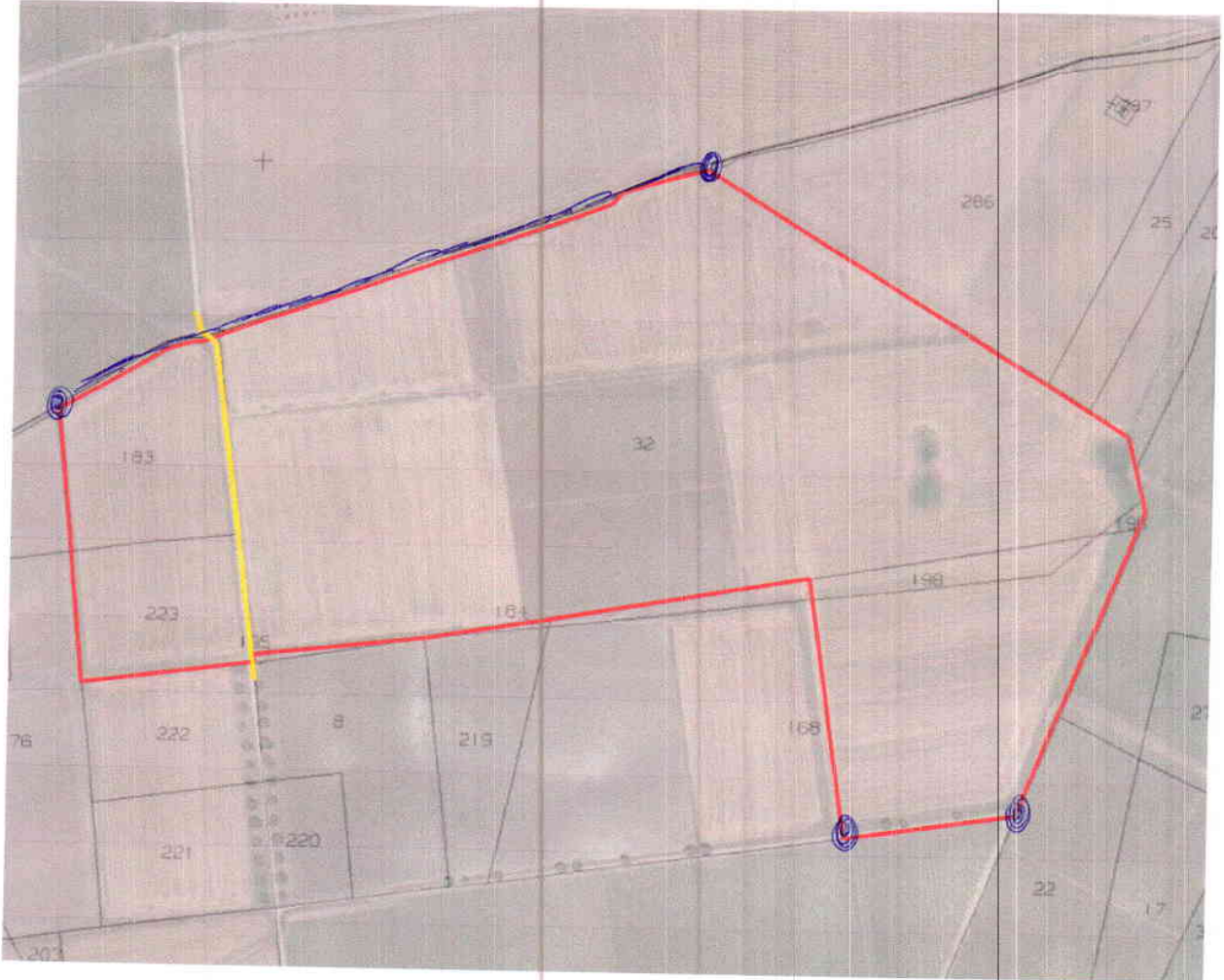
Allegato A



M. de B

Di Gaudio

Allegato B



Il tutto punteggiato in blu e giallo e tutto il confine Nord evidenziato sono stradoni in comune tra la proprietà Maria Immacolata del Balzo e proprietà Zecca/ Capoe Minutolo, e precisamente lato Sud della particella 223, lato Sud ad Est dell'appartamento della parte di particella 168. Infine sul confine posto a Nord dell'appartamento evidenziato in blu su tutto il tratto di confine identificato con le p. lle 183 e 32, sono stradoni laterali tra le due proprietà

1.13.2021 PP. M. Quina

O. J. Garino