

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E

DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SERVITU'

(di seguito denominato il **"Contratto"**)

TRA

- il Sig. CEZZI GIOVANNI, nato a BARI, il 30/04/1965 e residente in MAGLIE (LE), Via ROMA , n. 53, codice fiscale n. CZZGNN65D30A662T (di seguito denominato il **"Proprietario"**);

da una parte

e

- SCS INNOVATIONS, società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in MONOPOLI (BA), Via GEN. G. ANTONELLI n. 3, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di BARI, numero REA BA-517822, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.] / [diecimila/00], qui rappresentata dal Sig. SISTO COSIMO, nato a MONOPOLI (BA), il 25/09/1953, c.f. SSTCSM53P25F376I, nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO, munito dei necessari poteri, domiciliato per l'incarico/carica presso la sede legale della società (di seguito denominata la **"Società"**);

dall'altra parte

entrambe denominate di seguito anche congiuntamente **"Parti"** e singolarmente **"Parte"**.

PREMESSO CHE:

a) la Società è titolare di una iniziativa progettuale consistente nella costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico, per una potenza complessiva pari a 14 MW circa, da realizzarsi nei comuni di Lecce (di seguito il **"Parco Fotovoltaico"**);

b) la Società ha individuato un vasto complesso di aree avente destinazione agricola,

unitariamente e inscindibilmente come siti idonei per la realizzazione, la gestione e la manutenzione di centrale fotovoltaica e delle relative opere accessorie e di collegamento;

- il terreno oggetto del presente Contratto costituisce parte di questo complesso di aree (di seguito indicato come il "Terreno");

- il Proprietario dichiara di avere ricevuto dalla Società tutte le necessarie informazioni circa la consistenza e le modalità di funzionamento del Parco Fotovoltaico, comprese le notizie relative al preciso posizionamento, rispetto al Terreno e dimensioni dei pannelli che si verranno a realizzare sui fondi siti nella stessa zona, nonché alle caratteristiche e problematiche che eventualmente potrebbero creare detti impianti;

c) Il Terreno è interessato dall'installazione dei pannelli e dall'installazione delle seguenti opere pertinenti e/o accessorie al Parco Fotovoltaico:

- CABINA ELETTRICA:
- CAVIDOTTI e VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

d) a seguito di richiesta avanzata dalla Società, il Proprietario si impegna a:

A. costituire il diritto di superficie in favore della Società sul terreno della superficie complessiva di **27ha 24are 37ca**, individuato dalle seguenti particelle catastali:

Comune di Lecce

1. particella n. 27 del foglio 34 per complessivi 83.322 mq;
2. particella n. 28 del foglio 34 per complessivi 190.115 mq;

evidenziate con il colore giallo nelle planimetrie che si allegano al presente Contratto sotto le lettere "A"

TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI CONVENGONO E

STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse ed allegati

Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

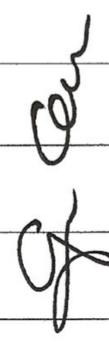
Articolo 2 - Diritto di superficie

2.1 Ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile e degli ulteriori termini e pattuizioni che seguono, il Proprietario si obbliga a costituire in favore della Società, che come innanzi costituita e rappresentata si impegna ad accettare, il diritto di superficie, consistente nel diritto di costruire, mantenere in esercizio e gestire sia sopra che sotto il suolo, i pannelli, la cabina elettrica, gli elettrodotti, i cavidotti, le strade, le piazzole e tutte le altre opere necessarie a costruire e mantenere in esercizio il Parco Fotovoltaico, su parte del Terreno oggetto del presente Contratto, della superficie complessiva di **27ha 24are 37ca**, censito al Catasto Terreni del Comune di Lecce

1. particella n. 27 del foglio 34 per complessivi 83.322 mq;
2. particella n. 28 del foglio 34 per complessivi 190.115 mq;

2.2 Il diritto di superficie **delle particelle utili alla costruzione dell'impianto**, sarà costituito dalla data di stipula del contratto definitivo ed avrà la durata di anni [30] (trenta) a decorrere dalla stipula del contratto definitivo e potrà essere rinnovato, prima della scadenza, mediante accordo tra le Parti.

Le Parti riconoscono e convengono espressamente che la Società avrà il diritto di rimuovere e sostituire qualsiasi opera e/o impianto facente parte del Parco



Fotovoltaico, ed eventualmente di ricostruirli in caso di distruzione.

Alla estinzione del diritto di superficie, la Società dovrà liberare le parti eventualmente occupate del Terreno e ripristinare lo stato dei luoghi, e come da Linee Guida Regionali art.2.2 S

(impegno alla prestazione di fideiussione a prima richiesta rilasciata a Garanzia della esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino dello stato dei luoghi a fine esercizio dell'impianto, di importo non inferiore a euro 50,00 per ogni kW di potenza elettrica rilasciata, al Comune di Lecce)

2.3 Una volta estinto il diritto di superficie, la proprietà delle costruzioni, opere ed infrastrutture realizzate al di sopra e al di sotto del Terreno, in deroga a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile, non si trasferisce in capo al Proprietario.

La Società provvederà pertanto, laddove non venisse prorogata la durata del contratto definitivo, a sua istanza da comunicarsi entro tre mesi prima della scadenza, a rimuovere le costruzioni, opere ed infrastrutture di cui sopra, di sua proprietà.

A tal fine, il Proprietario, nel rinunciare espressamente all'accessione, si obbliga a consentire alla Società e/o ai soggetti dallo stesso delegati - per il lasso di tempo ragionevolmente necessario - il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di riduzione in pristino, ivi compreso l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla scadenza del contratto definitivo. Le operazioni di riduzione in pristino dovranno completarsi entro il termine massimo di 1 anno.

Articolo 3 - Servitù e diritti

3.1 Ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1027 e seguenti del Codice Civile e degli ulteriori termini e condizioni sotto precisati, prima della stipula del contratto definitivo

<p>saranno individuate le porzioni di terreno a carico delle quali il Proprietario si obbliga a costituire a favore dei terreni interessati al diritto di superficie concesso in virtù dei precedenti articoli 2 alla società, che come innanzi costituita e rappresentata si impegna ad accettare.</p>	<p>• le servitù inamovibili di elettrodotto e di cavidotto interrato e di accesso e passaggio, anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, per l'accesso e il servizio del Parco Fotovoltaico, necessari e strumentali a tutte le operazioni connesse alla realizzazione, al funzionamento, alla manutenzione ed allo smontaggio finale del medesimo Parco Fotovoltaico;</p>	<p>(la "Servitù")</p>	<p>3.2 La Servitù in oggetto si intenderà costituita a decorrere dalla stipula del contratto definitivo per un periodo pari alla durata del diritto di superficie di cui al precedente Articolo 2, ed ha pertanto durata di [30] (trenta) anni e potrà essere rinnovata, prima della scadenza, mediante accordo tra le Parti.</p>	<p>La presente Servitù conferirà alla Società il diritto di:</p>	<p>- accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla realizzazione, funzionamento, manutenzione e smontaggio del Parco Fotovoltaico e dell'elettrodotto e cavidotto e delle opere accessorie, nonché di compiere i relativi lavori;</p>	<p>- tagliare, informandone il Proprietario, le piante che siano di impedimento alla costruzione e alla messa in opera dell'elettrodotto e del cavidotto, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.</p>	<p>Il Proprietario non potrà eseguire opere di qualsiasi genere, né mettere a dimora o lasciar crescere alberi e piante e in generale praticare attività che possano ostacolare</p>	<p>5</p>	<p>SCS INNOVATIONS S.R.L. Amministratore Unico</p>
---	---	-----------------------	---	--	---	--	---	----------	---

Handwritten signature

e/o ridurre il regolare funzionamento dell'elettrodotto e/o cavidotto asservito, obbligandosi a conformarsi a eventuali successivi provvedimenti normativi che dovessero imporre vincoli o limiti all'utilizzo del Terreno. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto compatibile da realizzarsi sul Terreno dovrà essere data preventiva comunicazione alla Società, al fine di consentire alla stessa di accertarne la compatibilità con il cavidotto e/o l'elettrodotto e con ogni suo componente o parte accessoria.

Articolo 4 - Durata

Le Parti si obbligano a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto, con possibilità per le Parti di convenire di comune accordo una proroga di detto termine.

Articolo 5 - Corrispettivo

5.1 Il pagamento annuale onnicomprensivo per il Diritto di Superficie e Diritto di Servitù, è stabilito in euro 3.000,00 (euro tremila/00) per Ha utili.

5.2. a titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti verrà Corrisposta ai Pieni Proprietari I somma di **€uro 7.000,00 (euro ottomilaecento/00)**

Mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal Sig.

Cezzi Giovanni, – IBAN: IT42F0526279720CC00312269995 entro 30 Giorni dalla firma del presente preliminare.

5.2.1 a titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti verrà Corrisposta ai Pieni Proprietari I somma di **€uro 7.000,00 (euro settemila/00)**

Mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal Sig.

Cezzi Giovanni, – IBAN: IT42F0526279720CC00312269995 entro 30 Giorni dalla accettazione del preliminare di connessione.

5.3 la restante somma di denaro verrà versata a titolo di saldo del prezzo pattuito entro [45] giorni dalla sottoscrizione del contratto definitivo con versamento da effettuare Mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal Sig. Cezzi Giovanni, – IBAN: IT42F0526279720CC00312269995

5.4 Il canone annuo per il Diritto di Superficie innanzi indicato verrà annualmente adeguato in misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi all'anno precedente.

Articolo 6 - Proprietà degli impianti

6.1 I pannelli ed ogni altra installazione ad essi connessa realizzati sul Terreno resteranno di esclusiva proprietà della Società.

Le Parti convengono che all'atto della conseguente estinzione della locazione, del diritto di superficie, nonché delle servitù di accesso e passaggio e di elettrodotto e cavidotto interrato, fatto salvo l'eventuale rinnovo, tutte le costruzioni ed i manufatti relativi ai pannelli e relative opere accessorie, rimarranno di esclusiva proprietà della Società e dovranno essere rimosse nel termine massimo di anni uno.

6.2 Alla scadenza del contratto definitivo la Società avrà il diritto di asportare dal sito, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, fermo restando l'obbligo della remissione in pristino dello stato originario dei luoghi.

Articolo 7 – Obblighi del Proprietario

7.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva titolarità della proprietà dei Terreni e che i medesimi sono liberi da pesi, vincoli, oneri, gravami e/o diritti di terzi e garantisce l'assenza di affittuari od altri detentori e/o possessori, liti pendenti o minacciate e procedimenti amministrativi pregiudizievoli.

7.2 Con il presente Contratto le Parti, sebbene il detto Contratto riguarda una parte



del Terreno di titolarità del Proprietario, si impegnano a costituire, vincolo a favore della Società con il quale il Proprietario si obbliga a non concedere a terzi la restante parte del terreno di sua proprietà nel raggio di 500 m di distanza da ogni modulo fotovoltaico per scopi analoghi (impianti eolici e fotovoltaici) o per la realizzazione di opere e manufatti che creino ostacoli o alterazioni alla direzione ed intensità del vento, senza il preventivo consenso della Società.

7.3 Il Proprietario si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa risultare di intralcio o d'impedimento al funzionamento ed alla manutenzione del Parco Fotovoltaico, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o altrimenti pregiudizievole per il Parco Fotovoltaico, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla Società con il presente Contratto.

7.4 Se dopo la sottoscrizione del presente atto, dovessero rendersi necessarie varianti al progetto riguardante il Parco Fotovoltaico, il Proprietario si obbliga a prestare sin d'ora il proprio assenso alla realizzazione delle stesse, sempre che tali varianti intervengano all'interno della porzione di Terreno su cui insistono i diritti costituiti con il presente Contratto. Resta inteso che tali varianti non comportano modifiche ai corrispettivi convenuti.

Articolo 8 – Obblighi accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a prestare ogni possibile collaborazione necessaria per l'ottenimento di qualunque autorizzazione, licenza, concessione o altro provvedimento amministrativo, nonché per l'esercizio e la manutenzione del Parco Fotovoltaico.

8.2 L'eventuale tolleranza di comportamenti posti in essere in violazione delle

disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere il rispetto di tutti i termini e previsioni ivi previsti.

Articolo 9 – Obblighi e diritti della Società

9.1 La Società sarà responsabile della gestione e manutenzione del Parco Fotovoltaico e, attesa la natura dell'attività produttiva, sarà tenuta a porre in essere tutte le cautele necessarie a preservare l'incolumità dei terzi che, anche occasionalmente, dovessero avere contatti con le strutture o con le loro derivazioni.

9.2 La Società ha la piena facoltà di affidare a una o più terze parti, anche distinte, la realizzazione e/o la manutenzione e/o la gestione del Parco Fotovoltaico.

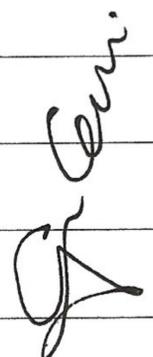
9.3 La Società si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, di apportare delle migliorie strutturali alle vie d'accesso al sito prescelto per la costruzione del Parco Fotovoltaico a proprie spese, nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni delle autorità pubbliche.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 La Società ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione degli aerogeneratori.

10.2 Il Proprietario si impegna ad acconsentire, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla Società sui terreni di proprietà comunale, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

Articolo 11 - Cessione



11.1 Il Proprietario espressamente riconosce alla Società la facoltà di cedere a terzi il presente Contratto o i diritti da questo derivanti. L'atto di cessione a terzi libererà la Società da ogni obbligazione nascente dal contratto ceduto.

11.2 La cessione del Contratto o dei diritti da questo derivanti sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

11.3 Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r ovvero a mezzo Posta elettronica certificata (PEC) al Proprietario entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

Articolo 12 - Equità dei corrispettivi

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente Contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante al Proprietario con riferimento alla disponibilità da parte della Società dei terreni comunali per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni del Proprietario di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla Società.

12.3 Le Parti dichiarano, altresì, che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi al funzionamento o alla manutenzione dell'impianto Fotovoltaico.

Articolo 13 – Recesso

13.1 La Società avrà il diritto di recedere, nei limiti di cui all'art. 1373 c.c., in ogni momento, unilateralmente ed anticipatamente dal presente Contratto, con comunicazione da inoltrare al Proprietario con preavviso di almeno tre mesi.

13.2 In tal caso, ora per allora, il Proprietario si dichiara pienamente soddisfatto con quanto percepito e spettante sino alla data del recesso.

Articolo 14 – Forma e trascrizione

14.1 Le Parti convengono, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1352 c.c., che il presente Contratto dovrà avere la forma della scrittura privata autenticata.

14.2 La medesima forma dovrà essere adottata per la stipula del contratto definitivo.

14.3 Le Parti si impegnano ad attivarsi per la trascrizione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645 *bis* c.c. il presente Contratto entro 30 giorni dalla accettazione del preventivo di connessione.

Articolo 15 – Comunicazioni

15.1 Qualsiasi comunicazione di una delle Parti, richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto, dovrà essere inviata per iscritto, a mezzo raccomandata A/R ovvero a mezzo Posta elettronica certificata (PEC), e anticipate via Fax o email ai seguenti indirizzi:

- Per la Società: **SCS Innovations srl** Via Gen. G. Antonelli n°3 – 70043 Monopoli (BA),
- Mail: scsinnovations@pec.it
- Per il Proprietario: **Sig. Cezzi Giovanni**, Via Roma n. 53 – Maglie (LE),
- Mail: cezzi.giovanni@ordavvle.legalmail.it

15.2 Resta inteso che le Parti eleggono il proprio domicilio per eventuali notificazioni giudiziarie presso gli indirizzi sopra riportati.

Articolo 16 - Spese e imposte di registro

16.1 Tutte le spese di registrazione, trascrizione, annotazione, imposte, tasse, bolli, compresi i diritti di rogito e voltura, nascenti dal presente Contratto e ad essi inerenti e conseguenti, nonché ogni ulteriore spesa nascente dall'esecuzione degli stessi, sono a totale carico della sola Società.

Articolo 17 – Legge applicabile e Foro competente

17.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

17.2 Il Foro competente a dirimere, in via esclusiva, qualsivoglia controversia che dovesse insorgere tra le parti in merito alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto sarà il Foro di Lecce.

Articolo 18 – Formazione del Contratto

Il presente Contratto è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 19 - Disposizioni finali e generali

19.1 Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti al Contratto, il Proprietario rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Dirigente dell'Ufficio dell'Entrate competente.

19.2 L'invalidità e/o l'inefficacia, e/o la risoluzione e/o la rescissione e/o l'estinzione, della costituzione del diritto di superficie, e/o del contratto di locazione e/o della costituzione delle Servitù, essendo tra loro inscindibilmente connessi, determinerà l'invalidità e/o l'inefficacia, e/o la risoluzione e/o la rescissione e/o l'estinzione dell'intero Contratto.

19.3 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto o di singole clausole di esso, sarà valida solo se accettata per iscritto da entrambe le Parti; ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto sarà valida ed efficace solo se effettuata per iscritto.

19.4 Tutti gli obblighi derivanti dal presente Contratto in capo al Proprietario ed alla Società si intendono da questi assunti per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi



titolo.

19.5 Il Proprietario si obbliga, pertanto, in ipotesi di vendita e/o trasferimento del Terreno oggetto del presente Contratto (ivi incluse le aree oggetto dei diritti di Servitù e locazione), a far sì che il terzo avente causa si impegni espressamente ad adempiere e rispettare nei confronti della Società (suoi successori ed aventi causa) tutte le obbligazioni assunte dalla prima con il presente Contratto. Tale impegno dovrà essere espressamente assunto nell'atto di trasferimento. La Società assume nei confronti del Proprietario (suoi successori ed aventi causa) il medesimo impegno di far sì che, in caso di cessione a terzi del presente Contratto, vengano rispettate tutte le obbligazioni ivi assunte.

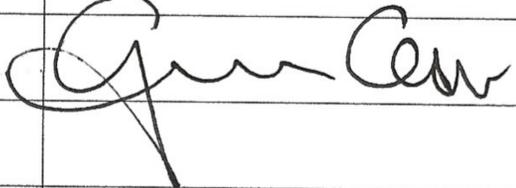
Elenco Allegati:

All. A – Planimetria scala 1: 2000;

All. B - Certificato di destinazione urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto. Lecce, li 16/04/2021

Sig. CEZZI Giovanni



SCS Innovations srl

SCS INNOVATIONS s.r.l.
Amministratore Unico

