



CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO

Tra

- La **Ciaffa Bioagri Società Semplice Agricola** con sede in **Ortona (FG)** codice fiscale **03605100712**, residente in ORDONA (FG), Via PASCULLI n. 10
- I Signori CIAFFA ANTONIO nato ad ORTANOVA (FG) il 17-7-1953, codice fiscale EFFMNT86B57D643U residente in SAVINO PICCOLO (FG), Via ORDONA n. 10 (di seguito denominati anche la Parte Concedente)

e

La **GRM GROUP S.r.l.**, P.IVA 07816120724 e sede in Potenza (PZ) via Mazzini n.125, cap. 85100, società attiva nel settore delle Rinnovabili, cap.soc. 40.000,00 € iv, legale rappresentante Dott.Ing. Saverio Gramegna, mail pec: grmgroupsrl@pec.it, (di seguito denominata anche GRM o la Parte Concessionaria) Di seguito, congiuntamente, "le Parti"

PREMESSO

- a) - Che la **Ciaffa Bioagri Società Semplice Agricola** proprietario di una quota di **1/1** di terreni in Comune di **Ortona (FG)** identificati al competente Catasto Terreni al Fg. **11** Mappali **66 - 80 - 84 - 81** (di seguito il "Terreno"), e meglio individuato a colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto al "Sub. A";
- b) - Che il "Terreno" è pervenuto alla Parte Concedente con atto di COMPRAVENDITA
- c) - Che il "Terreno", ai fini della destinazione urbanistica, è attualmente classificato, secondo le disposizioni del vigente PRG del Comune di **Ortona** come "Agricolo".
- d) - Che GRM ha chiesto alla **Ciaffa Bioagri Società Semplice Agricola** la concessione a proprio favore di idonei diritti reali per rendere disponibile il "Terreno" idoneo alla costruzione, esercizio e manutenzione di un impianto fotovoltaico, alle condizioni e nei termini di cui agli articoli che seguono;

TUTTO CIO' PREMESSO

che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto al pari degli allegati, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati sottoscritti dai contraenti, ivi compresa la planimetria allegata sotto la lettera "A" nella quale viene evidenziato a colore giallo il "Terreno", costituiscono elementi integranti, sostanziali ed inscindibili del presente Contratto su cui si è formato il consenso delle "Parti", i quali assumono pertanto carattere precettivo e vincolante fra le "Parti" stesse al pari delle disposizioni dei seguenti articoli.

Art. 2) OGGETTO DEL CONTRATTO

La Parte Concedente, con il presente Contratto, si impegna a costituire in favore di GRM, che accetta, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 Cod. Civ. e seguenti sul "Terreno", come sopra individuato, per costruire, esercire e mantenere su tale terreno, tutte le opere, i manufatti, le costruzioni, gli impianti e le apparecchiature che compongono complessivamente l'impianto fotovoltaico.

Art. 3) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Il "Terreno" oggetto del diritto di superficie che la Parte Concedente si impegna a costituire in favore di GRM, ai sensi del precedente Art. 2) e nei termini di seguito evidenziati, si intende individuato ed identificato nell'area a colore giallo nella planimetria rappresentata nell'Allegato "A".

Si precisa che, se nelle autorizzazioni necessarie per la costruzione dell'impianto fotovoltaico dovesse essere prevista una minore estensione rispetto a quella oggetto del presente contratto, il "Terreno", e tutte le condizioni qui assunte, verranno riparametrate alla nuova superficie autorizzata ed GRM si farà carico di eventuali spese di frazionamento catastale.

Art. 4) ADDENDA AL CONTRATTO DEFINITIVO

Nel contratto definitivo di cui al successivo Art. 8 sarà pattuito:

GRM GROUP S.r.l.: Via Andrea Giorgio n.20, Altamura (BA) 70022, Cod.fisc. & P.IVA 07816120724 - Rea Ba583946
Cap.Soc.€ 10.000 - info:080.9025339 fax:080.2145630 mobile:328.6812690 grmgroupsrl@pec.it grmgroupsrl@gmail.com

GRM GROUP SRL
Sede Leg. Via Mazzini 125
85100 POTENZA
P.IVA 07816120724 Rea Pz 208361
grmgroupsrl@pec.it

CIAFFA BIOAGRI
Amministratore: Ciaffa Antonio
Via Sold. Pasculli 10 - ORDONA (FG)
Codice Fiscale: CFF MNT 86B57 D643U
Partita I.V.A. 03605100712
Cod. REA 259509



- che il diritto di superficie sul "Terreno" avrà la durata, ex art. 953 c.c., di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di sottoscrizione del definitivo atto notarile di cui al successivo Art. 8), e viene sin da ora dalle Parti riconosciuto estinto alla data di scadenza di detto termine trentennale nella quale GRM, per come anche dalla stessa riconosciuto al successivo Art. 7);
- che tutte le costruzioni ed i manufatti relativi all'impianto fotovoltaico, rimarranno di esclusiva proprietà di GRM, la quale provvederà alla rimozione di questi, compresi quelli realizzati nel sottosuolo, riconsegnando il terreno entro i termini di scadenza, nelle stesse condizioni riscontrate e verbalizzate ad inizio contratto;
- che, in ragione delle caratteristiche realizzative di alcune opere, dei lavori, degli impianti e delle apparecchiature costituenti l'impianto fotovoltaico comportanti interventi nel sottosuolo, il diritto di superficie comprenderà espressamente il diritto di GRM di fare e mantenere strutture dell'impianto fotovoltaico al di sotto del suolo ai sensi dell'art. 955 Cod. Civ.

Art. 5) CORRISPETTIVI

I corrispettivi spettanti alla Parte Concedente per la concessione del diritto di superficie, tenuto conto di tutti gli obblighi e le facoltà derivanti dallo stesso, vengono così convenuti:

- a) Per la costituzione del diritto di superficie l'importo complessivo annuo anticipato pari ad **€ 3.000,00** (tremila euro/00) per ogni ettaro utile all'impianto, per un ammontare annuo eventualmente modificabile in base a quanto previsto all'Art. 3) del presente Contratto.
- b) A partire dal secondo anno dalla stipula dell'atto definitivo, e per tutti i successivi, all'ammontare annuo verranno aggiunti gli interessi per una percentuale che sin d'ora si stabilisce fissa ed invariabile pari allo 0,2% (zero virgola due percento).

Art. 6) CAPARRA

GRM s'impegna a consegnare alla Parte Concedente alla stipula del presente preliminare, a titolo di acconto sulla cifra da percepire al momento del rogito definitivo, la somma complessiva ed immutabile di **€ 500,00** (cinquecento euro/00) ad ettaro utile all'impianto, per un totale di € 3.500,00 a mezzo assegni bancari intestati alla parte concedente che ne rilascia contestualmente quietanza.

Art. 7) RINNOVO DEL CONTRATTO

Il rogito notarile di costituzione diritto di superficie sarà stipulato entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, avanti al Notaio scelto da GRM che, ai fini del presente Articolo, ne darà comunicazione alla Parte Concedente. Detto termine risulta sin da ora prorogabile fino alla data di ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione di un impianto fotovoltaico, come meglio indicato al successivo Art. 11).

Resta tra le "Parti" convenuto che il diritto di proprietà superficaria si estinguerà automaticamente, anche prima del decorso del termine di 30 anni, nel momento in cui GRM (o gli aventi causa di quest'ultima), non avrà più interesse all'impianto e proceda a rimuovere tutte le opere relative a quest'ultimo. Con la cessazione del diritto di superficie, il Gestore pro tempore sarà obbligato a provvedere a sue spese alla cancellazione del diritto stesso.

Il rogito notarile di costituzione del diritto di superficie disporrà espressamente la facoltà delle "Parti" di concordare il rinnovo dello stesso alle medesime condizioni per un ulteriore periodo successivo alla data di scadenza.

Art. 8) STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Il diritto di superficie sarà costituito e stipulato tramite atto pubblico notarile agli effetti dell'art. 2643 Cod. Civ. avanti Notaio scelto da GRM ed il valore fiscale che verrà attribuito al diritto costituendo sarà pari all'importo complessivo stabilito al punto a) dell'art. 5).

Il concedente si obbliga alla registrazione notarile del presente entro 15 giorni dalla richiesta da parte della GRM.

Art. 9) PROPRIETÀ DELLE AREE

La Parte Concedente dichiara che il "Terreno" è di sua piena ed esclusiva proprietà, e libera disponibilità,

GRM GROUP S.R.L.: Via Andrea Giorgio n.20, Altamura (BA) 70022, Cod.fisc. & P.IVA 07816120724 - Rea Ba583946
Cap.Soc.€10.000 i.v., Info:080.9025339 fax:080.2145630 mobile:328.6812690 grmgroupsrl@pec.it grmgroupsrl@gmail.com

GRM GROUP SRL
Sede Leg. Via Mazzini 125
85100 POTENZA
P.IVA 07816120724 Rea Pz.206381
grmgroupsrl@pec.it

CIAFFA BIOAGRI
Amministratore Ciaffa Antonio
Via Sold. Pasculli, 16 - OF. DI. NA (FG)
Codice Fiscale 2257401072
Partita I.V.A. 03605700712
Cod. REA 259508



pervenute con atto di successione, come meglio specificato alla Premessa b).

Il possesso e la detenzione del "Terreno" restano in capo alla Parte Concedente sino alla stipula dell'atto pubblico di cui all'art. 8), la quale consente comunque fin d'ora a GRM, o a personale da quest'ultima incaricato, di accedere al "Terreno" per eventuali verifiche e/o sondaggi.

GRM avrà quindi fin da ora la facoltà di:

1. far accedere sul fondo asservito il proprio personale, o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla effettuazione di eventuali sondaggi geotecnici e/o archeologici e/o bellici con espressa facoltà di utilizzare, ove esistenti, strade od accessi del "Terreno";
2. tagliare i rami od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di GRM, possano essere di impedimento alle attività richiamate al punto 1 del presente Articolo.

I frutti pendenti, così come l'eventuale legname abbattuto durante l'effettuazione dei sondaggi, rimarranno a disposizione della Parte Concedente, ferma restando l'esplicita volontà da parte di GRM a rifondere eventuali danni fossero causati dall'esecuzione delle attività propedeutiche.

La Parte Concedente presta espressamente tutte le garanzie di legge ed in particolare quelle previste dall'art. 1476 c.c., dichiara e garantisce sin d'ora inoltre a GRM, e s'impegna a ribadirlo nel rogito notarile:

- che il "Terreno" è libero da vincoli, vizi, servitù, contratti agrari e usi civici;
- che il "Terreno" è privo di sostanze inquinanti e conforme alla vigente legge;
- di non aver mai ricevuto, in relazione al "Terreno", alcun avviso/atto/provvedimento contenente delle disposizioni la cui infrazione costituirebbe una violazione della legge ambientale, per tale intendendosi ogni e qualunque legge o regolamento in vigore alla data del presente patto relativo all'inquinamento o tutela dell'ambiente.

La Parte Concedente si assume ogni responsabilità in relazione a eventuali problematiche ambientali – afferenti allo stato dei luoghi, il suolo sottosuolo e le acque che attraversano il "Terreno", che dovessero emergere anche successivamente alla data di sottoscrizione del presente Contratto, e alla rimozione dell'impianto fotovoltaico, ma siano riconducibili a cause e circostanze pregresse comunque connesse allo stato di fatto del "Terreno", manlevando GRM da ogni relativo onere e/o responsabilità nei confronti di qualsivoglia terzo e/o della Pubblica Amministrazione in relazione a quanto precede.

Art. 10) CONDIZIONE SOSPENSIVA

La stipula dell'atto definitivo, che conterrà tutti gli impegni assunti dalle "Parti" con il presente contratto, sarà sospensivamente condizionata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione di un impianto fotovoltaico, come meglio evidenziato al punto e) delle premesse, ivi incluse le prescrizioni correlate con la sua dismissione a fine vita utile.

Art. 11) RECESSO

GRM ha facoltà di recedere dal presente contratto e dal successivo rogito notarile mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi alla Parte Concedente almeno 30 giorni prima della data effettiva del recesso.

In caso di recesso da parte di GRM o di risoluzione del presente contratto, nessuna della "Parti" avrà nulla a pretendere dall'altra ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento. In particolare la Parte Concedente tratterà gli importi ricevuti a titolo di caparra confirmatoria a tacitazione di ogni e qualsiasi pretesa, danno o disagio sopportati direttamente e/o indirettamente dall'esercizio del diritto di recesso da parte di GRM, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1386 c.c..

Art. 12) MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi proroga o modifica al presente accordo dovrà risultare da atto sottoscritto da entrambe le "Parti", le quali ai fini di qualsiasi comunicazione eleggono domicilio presso gli indirizzi indicati in epigrafe, anche per eventuali notificazioni.

Art. 13) SPESE

GRM GROUP S.R.L.: Via Andrea Giorgio n.20, Altamura, (BA) 70022, Cod.fisc. & P.IVA 07816120724 - Rea Ba583946
Cap.Soc.€10.000 I.V., Info:080.9025339 fax:080.2145630 mobile:328.6812690 grmgroupsrl@pec.it grmgroupsrl@gmail.com

GRM GROUP SRL
Sede Leg. Via Mazzini 125
05100 POTENZA
P.IVA 07816120724 Rea Pz.200301
grmgroupsrl@pec.it

CIAFFAROLI AGRI
Amministratore Unico **Luigi Antonio**
Via Sold. Pasculli, 10 - ORDONA (FG)
Codice Fiscale: CFF MN 03357 D643U
Partita I.V.A. 03605100712
Cod. REA 259508



Tutti i costi relativi alle imposte locali, IMU e TASI, a partire dalla stipula dell'atto definitivo saranno, come previsto dall'art. 9 del d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, ad esclusivo carico di GRM.

Le spese imposte e tasse tutte inerenti al presente contratto, e quelle conseguenti alla stipula del contratto definitivo, ad eccezione delle imposte dirette in capo a Parte Concedente, saranno a carico di GRM.

Le "Parti" si danno atto reciprocamente che nessuna mediazione è intervenuta per il presente Contratto e che pertanto non è dovuta alcuna provvigione e/o rimborso spese a chicchessia a tale titolo.

Art. 14) CESSIONE DEL CONTRATTO

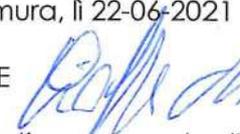
GRM potrà cedere a terzi il presente contratto previo comunicazione a mezzo raccomandata ar.

Art. 15) CLAUSOLE FINALI

1. Tutti i patti che precedono sono tra loro inscindibili e le "Parti" sottoscritte dichiarano di aver attentamente preso visione del contratto sottoposto a condizione che accettano integralmente.
2. Con la firma del presente accordo le "Parti" ove GRM esprima la volontà di addivenire al contratto definitivo assumono sin d'ora impegno irrevocabile al puntuale rispetto degli obblighi posti a loro carico dall'attuale accordo e si impegnano a porre in essere tutte le azioni necessarie per la finalizzazione delle relative intese alle condizioni e termini in esso contenuti.

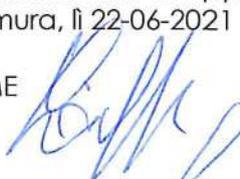
Art. 16) FORO CONVENZIONALE

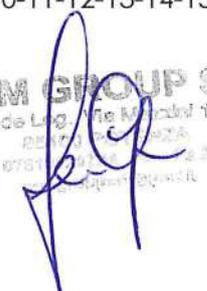
Per ogni controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Bari.

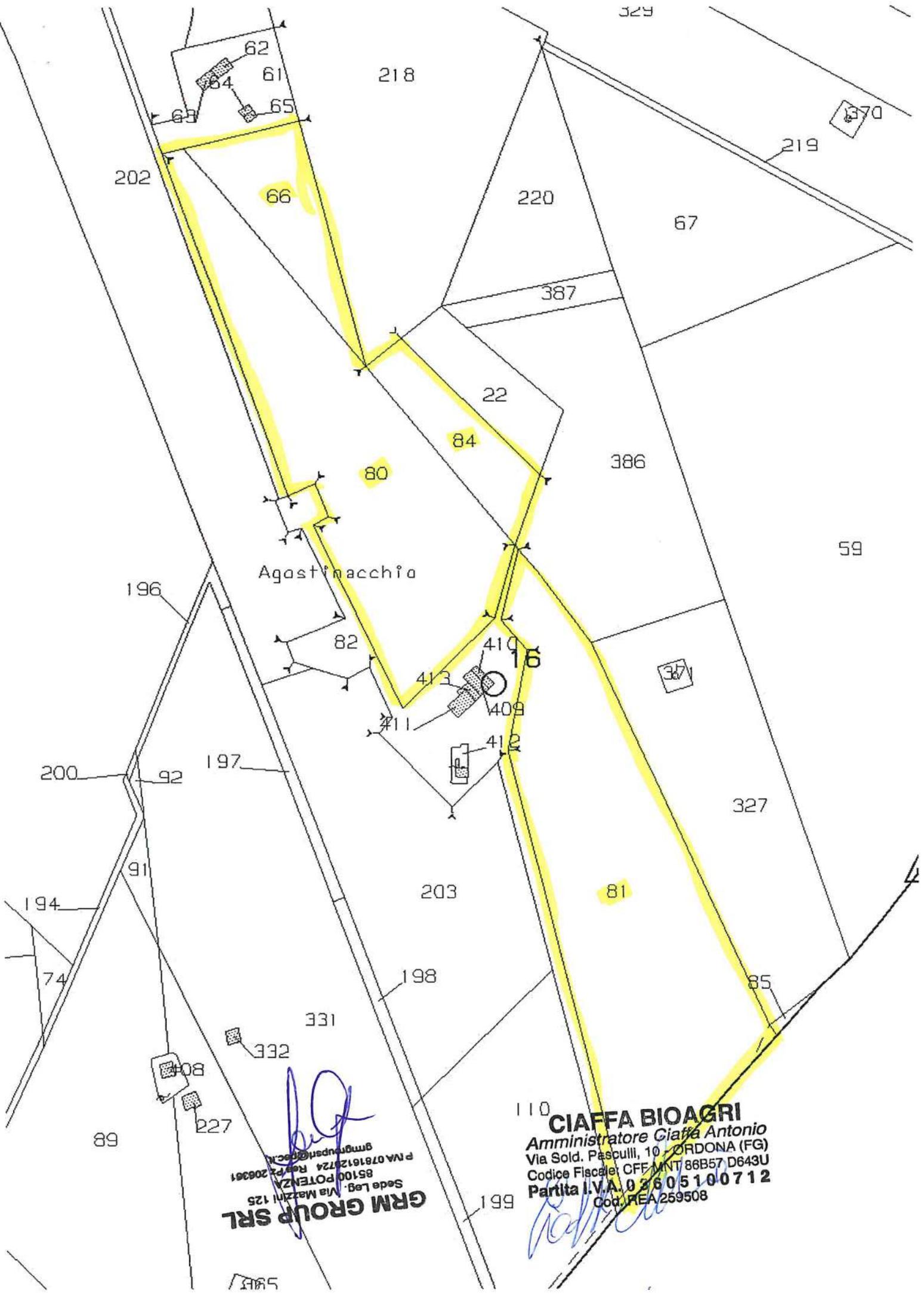
Altamura, lì 22-06-2021
FIRME 
CIAFFA BIOAGRI
Amministratore Ciaffa Antonio
Via Sold. Pasculli, 10 - ORDONA (FG)
Codice Fiscale: CFF MNT 86B57 D643U
Partita I.V.A. 03605100712
Cod. REA 259508


GRM GROUP SRL
Sede Leg. Via M. Minini 125
82100 POTENZA
P.IVA 07816120724 - P.zza P.zza 2000007
grmgrouprl@gmail.com

Le Parti, a norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, in particolare quelle di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16 dichiarano specificamente di approvarle.

Altamura, lì 22-06-2021
FIRME 
CIAFFA BIOAGRI
Amministratore Ciaffa Antonio
Via Sold. Pasculli, 10 - ORDONA (FG)
Codice Fiscale: CFF MNT 86B57 D643U
Partita I.V.A. 03605100712
Cod. REA 259508


GRM GROUP SRL
Sede Leg. Via M. Minini 125
82100 POTENZA
P.IVA 07816120724 - P.zza P.zza 2000007
grmgrouprl@gmail.com

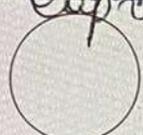


Agastinacchia

GRM GROUP SRL
 Sede Leg. Via Mazzini 125
 85100 POTENZA
 P.IVA 07616120724 - R. Imp. 206361
 gmgroupspa@pec.it

CIAFFA BIOAGRI
 Amministratore Ciaffa Antonio
 Via Sold. Pasculli, 10 - ORDONA (FG)
 Codice Fiscale: CFF MNT 86B57 D643U
 Partita I.V.A. 02605100712
 Cod. REA 259508

Cognome.....	CIAFFA
Nome.....	ANTONIO
nato il.....	17/07/1953
(atto n.....	29P..... I. S. A. 1953..)
a.....	ORTA NOVA fraz. (ORDONA (PG))
Cittadinanza.....	ITALIANA
Residenza.....	ORDONA
Via.....	CONTRADA CAVALLERIZZA
Stato civile.....	=====
Professione.....	=====
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura.....	m. 1,75
Capelli.....	BRIZZOLATI
Occhi.....	CERULEI
Segni particolari.....	NESSUNO

Firma del titolare..... <i>Antonio Ciaffa</i>	
ORDONA	li 18/09/2012
Impronta del dito indice sinistro	Il SINDACO Il Funzionario Incaricato Reg. Anna Maria Capora
	

	
Scade il 17/07/2023	
Diritti segr.	0,26
c.i.	5,16
AT 1350028	
	
IPZS SpA - OFFICINA C.V. - ROMA	

REPUBBLICA ITALIANA	
	
COMUNE DI ORDONA	
CARTA D'IDENTITA'	
N° AT 1350028	
DI	
CIAFFA ANTONIO	

REPUBLICA ITALIANA		TESSERA SANITARIA CARTA REGIONALE DEI SERVIZI	
	Codice Fiscale CFFNTN53L17G131G	Sesso	M
Cognome	CIAFFA	Nome	ANTONIO
Luogo di nascita	ORTA NOVA	Provincia	FG
Data di scadenza	18/05/2022	Data di nascita	17/07/1953
		Dati sanitari regionali	

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA			
			
3 Cognome	CIAFFA	5 Data di nascita	17/07/1953
4 Nome	ANTONIO	6 Numero di identificazione personale	CFFNTN53L17G131G
7 Numero di identificazione della tessera	SSN-MIN SALUTE - 500001	8 Numero di identificazione della tessera	80380001600104920876
		9 Data di scadenza	18/05/2022

INTESA



SANPAOLO

ABI 3069-2
CAB 04221-8

POTENZA - VIA NICOLA ALIANELLI 2 - ITALIA (IT)



ORDONA (Fa) 25/06/2021

euro

€ 3.500,00

euro THERIAE MANE EN TIDEURO

a CIAFFA BIORRI S.p.A. SETT. AGRICOLA

9324065953-07

9324065953

9324065953 9324065953 9324065953

Finza

a vista pagate per questo assegno bancario NON TRASFERIBILE

CIAFFA BIORRI
Amministratore Ciaff
Via Sold. Piaculli, 10 - OF
Codice Fiscale: CFF MNT 8
p.chia I.V.A. 03608
Cod. REA 58850