

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

Art 47 DPR 445 del 25.12.2000

Testo Unico delle disposizioni legislative e Regolamenti in materia di documentazione amministrativa

Il sottoscritto Sisto Cosimo, nato a Monopoli (BA), il 25/09/1953, e residente in Monopoli alla via Bartolomeo Sibilla, n° 2 (CF SSTCSM53P25376I) in qualità di Amministratore Unico della ditta SCS Innovations srl con sede legale in via Generale Antonelli 3 Monopoli p.Iva 06900360725

DICHIARA

sotto la propria responsabilità e nella piena consapevolezza di quanto disposto dall'art 76 D.P.R. 445 del 28.12.2000 e dell'art 495 del C.P.,

DI AVERE LA PIENA DISPONIBILITÀ, IN VIRTU' DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE, DEI TERRENI DI SEGUITO INDICATI:

UBICAZIONE APPEZZAMENTI				
località, comune, frazione, contrada	RIFERIMENTI CATASTALI		Cognome e nome del proprietario	titolo in base al quale il conduttore dispone del terreno (1)
	numero foglio mappa	numero particella		
Brindisi	179	45	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	123	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	124	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	226	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	227	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	228	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	229	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	266	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	86	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	130	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	131	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	215	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	230	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	231	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	232	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	233	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	179	234	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	210	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	217	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	218	Loporcaro Colonna Rosa	CS

¹
P = proprietà
A = affitto
CS = comodato scritto
CV = comodato verbale

Brindisi	186	224	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	237	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	472	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	508	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	690	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Brindisi	186	545	Loporcaro Colonna Rosa	CS
Mesagne	103	60	Loizzo Francesco	CS
Mesagne	103	61	Loizzo Francesco	CS
Mesagne	103	58	Rizzo Annarita (enfiteuta)	CS
Mesagne	103	57	Loizzo Francesco	CS
Mesagne	103	56	Loizzo Francesco	CS
Mesagne	103	48	De Nitto Alessandra, De Nitto Fulvio, De Nitto Katia Natalia	CS
Mesagne	103	83	Loizzo Francesco	CS

Monopoli, li 17/05/2021

IL DICHIARANTE

SCS INNOVATIONS S.r.l.
L'Amministratore Unico



PIANO PARTICELLARE

COMUNE	FG	PARTICELLA	PROPRIETARIO
BRINDISI	179	45	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	123	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	124	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	226	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	227	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	228	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	229	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	266	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	86	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	130	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	131	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	215	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	230	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	231	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	232	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	233	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	179	234	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	210	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	217	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	218	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	224	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	237	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	472	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	508	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	690	Loporcaro Colonna Rosa
BRINDISI	186	545	Loporcaro Colonna Rosa
MESAGNE	103	60	Loizzo Francesco
MESAGNE	103	61	Loizzo Francesco
MESAGNE	103	58	Rizzo Annarita (enfiteuta)
MESAGNE	103	57	Loizzo Francesco
MESAGNE	103	56	Loizzo Francesco
MESAGNE	103	48	De Nitto Alessandra, De Nitto Fulvio, De Nitto Katia Natalia
MESAGNE	103	83	Loizzo Francesco



CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

TRA

Il Sig. Loizzo Francesco, nato a Bari (BA) il 29/10/1987 e residente a Altamura (BA) in Via Riccione, n° 19 codice fiscale LZZFNC87R29A662G, (di seguito indicato il Proprietario)

E

- SCS Innovations srl, con sede in Monopoli (BA), Via Gen. G. Antonelli 3- P. Iva 06900360725 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. BA-517822, rappresentata dal Sig. Cosimo Sisto, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata SCS; tutti insieme congiuntamente denominate le Parti.

PREMESSO CHE:

- SCS nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito: impianto fotovoltaico nel Comune di Brindisi (BR);

- il Sig Loizzo Francesco è il Proprietario del terreno, sito nel Comune di Mesagne (BR), censito al N.C.T. **Foglio 103 P.lle 60-61.** per una superficie effettiva di circa **2ha 17a 64ca** per la realizzazione dell'Impianto (di seguito il "Terreno", la cui planimetria debitamente

sottoscritta dalle Parti, riportante anche una localizzazione preliminare dell'impianto fotovoltaico, costituisce l'Allegato A).

- Il Proprietario dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietario del Terreno oggetto del presente Contratto garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto.

- SCS intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all'Allegato A, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal Proprietario il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie per 30 anni in favore di SCS

relativamente alla porzione di terreno Comune di Mesagne, censito al N.C.T. al **Foglio 103 P.lle 60-61.** per una superficie effettiva di circa **2ha 17are 64ca,** su detta porzione di terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, SCS comunicherà al Proprietario le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo e diritti di opzione

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che i contratti definitivi di cui al precedente art. 2 saranno stipulati entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto da un Notaio scelto da SCS.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata ad SCS la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 12 mesi mediante semplice comunicazione scritta ai Pieni Proprietari; in tal caso

SCS corrisponderà al Proprietario un ulteriore importo, pari a € 1.000,00/Ha, a titolo di ulteriore anticipo e caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 4.4..

3.3 SCS comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio ai Pieni Proprietari per la stipula del contratto definitivo.

Articolo 4 - Corrispettivi e Pagamenti

I corrispettivi concordati tra le Parti sono i seguenti:

4.1 Corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù per le porzioni del Terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A, di € **2.800/ha** (euro duemilaottocento/00) da pagarsi in una rata annuale anticipata.

4.2 A titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di **Euro 300/ha** (euro trecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal sig. **Loizzo Francesco** ed intestato al medesimo, presso Istituto Banca Popolare di Puglia e Basilicata Ag. Di Altamura, (IBAN IT93Q0538541330000008720718.) entro trenta giorni lavorativi dalla firma del presente preliminare. In caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.3 A titolo di ulteriore anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di **Euro 700/ha** (euro settecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal sig. **Loizzo Francesco** ed

intestato al medesimo, presso Istituto Banca Popolare di Puglia e Basilicata Ag. Di Altamura, (IBAN IT93Q0538541330000008720718.) entro trenta giorni dalla accettazione TICA.

In caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.4 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate dal punto precedente.

La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il relativo corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

4.5 Il corrispettivo versato a titolo di caparra e anticipo verrà detratto dal corrispettivo annuale per il diritto di superficie e per le servitù relativo al primo anno.

4.6 Al momento della stipula definitiva è data facoltà alla parte cedente di chiedere il pagamento, delle trenta annualità, in un'unica soluzione con l'attualizzazioni delle 30 annualità

Articolo 5 - Garanzie ed impegni accessori del Pieno Proprietario

5.1 Il Proprietario, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non

esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di quelli di cui all'allegato E, certificato di destinazione urbanistica, che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e, comunque, diritti di prelazione da parte di affittuari o proprietari confinanti e garantisce la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto giusto atto allegato D. A tal fine si allegano i seguenti documenti esibiti dai Pieni Proprietari:

- Visure catastali (allegato B);
- Planimetria catastale (allegato C);
- Atto di provenienza (vendita, donazione, successione etc.) (all.D);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).
- Copia di un documento di riconoscimento del Proprietario (all. F)

5.2 Il Terreno oggetto del presente Contratto è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985.

A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento ai beni in oggetto, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5.3 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato. Precisando che ogni relitto non utilizzato, e non

computata nel conteggio, non potranno avere una superficie inferiore a ha 1.00.00, qualora fosse di superficie inferiore a ha. 1.00.00, sarà computato come superficie occupata con il relativo pagamento del canone pattuito da parte della società.

5.4 Il Proprietario si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 6 - Vincoli accessori

6.1 Il Proprietario si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto 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 SCS con il presente accordo.

6.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla SCS a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

6.3 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del diritto di superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo,

l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della SCS.

6.4 Alla scadenza del contratto definitivo, la SCS avrà l'obbligo di asportare dal sito, entro e non oltre novanta giorni dalla scadenza, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo. Precisando che fino alla loro completa rimozione la società continuerà a pagare, in ragione del tempo, il relativo canone su detto.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al Proprietario.

Articolo 7 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

7.1 La SCS sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 La SCS avrà il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

7.3 A tal fine il Proprietario si impegna a consentire alla SCS nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare il transito di uomini e mezzi sul terreno, di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, di

caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei terreni.

Articolo 8 - Obblighi accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 La SCS si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni) ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

Articolo 9 - Recesso e inadempimento

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della SCS recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art 4 che il Proprietario potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte della SCS del suddetto diritto di recesso, il Proprietario non avrà null'altro a pretendere dalla SCS ad

alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente Contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla SCS la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la SCS avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la SCS a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 La SCS, 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 dell'impianto fotovoltaico.

10.2 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla SCS sul Terreno, 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, previo suo assenso scritto,

riconoscono a SCS la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate da SCS e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione 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 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 SCS del terreno 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 SCS.

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 alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Proprietario dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto

impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 13 - Spese accessorie

13.1 Saranno a carico della SCS le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente contratto preliminare ed alla stipula del contratto definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.

Articolo 14 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

14.1 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.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 16 – Formazione dell'accordo

16.1 Il presente accordo 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 17 – Comunicazioni

17.1 Tutte le comunicazione previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

SCS Innovations srl:

Via Gen. G. Antonelli n°3 – cap 70043 città Monopoli (BA).

PEC: scsinnovations@pec.it

Loizzo Francesco Via Riccione 19, Altamura (BA)

IL PROPRIETARIO

SCS Innovations srl



.....

Elenco Allegati:

All. A – Planimetria;

All. B - Visura catastale;

All. C - Planimetria catastale;

All. D - Titoli di proprietà;

All E - Certificato di destinazione urbanistica;

All. F - Copia documenti di riconoscimento.

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

TRA

La Sig.ra Loporcaro Colonna Rosa, nata a Altamura (BA) il 17/12/1958 e residente a Altamura (BA) in Matera, C.da Le Reni s.n. codice fiscale LPR RSO 58T57 A225R, (di seguito indicato il Proprietario)

E

- SCS Innovations srl, con sede in Monopoli (BA), Via Gen. G. Antonelli 3- P. Iva 06900360725 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. BA-517822, rappresentata dal Sig. Cosimo Sisto, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata SCS; tutti insieme congiuntamente denominate le Parti .

PREMESSO CHE:

- SCS nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito: impianto fotovoltaico nel Comune di Brindisi (BR));

- la Sig.ra Loporcaro Colonna Rosa è la Proprietaria dei terreni, siti nel Comune di Brindisi (BR), censito al N.C.T. **Foglio 186 P.lle. 217-218-472-690-545.** per una superficie effettiva di circa **10ha 65are 09ca,** per la realizzazione dell'Impianto (di seguito il "Terreno", la cui

Rosa Loporcaro

planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, riportante anche una localizzazione preliminare dell'impianto fotovoltaico, costituisce l'Allegato A).

- La Proprietaria dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietario del Terreno oggetto del presente Contratto garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto.

- SCS intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all'Allegato A, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal Proprietario il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la

costituzione del diritto di superficie per 30 anni in favore di SCS relativamente alla porzione di terreno censito al N.C.T. al **Foglio 186 P.lle. 217-218-472-690-545.** per una superficie effettiva di circa **10ha 65are 09ca**, su detta porzione di terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, SCS comunicherà al Proprietario le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo e diritti di opzione

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che i contratti definitivi di cui al precedente art. 2 saranno stipulati entro 24 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto da un Notaio scelto da SCS.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata ad SCS la facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 12 mesi

Prove
Spaccare

Prove
Spaccare

mediante semplice comunicazione scritta ai Pieni Proprietari; in tal caso SCS corrisponderà al Proprietario un ulteriore importo, di a € 1.000,00/Ha, a titolo di ulteriore anticipo e caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 4.4..

3.3 SCS comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio ai Pieni Proprietari per la stipula del contratto definitivo.

Articolo 4 - Corrispettivi e Pagamenti

I corrispettivi concordati tra le Parti sono i seguenti:

4.1 Corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù per le porzioni del Terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A, di € **2.800/ha** (euro duemilaottocento/00) da pagarsi in una rata annuale anticipata.

4.2 A titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di **Euro 300/ha** (euro trecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dalla sig.ra **Loporcaro Colonna Rosa** ed intestato alla medesima, presso Istituto Banca Popolare Puglia e Basilicata, IBAN: IT49Y0538541330000008718885, entro trenta giorni lavorativi dalla firma del presente preliminare.

entro trenta giorni lavorativi dalla firma del presente preliminare entro trenta giorni lavorativi dalla firma del presente preliminare; in caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.3 A titolo di ulteriore anticipo e di caparra confirmatoria sul totale

dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di **Euro 700/ha** (euro settecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal sig. **Loporcaro Colonna Rosa** ed intestato al medesimo, presso Istituto Banca Popolare Puglia e Basilicata, IBAN: IT49Y0538541330000008718885, entro trenta giorni lavorativi dalla accettazione TICA.

In caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti, il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.4 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate dal punto precedente.

La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il relativo corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

4.5 Il corrispettivo versato a titolo di caparra e anticipo verrà detratto dal corrispettivo annuale per il diritto di superficie e per le servitù relativo al primo anno.

4.6 Al momento della stipula definitiva è data facoltà alla parte cedente di chiedere il pagamento, delle trenta annualità, in un'unica soluzione con l'attualizzazioni delle 30 annualità

Articolo 5 - Garanzie ed impegni accessori del Pieno Proprietario

*Loporcaro
Rosa*

*Loporcaro
Rosa*

5.1 Il Proprietario, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di quelli di cui all'allegato E, certificato di destinazione urbanistica, che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e, comunque, diritti di prelazione da parte di affittuari o proprietari confinanti e garantisce la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto giusto atto allegato D. A tal fine si allegano i seguenti documenti esibiti dai Pieni Proprietari:

- Visure catastali (allegato B);
- Planimetria catastale (allegato C);
- Atto di provenienza (vendita, donazione, successione etc.) (all.D);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).
- Copia di un documento di riconoscimento del Proprietario (all. F)

5.2 Il Terreno oggetto del presente Contratto è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985.

A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento ai beni in oggetto, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5.3 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a

Paola Sporcato

quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato. Precisando che ogni relitto non utilizzato, e non computata nel conteggio, non potranno avere una superficie inferiore a ha 1.00.00, qualora fosse di superficie inferiore a ha. 1.00.00, sarà computato come superficie occupata con il relativo pagamento del diritto di superficie da parte della società.

5.4 Il Proprietario si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 6 - Vincoli accessori

6.1 Il Proprietario si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto 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 SCS con il presente accordo.

6.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla SCS a seguito di una libera negoziazione e dietro il

Paola Sporcato

pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

6.3 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del diritto di superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della SCS.

6.4 Alla scadenza del contratto definitivo, la SCS avrà l'obbligo di asportare dal sito, entro e non oltre novanta giorni dalla scadenza, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo. Precisando che fino alla loro completa rimozione la società continuerà a pagare, in ragione del tempo, il relativo canone su detto.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al Proprietario.

Articolo 7 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

7.1 La SCS sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 La SCS avrà il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

7.3 A tal fine il Proprietario si impegna a consentire alla SCS nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare il transito di uomini e mezzi

sul terreno, di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei terreni.

Articolo 8 - Obblighi accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 La SCS si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni) ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

Articolo 9 - Recesso e inadempimento

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della SCS recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art 4 che il Proprietario potrà trattenere a

L. Lucciano
Phora

titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte della SCS del suddetto diritto di recesso, il Proprietario non avrà null'altro a pretendere dalla SCS ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente Contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla SCS la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la SCS avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la SCS a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 La SCS, 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 dell'impianto fotovoltaico.

10.2 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla SCS sul Terreno, 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, previo suo assenso scritto, riconoscono a SCS la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate da SCS e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione 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 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 SCS del terreno 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 SCS.

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 alla realizzazione, al funzionamento

o alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Proprietario dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 13 - Spese accessorie

13.1 Saranno a carico della SCS le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente contratto preliminare ed alla stipula del contratto definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.

Articolo 14 - Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

14.1 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.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 16 - Formazione dell'accordo

16.1 Il presente accordo 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 17 - Comunicazioni

17.1 Tutte le comunicazione previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

SCS Innovations srl:

Via Gen. G. Antonelli n°3 - cap 70043 città Monopoli (BA).

PEC: scsinnovations@pec.it

Loporcaro Colonna Rosa Via Riccione 19, Altamura (BA)

IL PROPRIETARIO

SCS Innovations srl

Rosa Loporcaro Colonna

Elenco Allegati:

All. A - Planimetria;

All. B - Visura catastale;

All. C - Planimetria catastale;

All. D - Titoli di proprietà;

All. E - Certificato di destinazione urbanistica;

All. F - Copia documenti di riconoscimento.

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

TRA

La Sig.ra Loporcaro Colonna Rosa, nata a Altamura (BA) il 17/12/1958 e residente a Altamura (BA) in Matera, C.da Le Reni s.n. codice fiscale LPR RSO 58T57 A225R, (di seguito indicato il Proprietario)

E

- SCS Innovations srl, con sede in Monopoli (BA), Via Gen. G. Antonelli 3- P. Iva 06900360725 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari n. BA-517822, rappresentata dal Sig. Cosimo Sisto, in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata SCS; tutti insieme congiuntamente denominate le Parti .

PREMESSO CHE:

- SCS nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito: impianto fotovoltaico nel Comune di Brindisi (BR));

- la Sig.ra Loporcaro Colonna Rosa è la Proprietaria dei terreni, siti nel Comune di Brindisi (BR), censito al N.C.T. **Foglio 179 P.lle. 45-123-124-226-227-228-229-266-86-130-131-215-230-231-232-233-234-106-107** per una superficie effettiva di circa **17ha 72are 68ca**, per la

realizzazione dell'Impianto (di seguito il "Terreno", la cui planimetria debitamente sottoscritta dalle Parti, riportante anche una localizzazione preliminare dell'impianto fotovoltaico, costituisce l'Allegato A).

- La Proprietaria dichiara e garantisce sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietario del Terreno oggetto del presente Contratto garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto.

- SCS intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all'Allegato A, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal Proprietario il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la

Piera Spolcino

costituzione del diritto di superficie per 30 anni in favore di SCS relativamente alla porzione di terreno censito al N.C.T. al **Foglio 179 P.lle. 45-123-124-226-227-228-229-266-86-130-131-215-230-231-232-233-234-106-107** per una superficie effettiva di circa **17ha 72are 68ca**, su detta porzione di terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, SCS comunicherà al Proprietario le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo e diritti di opzione

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che i contratti definitivi di cui al precedente art. 2 saranno stipulati entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto da un Notaio scelto da SCS.

3.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che è riservata ad SCS la

Piera Spolcino

facoltà di prorogare la durata del suddetto termine per ulteriori 36 mesi mediante semplice comunicazione scritta ai Pieni Proprietari; in tal caso SCS corrisponderà al Proprietario un ulteriore importo a titolo di anticipo e caparra confirmatoria pari a quello già corrisposto ai sensi e per gli effetti del successivo art. 4.4..

3.3 SCS comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio ai Pieni Proprietari per la stipula del contratto definitivo.

Articolo 4 - Corrispettivi e Pagamenti

I corrispettivi concordati tra le Parti sono i seguenti:

4.1 Corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù per le porzioni del Terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A, di € **2.800/ha** (euro duemilaottocento/00) da pagarsi in una rata annuale anticipata.

4.2 A titolo di anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di **Euro 300/ha** (euro trecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente intrattenuto dal sig. **Loporcaro Colonna Rosa** ed intestato al medesimo, presso Istituto Banca Popolare Puglia e Basilicata, IBAN: IT49Y0538541330000008718885, entro trenta giorni lavorativi dalla firma del presente preliminare. In caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.3 A titolo di ulteriore anticipo e di caparra confirmatoria sul totale dei corrispettivi dovuti viene corrisposta ai Pieni Proprietari la somma di

Euro 700/ha (euro settecento/00) mediante accredito, con bonifico bancario sul conto corrente, intrattenuto dal sig. **Loporcaro Colonna Rosa** ed intestato al medesimo, presso Istituto Banca Popolare Puglia e Basilicata, IBAN: IT49Y0538541330000008718885, entro trenta giorni dalla accettazione TICA.

in caso di mancata effettuazione del bonifico nei termini su detti il presente contratto si intenderà, ipso iure, nullo e privo di qualsiasi efficacia.

4.4 L'inizio del pagamento del corrispettivo annuale del diritto di superficie e delle servitù decorrerà dalla data del contratto definitivo, con le modalità indicate dal punto precedente.

La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù, e a partire dal secondo anno il relativo corrispettivo sarà annualmente adeguato in misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente.

4.5 Il corrispettivo versato a titolo di caparra e anticipo verrà detratto dal corrispettivo annuale per il diritto di superficie e per le servitù relativo al primo anno.

4.6 Al momento della stipula definitiva è data facoltà alla parte cedente di chiedere il pagamento, delle trenta annualità, in un'unica soluzione con l'attualizzazioni delle 30 annualità

Articolo 5 - Garanzie ed impegni accessori del Pieno Proprietario

5.1 Il Proprietario, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce,

sotto la sua esclusiva responsabilità che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di quelli di cui all'allegato E, certificato di destinazione urbanistica, che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e, comunque, diritti di prelazione da parte di affittuari o proprietari confinanti e garantisce la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto giusto atto allegato D. A tal fine si allegano i seguenti documenti esibiti dai Pieni Proprietari:

- Visure catastali (allegato B);
- Planimetria catastale (allegato C);
- Atto di provenienza (vendita, donazione, successione etc.) (all.D);
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato E).
- Copia di un documento di riconoscimento del Proprietario (all. F)

5.2 Il Terreno oggetto del presente Contratto è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985.

A tal fine il Proprietario dichiara che, con riferimento ai beni in oggetto, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5.3 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale

maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato. Precisando che ogni relitto non utilizzato, e non computata nel conteggio, non potranno avere una superficie inferiore a ha 1.00.00, qualora fosse di superficie inferiore a ha. 1.00.00, sarà computato come superficie occupata con il relativo pagamento del diritto di superficie.

5.4 Il Proprietario si impegna sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 6 - Vincoli accessori

6.1 Il Proprietario si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto 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 SCS con il presente accordo.

6.2 Il Proprietario dichiara sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi alla SCS a seguito di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dal Proprietario.

6.3 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del diritto di superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della SCS.

6.4 Alla scadenza del contratto definitivo, la SCS avrà l'obbligo di asportare dal sito, entro e non oltre novanta giorni dalla scadenza, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo. Precisando che fino alla loro completa rimozione la società continuerà a pagare, in ragione del tempo, il relativo canone su detto.

Le sole opere di mitigazione ambientale non saranno rimosse e resteranno in capo al Proprietario.

Articolo 7 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

7.1 La SCS sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 La SCS avrà il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

7.3 A tal fine il Proprietario si impegna a consentire alla SCS nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare il transito di uomini e mezzi sul terreno, di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse

alla predisposizione del progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei terreni.

Articolo 8 - Obblighi accessori

8.1 Il Proprietario si impegna a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 La SCS si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni) ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

Articolo 9 - Recesso e inadempimento

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della SCS recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art 4 che il Proprietario potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

Proprietario
Rosa

9.2 In caso di esercizio da parte della SCS del suddetto diritto di recesso, il Proprietario non avrà null'altro a pretendere dalla SCS ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente Contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verificano eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla SCS la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la SCS avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la SCS a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite od in corso di esecuzione.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 La SCS, 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 dell'impianto fotovoltaico.

10.2 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla SCS sul Terreno, 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.

Piera Sporcato

Articolo 11 - Cessione

11.1 Il Proprietario espressamente, previo suo assenso scritto, riconoscono a SCS la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società controllate o partecipate da SCS e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione 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 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 SCS del terreno 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 SCS.

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 alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico nonché dell'eventualità di

Piera Sporcato

ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico del Proprietario dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 13 - Spese accessorie

13.1 Saranno a carico della SCS le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente contratto preliminare ed alla stipula del contratto definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.

Articolo 14 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

14.1 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.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Brindisi, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente

Contatto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 16 – Formazione dell'accordo

16.1 Il presente accordo 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 17 – Comunicazioni

17.1 Tutte le comunicazione previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

SCS Innovations srl:

Via Gen. G. Antonelli n°3 – cap 70043 città Monopoli (BA).

PEC: scsinnovations@pec.it

Loporcaro Colonna Rosa Via Riccione 19, Altamura (BA)

IL PROPRIETARIO

SCS Innovations srl

Rosa Loporcaro Colonna

Elenco Allegati:

All. A – Planimetria;

All. B - Visura catastale;

All. C - Planimetria catastale;

All. D - Titoli di proprietà;

All E - Certificato di destinazione urbanistica;

Rosa Loporcaro