



Studio Notarile  
Capocasale

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO

DI SUPERFICIE, DI SERVITÙ E DI ASSERVIMENTO DI TERRENI CON

PATTO D'OPZIONE

TRA

- **ZURLO VITTORIA**, nata a Cariati il 12 giugno 1980, residente

in Crotone, via Metapontum n. 9, codice fiscale: ZRL VTR 80H52

B774U; e

- **ZURLO FABRIZIO**, nato a Cariati il 2 marzo 1987, residente in

Crotone, via Risorgimento n. 101, codice fiscale: ZRL FRZ

87C02 B774W;

(i "Promittenti Concedenti");

E

"**METKA EGN RENEWABLES DEVELOPMENT ITALY S.R.L.**", società uni-

personale con sede legale a Milano, Piazza Fontana n. 6, capi-

tale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in-

teramente versato, partita Iva, codice fiscale e numero di

iscrizione nel Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi:

11737990967 - REA MI-2622249 (la "Promissaria Concessiona-

ria");

società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da

parte della "SOCIETA' MYTILINEOS S.A.", con sede in Attica

(Grecia);

in persona di **LASORELLA GIUSEPPE**, nato a Terlizzi il 6 marzo

1989, domiciliato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4, quale

procuratore speciale di detta società, giusta i poteri al me-

Registrato a **CROTONE**  
il 22 dicembre 2022

n. 5647  
Serie 1T

Pagato euro 615,00 (sei-  
centoquindici virgola  
zero zero)  
il tutto con Modello Unico.

Trascritto presso l'Agenzia  
delle Entrate - Ufficio Pro-  
vinciale di **CROTONE**

- Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare.

Addi **23 dicembre 2022**

N. **7822** R.G.

N. **6554** R.P.

desimo spettanti in virtù di procura conferitagli da Morlino

Ciro, nato a Torino il 13 aprile 1983, domiciliato per la ca-

rica presso la sede sociale, quale amministratore unico e le-

gale rappresentante della detta società; procura redatta in

data 8 luglio 2021 dal dottor Gianandrea Corrado Notaio in

Brindisi n. 21293/18088 di rep., registrata a Brindisi il 14

luglio 2021 n. 7366; la qual procura, in copia autentica, tro-

vasi allegata all'atto autenticato nelle firme dal sottoscrit-

to Notaio in data 4 febbraio 2022 n. 1499/1164 di rep., regi-

strato a Crotone il 9 febbraio 2022 n. 544 serie 1T - tra-

scritto a Crotone il 10 febbraio 2022 numeri 608 e 609 di for-

malità;

(i Concedenti e la Concessionaria congiuntamente le "Parti" e

singolarmente la "Parte")

**PREMESSO CHE**

(i) i Promittenti Concedenti, sono pieni ed esclusivi proprie-

tari dei seguenti appezzamenti di terreno (la "Proprietà"):

a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa cento-

cinquantatre ettari, cinquantacinque are e trenta centiare

(Ha. 153.55.30), sito in agro di Scandale alla località "Fota

- Collarica"; confinante con strada provinciale, proprietà

Crugliano, proprietà Zurlo e strada locale che lo attraversa,

salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Scan-

dale al foglio di mappa 14 particelle:

- 1 porzione AA, seminativo 2, Ha. 3.00.65, r.d. euro 131,98

r.a. euro 54,35;

- 1 porzione AB, pascolo 1, are 68.15, r.d. euro 10,56 r.a.

euro 5,98;

- 6 porzione AA, seminativo 2, Ha. 3.65.00, r.d. euro 160,23

r.a. euro 65,98;

- 6 porzione AB, pascolo 2, Ha. 38.00.00, r.d. euro 274,76

r.a. euro 176,63;

- 69 (ex 2) porzione AA, seminativo 4, Ha. 18.00.38, r.d. euro

278,95 r.a. euro 232,45;

- 69 (ex 2) porzione AB, pascolo 2, Ha. 10.74.72, r.d. euro

77,71 r.a. euro 49,95;

- 7, pascolo 2, Ha. 27.90.30 , r.d. euro 201,75 r.a. euro

129,70;

e foglio di mappa 13 particella

- 176 (ex 19) porzione AA, seminativo 3, Ha. 4.00.01, r.d. eu-

ro 134,28 r.a. euro 72,31;

- 176 (ex 19) porzione AB, pascolo 2, Ha. 47.56.09, r.d. euro

343,88 r.a. euro 221,07;

per essere loro pervenuti, insieme a maggiore consistenza, in

forza di successione testamentaria a Zurlo Adele, nata a Cro-

tone il 23 marzo 1923 ed ivi deceduta in data 17 settembre

2012 (dichiarazione di successione registrata a Crotone il 16

settembre 2013 e classificata al n. 759 vol. 9990 - trascritta

a Crotone il 15 aprile 2014 n. 1643 di formalità - testamento

pubblico del 3 luglio 2008 n. 1008 del repertorio degli atti

di ultima volontà a ministero del Notaio Mario Capocasale da  
Crotone, attivato con verbale stesso notaio del 24 settembre  
2012 n. 111970/28083 di rep., registrato a Crotone il 24 set-  
tembre 2012 n. 3452).

Alla detta dante causa Zurlo Adele i terreni suddetti, insieme  
a maggiore consistenza, pervennero pro quota in forza di suc-  
cessione legittima al proprio padre Zurlo Rodolfo fu Gaetano,  
deceduto in data 28 luglio 1946 (dichiarazione di successione  
registrata a Crotone e classificata al n. 89 vol. 77 - tra-  
scritta a Catanzaro il 29 luglio 1947 n. 10039 di formalità);  
ed è stato attribuito, in via esclusiva, alla medesima Zurlo  
Adele in forza di atto di divisione del 17 marzo 1951 a rogito  
Notar Carlo Cizza da Crotone, ivi registrato il 5 aprile 1951  
n. 821 - trascritto a Catanzaro il 19 aprile 1951 n. 4200 di  
formalità;

(ii) la Promissaria Concessionaria è una società operante nel  
settore della produzione di energia elettrica da fonti alter-  
native e, in particolare, nello sviluppo di impianti di produ-  
zione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica  
della fonte rinnovabile;

(iii) la Promissaria Concessionaria intende acquisire l'auto-  
rizzazione unica (l'"Autorizzazione Unica") e tutti i diritti  
ed i titoli necessari per costruire e mantenere sulla Proprie-  
tà uno o più impianti fotovoltaici (di seguito l'"Impianto") e  
tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto,

ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dello stesso alla rete elettrica nazionale;

(iv) ai fini della costruzione dell'Impianto sulla Proprietà, la Promissaria Concessionaria ha già ricevuto dai Promittenti Concedenti la disponibilità a costituire il diritto di superficie su parte della Proprietà sopra descritta e con il presente atto i Promittenti Costituenti intendono obbligarsi, unilateralmente, a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, di servitù e di asservimento di terreni su tutta la Proprietà, in conformità alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "Contratto Definitivo") e intendono altresì attribuire alla Promissaria Concessionaria, un diritto d'opzione per la costituzione del diritto di superficie, di servitù e di asservimento di terreni sulla Proprietà, ai sensi dell'art.1331 del Codice Civile, la quale è interessata solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto.

(v) Le Parti prendono atto che, ai sensi dell'art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria, approvato con delibera 3 agosto 2016, n. 134, "gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare da fonte fotovoltaica soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'art. 12 del

D.Lgs n. 387/2003, realizzati a terra in terreni a destinazione agricola ovvero, in particolare, nell'ambito di aziende agricole esistenti, non potranno occupare oltre un decimo dell'area impiegata per le coltivazioni". Pertanto, ai fini del rispetto del vincolo imposto dalla predetta disposizione regionale è necessario che sussista un rapporto di 1/10 tra area occupata dall'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e l'area agricola impiegata per le coltivazioni.

La Promissaria Concessionaria, ai fini del rispetto del rapporto di 1/10 imposto dall'art. 15 del QTRP, ha individuato quali potenziali aree da asservire alla realizzazione dell'Impianto, parte dei terreni con destinazione agricola facenti parte della Proprietà, come di seguito descritti.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "Contratto"), le Parti stipulano quanto segue.

#### **Articolo 1) Oggetto del Contratto**

1.1 I Promittenti Concedenti si obbligano e promettono, ciascuno per quanto di propria spettanza, di costituire ai sensi dell'art. 952 Cod. civ., in favore della Promissaria Concessionaria, che accetta, il diritto di superficie su una porzione di terreno della Proprietà estesa circa tredici ettari e undici are (il "Diritto di Superficie"), sita in agro di Scandale alla località "Fota - Collarica", superiormente descritta

sotto a);

confinante con proprietà dei germani Zurlo Fabrizio e Vittoria

da tutti i lati;

identificata nel Catasto Terreni del Comune di Scandale, e per

la precisione maggiore per una consistenza così individuata:

**al foglio di mappa 14 particelle:**

- 1 per un totale di estensione impianto pari a **ha 2.56.00;**

- 6 per un totale di estensione impianto pari a **ha 3.12.50;**

- 69 (ex 2) per un totale di estensione impianto pari a **ha.**

**1.40.50;**

**al foglio di mappa 13 particella:**

- 176 per un totale di estensione impianto pari a **ha 6.02.00;**

esattamente contornata con tratteggio di colore verde nella

planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera

"A"; di titolarità di essi sottoscritti ZURLO FABRIZIO e ZURLO

VITTORIA.

1.2 **Il Diritto di Superficie** che i Promittenti Concedenti si

obbligano a costituire, consentirà alla Promissaria Concessio-

naria di porre in essere, attività ed opere necessarie alla

costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi inclusi a titolo

meramente esemplificativo e non esaustivo:

a) l'asportazione di terreno e materiali, la modificazione

della configurazione del suolo, l'immissione di materie estra-

nee relative e strumentali all'Impianto da installare, l'in-

stallazione di manufatti e costruzioni, l'erezione in maniera

duratura di una recinzione a protezione dell' Impianto;

b) realizzare sulla Proprietà ogni ulteriore opera accessoria all'Impianto, se del caso al di sotto del suolo, con espresso diritto anche ai sensi dell'art. 955 cod. civ., come da tracciato concordato tra le parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui layout si trova allegato sotto "A";

c) in accordo con i Promittenti Concedenti, accedere con ogni mezzo alla Proprietà, per consentire la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'impianto;

d) in accordo con i Promittenti Concedenti, tagliare i rami e/o abbattere le piante che, a giudizio esclusivo della Promissaria Concessionaria, possano essere di impedimento alla costruzione e/o all'esercizio e/o alla manutenzione dell'Impianto o possano arrecare danni allo stesso;

e) utilizzare, ai fini della costruzione, della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto, aree della Proprietà previo accordo con i Promittenti Concedenti per il deposito e/o lo stazionamento di macchinari e/o di materiale vario;

f) effettuare ogni attività ed opera necessaria per garantire alla Promissaria Concessionaria il pieno esercizio del Diritto di Superficie,

g) costituire a favore di terzi o essere beneficiario di diritti di servitù sulla Proprietà, come da tracciato concordato

tra le parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui layout è allegata al presente Contratto, della durata comunque in ogni caso non superiore alla durata del Diritto di Superficie.

Tutte le operazioni suesposte potranno essere effettuate sulla Proprietà in forza delle autorizzazioni che saranno opportunamente rilasciate alla Promissaria Concessionaria dalle autorità competenti; la Promissaria Concessionaria sarà responsabile nei confronti dei Promittenti Concedenti per ogni danno direttamente connesso alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'Impianto.

**Articolo 1) Bis Vincolo di Asservimento**

I Promittenti Concedenti si obbligano e promettono, ciascuno per quanto di propria spettanza, in favore della Promissaria Concessionaria che accetta, di vincolare e asservire ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile e del predetto art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria richiamati in premessa, le seguenti porzioni di terreno facenti parte della Proprietà, che non potranno essere occupate dal Diritto di Superficie e dalla realizzazione di altri impianti di produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile (il "Vincolo di Asservimento"):

- di titolarità dei medesimi ZURLO FABRIZIO e ZURLO VITTORIA,
- a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa cento-

tredici ettari, nove are e settanta centiare (Ha. 113.09.70),

sito in agro di Scandale alla località "Fota - Collarica";

confinante con strada provinciale, proprietà Crugliano, pro-

prietà Zurlo e strada locale che lo attraversa, salvo altri;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Scandale al

**foglio di mappa 14 particelle:**

- 1 per un totale di area asservita pari a **ha. 1.12.80;**

- 6 per un totale di area asservita pari a **ha 38.52.50;**

- 7 per un totale di area asservita pari a **ha 27.90.30;**

**e foglio di mappa 13 particella**

- 176 per un totale di area asservita pari a **ha 45.54.10.**

I Promittenti Concedenti si impegnano e garantiscono pertanto,

che sulle aree oggetto del Vincolo di Asservimento non sono e

non saranno presenti e non verranno realizzati altri impianti

di produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile.

**Art. 2) Pattuizioni**

2.1 I Promittenti Concedenti si obbligano altresì a riconosce-

re a favore della Promissaria Concessionaria, che accetta tale

obbligo, ogni opportuno diritto di servitù di accesso e pas-

saggio (con qualsivoglia mezzo, anche meccanico), di cavidotto

e di elettrodotto, aereo e/o sotterraneo, sulla Proprietà, che

si renda necessario per la realizzazione, il funzionamento e

la gestione dell'Impianto (i "Diritti Servitù"), come da trac-

ciato concordato tra le Parti (salvo eventuali modifiche da

apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui

layout è allegato al presente Contratto.

2.2 I Promittenti Concedenti si impegnano a (i) non costituire in favore di terzi diritti di qualsiasi natura sulla Proprietà che contrastino con il Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (ii) a non porre in essere qualsiasi atto che possa recare pregiudizio all'utilizzo della Proprietà, o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio del Diritto di Superficie e dei diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (iii) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto, sulla Proprietà ovvero sui fondi di loro proprietà ad essa confinanti, che si trovino ad una distanza inferiore a cento metri dalla recinzione dell'impianto, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dalla Promissaria Concessionaria.

2.3 Il Diritto di Superficie, i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, saranno costituiti con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e durata pari a trenta (30) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo stesso.

2.4 Le Parti confermano che il presente accordo costituisce un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di conclu-

dere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico dei Concedenti, rimanendo libera la Concessionaria di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, entro il termine di cui al successivo art. 3.

2.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art.1331 del Codice Civile, i Promittenti Concedenti attribuiscono, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 2.1, ed irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta per sé e/o per persona o giuridica da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt.1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per la costituzione del Diritto di Superficie e servitù ed i diritti ad esso correlati sulla Proprietà sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto (il "Diritto di Opzione").

**Articolo 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo**

3.1 I Concedenti si obbligano a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta della Concessionaria, entro e non oltre ventiquattro (24) mesi dalla firma del presente Contratto (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio, nel luogo, all'ora e alla data di stipula (la "Data di Stipula"), che saranno comunicati dalla Promissaria Concessionaria con almeno 7 giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula.

3.2 Le Parti convengono che la Data Ultima è prorogabile di ulteriori mesi dodici (12) previa comunicazione da inviarsi ai Promittenti Concedenti con comunicazione a mezzo raccomandata almeno quindici (15) giorni prima della scadenza, i quali ultimi rilasciano in favore della prima un'opzione in tal senso.

#### **Articolo 4) Corrispettivo e pagamento**

4.1 Il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e di quanto altro convenuto è stabilito tra le Parti in Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) annui per ogni ettaro occupato dall'impianto. Le Parti concordano che il corrispettivo di cui al presente art. 4 sarà rivalutato annualmente, con decorrenza dal secondo anno, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le suddette somme verranno corrisposte con cadenza annuale, entro il 31 gennaio di ciascun anno, a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo, tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dai concedenti.

Qualora la Promissaria Concessionaria non provveda ai suddetti versamenti annuali entro la data prevista, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile i Promittenti Concedenti potranno intimare per iscritto la Promissaria Concessionaria ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il Contratto s'intenderà risolto, con conseguente obbligo per la Concessionaria di

provvedere allo smantellamento dell'Impianto e al conseguente

ripristino dello stato dei luoghi secondo i termini previsiti

dal successivo art. 6.5.

Si precisa che tali corrispettivi sono comprensivi dei Diritti

di Servitù e del Vincolo di Asservimento, che saranno costi-

tuiti, unitamente alla costituzione del Diritto di Superficie

in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Qualora fosse necessario posare le infrastrutture necessarie

alla realizzazione di un cavidotto aereo, le parti convengono

esplicitamente il corrispettivo di euro 500,00 (cinquecento

virgola zero zero) una tantum per ciascun traliccio che sarà

installato sulla Proprietà.

4.2 A titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385

c.c., la Promissaria Concessionaria versa la somma di Euro

5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) contestualmente alla

sottoscrizione del presente Contratto come segue:

- quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) vengono cor-

risposti dalla Promissaria Concessionaria al Sig. Zurlo Fabri-

zio, come sopra generalizzato;

- quanto ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) vengono cor-

risposti dalla Promissaria Concessionaria alla Sig.ra Zurlo

Vittoria, come sopra generalizzata.

Resta inteso che le somme corrisposte a titolo di caparra con-

firmatoria resteranno definitivamente incassate dai Concedenti

e non dovranno essere rimborsate laddove la Concessionaria non

abbia fatto richiesta ai Concedenti di stipulare il Contratto

Definitivo entro la Data Ultima. Le dette somma potranno esse-

re imputate a quota di prezzo in sede del Contratto Definitivi-

vo, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

4.3 Ai sensi dell'art. 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013

n. 147, le parti convengono che le somme oggi versate, pari a

complessivi Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), re-

steranno depositate presso il Notaio autenticante le firme,

nell'apposito "conto corrente dedicato" previsto dalla detta

normativa (formando quindi una voce patrimoniale separata ri-

spetto al suo patrimonio personale) per essere svincolato, su

espressa richiesta dei Promittenti Concedenti, d'accordo con

la Promissaria Concessionaria, entro cinque giorni dagli avve-

nuti adempimenti pubblicitari legati al presente Contratto ed

attestata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizie-

voli.

Per quanto occorrer possa, in sostituzione dell'atto notorio

ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R.

28 dicembre 2000 n. 445, davanti al notaio autenticante le

firme - e previa ammonizione fatta dal Notaio medesimo - sulle

conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di di-

chiarazione mendace - le parti, ai sensi e per gli effetti del

Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 4

agosto 2006 n. 248 - dichiarano:

- di non essersi avvalse di mediatori;

- e che le dette somme sono state corrisposte mediante

bonifico bancario disposto dalla società "ENVDEVCONSULTING

S.R.L." tramite il Banco BPM filiale di Terni dall'Iban n.

IT45K050341440000000004434 in favore del Notaio Tommaso Capo-

casale in data 7 dicembre 2022 sul proprio conto corrente de-

dicato in essere presso Intesa Sanpaolo - filiale di Crotone.

#### **Articolo 5) Cooperazione**

5.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Con-

tratto, i Promittenti Concedenti conferiscono alla Promissaria

Concessionaria il diritto di accedere alle Proprietà, al solo

fine di effettuare le rilevazioni che dovessero risultare ne-

cessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto, fermo restando

che tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle coltu-

re presenti sulla Proprietà e non dovranno impedire la raccol-

ta dei frutti. La Promissaria Concessionaria s'impegna a ri-

sarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle col-

ture presenti sulle Proprietà che sia dipendente oggettivamen-

te e direttamente dall'accesso all'interno degli stessi, da

parte di persone o cose operanti nell'interesse della Promis-

saria Concessionaria.

5.2 I Promittenti Concedenti conferiscono inoltre irrevoca-

bilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente

procura rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la

piena ed incondizionata facoltà di agire in loro nome ed in

loro vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e

domande, frazionamenti catastali, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Promissaria Concessionaria, per il solo sviluppo dell'Impianto e solo per quanto di competenza relativa alle Proprietà. I Promittenti Concedenti ratificano e confermano sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla Promissaria Concessionaria, impegnandosi a collaborare fattivamente con la Promissaria Concessionaria per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

5.3 Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Promissaria Concessionaria di possedere, detenere ovvero disporre delle Proprietà, fino a quando non sarà acquisto il Diritto di Superficie.

#### **Articolo 6) Dichiarazioni e garanzie della Concedente**

6.1 I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono, ciascuno di quanto di propria spettanza, di essere pieni ed incondizionati titolari della Proprietà e che la Proprietà è libera da persone, cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziari o arbitrali o amministrativi (ivi incluse espropriazioni), pendenti o minacciati, censi, livelli, usi civici, dirit-

ti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni

propter rem, pretese di terzi in genere, che possano pregiudici-

care, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Pro-

prietà, la loro disponibilità, il loro valore economico ad ec-

cezione di:

- servitù di elettrodotto trascritta a Catanzaro il 14 luglio

1990 n. 10343 di formalità in dipendenza di atto autentificato

nelle firme dal Notaio di Crotone dott. Guglielmina Ciliberto

in data 15 giugno 1990 a favore dell'Ente Nazionale per

l'Energia Elettrica - ENEL, con sede in Napoli e contro la

predetta dante causa ZURLO ADELE, e gravante su terreno iden-

tificato con la particella 1 del foglio di mappa 14;

- ipoteca di euro 71.641,53 (settantunomila seicentoquarantuno

virgola cinquantatre) iscritta a Crotone il 24 febbraio 2014

n. 79 di formalità a favore dell'Agenzia delle Entrate - uffi-

cio provinciale di Crotone - con sede in Crotone e contro i

predetti Zurlo Fabrizio e Zurlo Vittoria - in dipendenza di

atto autentificato nelle firme in data 20 febbraio 2014 n.

83642/29232 di rep. dal Notaio di Crotone dott. Giulio Capoca-

sale e gravante su terreni in territorio di Scandale, località

Gallopà, identificati in Catasto al foglio 14 particella 1 e

foglio 13 particella 176. Al riguardo, i Promittenti Conceden-

ti autorizzano sin da ora e conferiscono mandato alla Promis-

saria Concessionaria ad espletare ogni attività necessaria per

perfezionare la cancellazione della suddetta ipoteca, gravante

sulla Proprietà, restando inteso che le relative eventuali  
spese notarili di cancellazione saranno a carico della Promis-  
saria Concessionaria mentre ogni altra spesa o onere necessa-  
rio al fine di perfezionare tale cancellazione, nonché il pa-  
gamento del saldo che dovesse essere pagato dalla Promissaria  
Concessionaria in luogo dei Promittenti Concedenti saranno ad  
esclusivo carico dei Promittenti Concedenti e saranno dedotti  
dall'importo annuale dovuto dalla Promissaria Concessionaria  
ai Promittenti Concedenti ai sensi del presente Contratto.

I Promittenti Concedenti si impegnano a non porre in essere  
alcun atto che possa pregiudicare quanto sopra dichiarato e  
garantito, fino al momento in cui le Parti, a insindacabile  
scelta della Promissaria Concessionaria nei termini di cui  
all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.2 I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono inoltre  
che tra i trasferimenti della Proprietà nel decennio preceden-  
te ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis  
causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esi-  
stano liti pendenti o minacciate e si obbligano in ogni caso a  
fornire alla Promissaria Concessionaria tutte le garanzie e  
rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché  
quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

6.3 I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono di  
avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e  
gli importi attinenti alle Proprietà, obbligandosi al regolare

pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, nei termini di cui all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo, e che dalla costituzione del Diritto di Superficie non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità della Proprietà né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi. Garantiscono inoltre che dalla costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà né deriveranno né potranno derivare pesi o decadenze di natura fiscale.

6.4 I Promittenti Concedenti dichiarano e garantiscono che, per quanto a loro conoscenza, con riguardo alla Proprietà non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale.

6.5 Fatta eccezione per le normali pratiche agricole, è fatto espresso divieto ai Concedenti di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 3.

6.5 Allo scadere del Diritto di Superficie sulla Proprietà, le Parti convengono che l'Impianto resterà per intero di proprietà della Promissaria Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili e attrezzature e che la Promissaria Concessionaria smantellerà, a pro-

pria cura e spese, entro un (1) anno dal decorso del termine finale di durata del Diritto di Superficie, ripristinando lo stato dei luoghi, al fine di consentire ai Concedenti di rientrare in possesso della Proprietà, ai termini e condizioni che saranno definiti nel dettaglio dall'Autorizzazione Unica che sarà eventualmente rilasciata per l'Impianto, inclusa la previsione di opportune garanzie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387.

**Articolo 7) Acquisto del Diritto di Superficie, Diritto di Servitù e Vincolo di Asservimento**

7.1 Entro la Data Ultima di Stipula, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la Promissaria Concessionaria potrà esercitare il Diritto di Opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "Atto di Accettazione"), in virtù del quale Parte Promissaria Concessionaria acquisterà il Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

7.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:  
(i) la Parte Promissaria Concessionaria depositerà presso il Notaio il Corrispettivo di cui al precedente articolo 4, al netto degli importi già corrisposti a titolo di caparra con-

firmatoria; (ii) il Notaio notificherà ai Promittenti Concedenti, l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare ai Promittenti Concedenti l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente i Promittenti Concedenti a riscuotere il Corrispettivo pagato dalla Promissaria Concessionaria.

7.3 Per il caso in cui la Promissaria Concessionaria decida di esercitare il Diritto di Opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, i Promittenti Concedenti - rinunciano sin da ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e si impegna a rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio, con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese della Promissaria Concessionaria;

- autorizza, fin da ora, la Promissaria Concessionaria affinché renda, in suo nome e conto, le dichiarazioni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

7.4 I Promittenti Concedenti, per quanto di propria competenza, conferiscono inoltre irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente procura anche nell'interesse della mandataria, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accetta-

zione dichiarati, in nome e per conto dei Promittenti Costituenti stessi: (i) di rilasciare quietanza per quanto eventualmente ricevuto, (ii) di rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo, e (iii) che fino all'Atto di Accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed allegghi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dai Promittenti Concedenti, nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

**Articolo 8) Costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà**

8.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo o dall'Atto di Accettazione, la Promissaria Concessionaria: (i) assumerà la titolarità del Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze a esse afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte; e (ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto.

**Articolo 9) Comunicazioni; elezione del domicilio**

9.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente Contratto ed al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi:

- Se ai Promittenti Concedenti

- ZURLO FABRIZIO

- ZURLO VITTORIA

come in comparsa.

Indirizzo: zurlovittoria@gmail.com

PEC: fabrizio.zurlo@pec.it

- Se alla Promissaria Concessionaria

Metka EGN Renewables Development Italy s.r.l. - Piazza

Fontana, 6, 20122 Milano

Mail: ciro.morlino@mytilineos.gr

PEC : metkaegnrenewables@legalmail.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata o PEC, alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo email, PEC o destinatario designato inviandone comunicazione all'altra Parte mediante una delle modalità indicate nel presente articolo.

#### **Articolo 10) Spese e imposte**

10.1 Le spese relative al, o derivanti dal, presente Contratto e dalla costituzione del Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Promissaria Concessionaria.

#### **Articolo 11) Cessione diritti**

11.1 I Promittenti Concedenti prestano sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Concessionaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

La Promissaria Concessionaria insieme agli eventuali aventi diritto, resterà comunque obbligata in solido per ciò che riguarda tutti gli obblighi contrattuali.

11.2 Il presente Contratto potrà anche essere ceduto ex artt.1406 e seguenti Cod. Civ. dalla Promissaria Concessionaria e così dai suoi cessionari a terzi, prestando, sin da ora, i Promittenti Concedenti il proprio consenso a tal fine.

Resta altresì inteso che il potere della Promissaria Concessionaria di nominare un terzo che subentri nel presente Contratto ai sensi dell'art.1401 e ss cod. civ., potrà essere esercitato altresì da ogni terzo nominato e suoi aventi causa.

#### **Articolo 12) Legge Applicabile e Controversie**

Il presente Contratto sarà regolato dalla legge italiana.

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto e del Contratto Definitivo saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Crotone.

#### **Articolo 13) Intero Accordo**

Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo tra le Parti, sostituendo e superando qualunque eventuale precedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

#### **Art. 14) Regime patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2659 del codice civile i Promittenti Concedenti dichiarano di essere in regime di separazione dei beni.

#### **Art. 15) Trattamento dati personali**

Le Parti autorizzano il Notaio autenticante le loro firme al trattamento dei dati personali (art. 13 D.lgs n. 196/2003), per le attività connesse al presente atto.

CROTONE, li 7 dicembre 2022

F.to: Vittoria Zurlo-Fabrizio Zurlo-Giuseppe Lasorella

N.2211 DI REPERTORIO

#### **AUTENTICA DI FIRME**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentiche le

firme apposte in calce all'atto che precede, in mia presenza,

da

- **ZURLO VITTORIA**, nata a Cariati il 12 giugno 1980, residente

in Crotone, via Metapontum n. 9; e

- **ZURLO FABRIZIO**, nato a Cariati il 2 marzo 1987, residente in

Crotone, via Risorgimento n. 101;

della identità personale dei quali io Notaio sono certo; ed ai

quali ho letto l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.

CROTONE, lì sette dicembre duemilaventidue e nel mio studio

alla via Vittorio Veneto n. 50, essendo le ore diciannove e

minuti cinque.

F.to: Tommaso Capocasale

N.2235 DI REPERTORIO

N.1739 DI RACCOLTA

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone,

iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Croto-

ne, Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentica la fir-

ma apposta in calce all'atto che precede, in mia presenza, da

LASORELLA GIUSEPPE, nato a Terlizzi il 6 marzo 1989, domici-

liato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4;

della cui identità personale io Notaio sono certo; ed al quale

ho letto l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.

CROTONE, lì diciannove dicembre duemilaventidue

e nel mio studio alla via Vittorio Veneto n. 50, essendo le

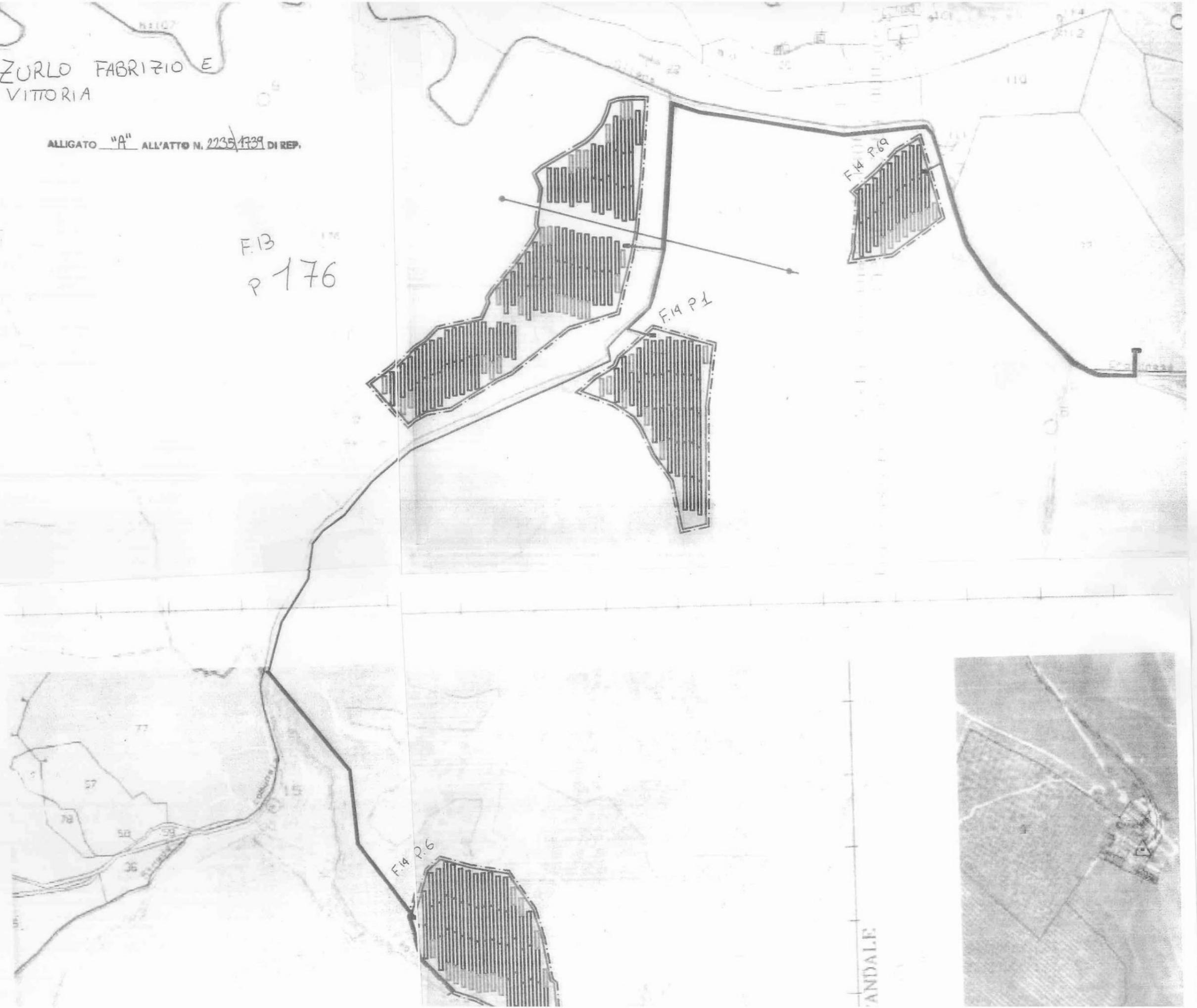
ore diciotto.

F.to: Tommaso Capocasale

ZURLO FABRIZIO E  
VITTORIA

ALLIGATO "A" ALL'ATTO N. 2235/1739 DI REP.

F.13  
P.176



ANDALE



Ottawa Dec

John P. Lusk

Joseph S. Smith



*[Handwritten signature]*

Certifico io sottoscritto, dott. Tommaso Capocasale, notaio in Crotona, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale e suo alligato, redatto su supporto cartaceo e conservato nei miei atti, rilasciata ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89.  
Consta in detto formato di pagine trentuno.  
Crotona, li 14/04/2023  
Firmato digitalmente: Tommaso Capocasale Notaio



**Studio Notarile  
Capocasale**

**CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO**

**DI SUPERFICIE, DI SERVITÙ E DI ASSERVIMENTO DI TERRENI CON**

**PATTO D'OPZIONE**

**Registrato a CROTONE**

il 22 dicembre 2022

n. 5654

Serie 1T

Pagato euro 610,00

(seicentodieci virgo-

la zero zero)

il tutto con Modello Unico.

**TRA**

- ZURLO DIEGO PIO, nato a Cosenza il 15 dicembre 1970, resi-  
dente in Crotona, via Risorgimento n. 101;

il quale interviene e stipula quale socio accomandatario e le-  
gale rappresentante della:

**Trascritto** presso l'Agenzia

delle Entrate - Ufficio Pro-

**"AZIENDA AGRICOLA FOTA DI ZURLO DIEGO PIO & C. - SOCIETA'**

vinciale di **CROTONE**

**AGRICOLA - S.A.S."**,

- Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare.

con sede in Crotona, via Regina Margherita n. 28, partita Iva,

Addi **23 dicembre 2022**

codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di

N. **7828** R.G.

Catanzaro, Crotona e Vibo Valentia: 01820700795 - numero REA

N. **6560** R.P.

KR-140242;

(la "Promittente Concedente");

**E**

**"METKA EGN RENEWABLES DEVELOPMENT ITALY S.R.L."**, società uni-

personale con sede legale a Milano, Piazza Fontana n. 6, capi-

tale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in-

teramente versato, partita Iva, codice fiscale e numero di

iscrizione nel Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi:

11737990967 - REA MI-2622249 (la "Promissaria Concessiona-

ria");

società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da

parte della "SOCIETA' MYTILINEOS S.A.", con sede in Attica

(Grecia);

in persona di LASORELLA GIUSEPPE, nato a Terlizzi il 6 marzo 1989, domiciliato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4, quale procuratore di detta società, giusta i poteri al medesimo spettanti in virtù di procura conferitagli da Morlino Ciro, nato a Torino il 13 aprile 1983, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale amministratore unico e legale rappresentante della detta società; procura redatta in data 8 luglio 2021 dal dottor Gianandrea Corrado Notaio in Brindisi n. 21293/18088 di rep., registrata a Brindisi il 14 luglio 2021 n. 7366; la qual procura, in copia autentica, trovasi allegata all'atto autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 4 febbraio 2022 n. 1499/1164 di rep., registrato a Crotone il 9 febbraio 2022 n. 544 serie 1T - trascritto a Crotone il 10 febbraio 2022 numeri 608 e 609 di formalità; (la promittente Concedente e la Concessionaria congiuntamente le "Parti" e singolarmente la "Parte")

**PREMESSO CHE**

(i) la Promittente Concedente, è piena ed esclusiva proprietaria del seguente appezzamento di terreno (la "Proprietà"):

(a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa centoventuno ettari, otto are e quarantasei centiare, sito in agro di Scandale alla località "Fota"; confinante con strada statale, proprietà Zurlo, strada provinciale e strada interpoderale, salvo altri;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Scandale al foglio

di mappa 10 particelle:

- 110, seminativo, classe 3, Ha. 2.59.60, R.D. euro 87,15,

R.A. euro 46,93;

- 113 porzione AA, uliveto, classe 2, Ha. 1.49.49, R.D. euro

61,76, R.A. euro 57,90;

- 113 porzione AB, agrumeto, classe U, Ha. 8.37.15, R.D. euro

1.599,70, R.A. euro 626,91;

- 113 porzione AC, seminativo, classe 3, Ha. 1.67.12, R.D. eu-

ro 56,10, R.A. euro 30,21;

- 31 porzione AA, agrumeto, classe U, Ha. 1.49.00, R.D. euro

284,72, R.A. euro 111,58;

- 31 porzione AB, seminativo, classe 4, Ha. 1.88.00, R.D. euro

29,13, R.A. euro 24,27;

- 37, seminativo, classe 2, Ha. 8.41.20, R.D. euro 369,28,

R.A. euro 152,06;

- 38, seminativo, classe 3, Ha. 9.39.00, R.D. euro 315,22,

R.A. euro 169,73;

- 39, seminativo, classe 2, Ha. 7.91.30, R.D. euro 347,37,

R.A. euro 143,04;

- 88 porzione A, seminativo, classe 4, Ha. 60.86.60, R.D. euro

943,04 r.a. euro 785,87;

- 88 porzione B, uliveto, classe 2, Ha. 17.00.00, R.D. euro

702,38 r.a. euro 658,48;

per essere alla stessa pervenuto per conferimento da parte del

socio Zurlo Antonio, nato a Crotone il 12 aprile 1925,

nell'atto costitutivo della stessa a rogito Notar Riccardo

Proto da Crotone del 31 dicembre 1991 n. 72516 di rep., regi-

strato a Crotone in termini, trascritto a Catanzaro il 28 gen-

naio 1992 n. 3813 di formalità;

(ii) la Promissaria Concessionaria è una società operante nel

settore della produzione di energia elettrica da fonti alter-

native e, in particolare, nello sviluppo di impianti di produ-

zione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica

della fonte rinnovabile;

(iii) la Promissaria Concessionaria intende acquisire l'auto-

rizzazione unica (l'"Autorizzazione Unica") e tutti i diritti

ed i titoli necessari per costruire e mantenere sulla Proprie-

tà uno o più impianti fotovoltaici (di seguito l'"Impianto") e

tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto,

ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dello

stesso alla rete elettrica nazionale;

(iv) ai fini della costruzione dell'Impianto sulla Proprietà,

la Promissaria Concessionaria ha già ricevuto dalla Promitten-

te Concedente la disponibilità a costituire il diritto di su-

perficie su parte della Proprietà sopra descritta e con il

presente atto la Promittente concedente intende obbligarsi,

unilateralmente, a prestare il proprio consenso per la stipula

del contratto definitivo di costituzione del diritto di super-

ficie, di servitù e di asservimento di terreni su tutta la

Proprietà, in conformità alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "Contratto Definitivo") e intende altresì attribuire alla Promissaria Concessionaria, un diritto d'opzione per la costituzione del diritto di superficie, di servitù e di asservimento di terreni sulla Proprietà, ai sensi dell'art.1331 del Codice Civile, la quale è interessata solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto.

(v) Le Parti prendono atto che, ai sensi dell'art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria, approvato con delibera 3 agosto 2016, n. 134, "gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare da fonte fotovoltaica soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 387/2003, realizzati a terra in terreni a destinazione agricola ovvero, in particolare, nell'ambito di aziende agricole esistenti, non potranno occupare oltre un decimo dell'area impiegata per le coltivazioni". Pertanto, ai fini del rispetto del vincolo imposto dalla predetta disposizione regionale è necessario che sussista un rapporto di 1/10 tra area occupata dall'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e l'area agricola impiegata per le coltivazioni.

La Promissaria Concessionaria, ai fini del rispetto del rap-

porto di 1/10 imposto dall'art. 15 del QTRP, ha individuato

quali potenziali aree da asservire alla realizzazione

dell'Impianto, parte dei terreni con destinazione agricola

facenti parte della Proprietà, come di seguito descritti.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanzia-

le del presente contratto preliminare (il "Contratto"), le

Parti stipulano quanto segue.

#### **Articolo 1) Oggetto del Contratto**

1.1 La Promittente Concedente si obbliga e promette di costi-

tuire ai sensi dell'art. 952 Cod. civ., in favore della Pro-

missaria Concessionaria, che accetta, il diritto di superficie

su una porzione di terreno della Proprietà estesa circa nove

ettari, trentotto are e cinquanta centiare, suddiviso in due

corpi (il "Diritto di Superficie"), sita in agro di Scandale

alla località "Fota", superiormente descritta;

nell'insieme confinante con proprietà della medesima società

da più lati e strada, salvo altri;

identificata nel Catasto Terreni del Comune di Scandale, e per

la precisione maggiore per una consistenza così individuata:

al foglio di mappa 10 particelle:

- 37 per un totale di estensione impianto pari a ha 5.66.50;

- 39 per un totale di estensione impianto pari a ha 2.96.00;

- 110 per un totale di estensione impianto pari a ha. 0.76.00;

esattamente contornate con tratteggio di colore verde nella

planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera

"A"; di titolarità di essa "AZIENDA AGRICOLA FOTA DI ZURLO

DIEGO PIO & C. - SOCIETA' AGRICOLA - S.A.S."

1.2 Il Diritto di Superficie che la Promittente Concedente si obbliga a costituire, consentirà alla Promissaria Concessionaria di porre in essere, attività ed opere necessarie alla costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi inclusi a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

a) l'asportazione di terreno e materiali, la modificazione della configurazione del suolo, l'immissione di materie estranee relative e strumentali all'Impianto da installare, l'installazione di manufatti e costruzioni, l'erezione in maniera duratura di una recinzione a protezione dell' Impianto;

b) realizzare sulla Proprietà ogni ulteriore opera accessoria all'Impianto, se del caso al di sotto del suolo, con espresso diritto anche ai sensi dell'art. 955 cod. civ., come da tracciato concordato tra le parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui layout si trova allegato sotto la lettera "A";

c) in accordo con la Promittente Concedente, accedere con ogni mezzo alla Proprietà, per consentire la costruzione, l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'impianto;

d) in accordo con la Promittente Concedente, tagliare i rami e/o abbattere le piante che, a giudizio esclusivo della Promissaria Concessionaria, possano essere di impedimento alla

costruzione e/o all'esercizio e/o alla manutenzione

dell'Impianto o possano arrecare danni allo stesso;

e) utilizzare, ai fini della costruzione, della manutenzione

ordinaria e straordinaria dell'Impianto, aree della Proprietà

previo accordo con la Promittente Concedente per il deposito

e/o lo stazionamento di macchinari e/o di materiale vario;

f) effettuare ogni attività ed opera necessaria per garantire

alla Promissaria Concessionaria il pieno esercizio del Diritto

di Superficie;

g) costituire a favore di terzi o essere beneficiario di di-

ritti di servitù sulla Proprietà, come da tracciato concordato

tra le parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle

del procedimento autorizzativo) e il cui layout è allegato al

presente Contratto, della durata comunque in ogni caso non su-

periore alla durata del Diritto di Superficie.

Tutte le operazioni suesposte potranno essere effettuate sulla

Proprietà in forza delle autorizzazioni che saranno opportuna-

mente rilasciate alla Promissaria Concessionaria dalle auto-

rita' competenti; la Promissaria Concessionaria sarà respon-

sabile nei confronti della Promittente Concedente per ogni

danno direttamente connesso alla costruzione, all'esercizio,

alla manutenzione o alla modifica dell'Impianto.

#### **Articolo 1) Bis Vincolo di Asservimento**

La Promittente Concedente si obbliga e promette in favore del-

la Promissaria Concessionaria che accetta, di vincolare e as-

servire ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile e del

predetto art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Re-

gionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria richia-

mati in premessa, le seguenti porzioni di terreno facenti par-

te della Proprietà, che non potranno essere occupate dal Di-

ritto di Superficie e dalla realizzazione di altri impianti di

produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile (il "Vin-

colo di Asservimento"):

- di titolarità della medesima "AZIENDA AGRICOLA FOTA DI ZURLO

DIEGO PIO & C. - SOCIETA' AGRICOLA - S.A.S.",

(a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa cen-

toundici ettari, sessantanove are e novantasei centiare (Ha.

111.69.96), sito in agro di Scandale alla località "Fota";

confinante con proprietà della medesima società da più lati e

e strada, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Co-

mune di Scandale al foglio di mappa 10 particelle:

- 37 per un totale di area asservita pari a ha. 2.74.70;

- 39 per un totale di area asservita pari a ha 4.95.30;

- 110 per un totale di area asservita pari a ha 1.83.60;

- 113 per un totale di area asservita pari a ha 11.53.76;

- 88 per un totale di area asservita pari a ha 77.86.60;

- 31 per un totale di area asservita pari a ha 3.37.00;

- 38 per un totale di area asservita pari a ha 9.39.00;

la Promittente Concedente si impegna e garantisce pertanto,

che sulle aree oggetto del Vincolo di Asservimento non sono e

non saranno presenti e non verranno realizzati altri impianti di produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile.

**Art. 2) Pattuizioni**

2.1 La Promittente Concedente si obbliga altresì a riconoscere a favore della Promissaria Concessionaria, che accetta tale obbligo, ogni opportuno diritto di servitù di accesso e passaggio (con qualsivoglia mezzo, anche meccanico), di cavidotto e di elettrodotto, aereo e/o sotterraneo, sulla Proprietà, che si renda necessario per la realizzazione, il funzionamento e la gestione dell'Impianto (i "Diritti Servitù"), come da tracciato concordato tra le Parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui layout è allegato al presente Contratto.

2.2 La Promittente Concedente si impegna a (i) non costituire in favore di terzi diritti di qualsiasi natura sulla Proprietà che contrastino con il Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (ii) a non porre in essere qualsiasi atto che possa recare pregiudizio all'utilizzo della Proprietà, o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio del Diritto di Superficie e dei diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (iii) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e

l'efficienza dell'Impianto, sulla Proprietà ovvero sui fondi di sua proprietà ad essa confinanti, che si trovino ad una distanza inferiore a cento metri dalla recinzione dell'impianto, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dalla Promissaria Concessionaria.

2.3 Il Diritto di Superficie, i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, saranno costituiti con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e durata pari a trenta (30) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo stesso.

2.4 Le Parti confermano che il presente accordo costituisce un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Concedente, rimanendo libera la Promissaria Concessionaria di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, entro il termine di cui al successivo art. 3.

2.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art.1331 del Codice Civile, la Promittente Concedente attribuisce, alternativamente rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 2.1, ed irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta per sé e/o per persona o giuridica da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt.1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per la costituzione del Diritto di Superficie e ser-

vitù ed i diritti ad esso correlati sulla Proprietà sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto (il "Diritto di Opzione").

**Articolo 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo**

3.1 La Promittente Concedente si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta della Promissaria Concessionaria, entro e non oltre ventiquattro (24) mesi dalla firma del presente Contratto (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio, nel luogo, all'ora e alla data di stipula (la "Data di Stipula"), che saranno comunicati dalla Promissaria Concessionaria con almeno sette (7) giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula.

3.2 Le Parti convengono che la Data Ultima è prorogabile di ulteriori mesi dodici (12) previa comunicazione da inviarsi alla Promittente Concedente con comunicazione a mezzo raccomandata almeno quindici (15) giorni prima della scadenza, i quali ultimi rilasciano in favore della prima un'opzione in tal senso.

**Articolo 4) Corrispettivo e pagamento**

4.1 Il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e di quanto altro convenuto è stabilito tra le Parti in Euro **3.000,00 (tremila virgola zero zero)** annui per ogni ettaro occupato dall'Impianto. Le Parti concordano che il corrispettivo di cui al presente art. 4 sarà rivalutato annualmen-

te, con decorrenza dal secondo anno, in misura pari al 75%

(settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le suddette somme verranno corrisposte con cadenza annuale,

entro il 31 gennaio di ciascun anno, a partire dalla data di

stipula del Contratto Definitivo, tramite bonifico bancario

sul conto corrente indicato dalla concedente.

Qualora la Promissaria Concessionaria non provveda ai suddetti

versamenti annuali entro la data prevista, ai sensi dell'art.

1454 del Codice Civile la Promittente Concedente potrà intima-

re per iscritto alla Promissaria Concessionaria ad adempiere

entro il termine di 30 (trenta) giorni, con dichiarazione che,

decorso inutilmente detto termine, il Contratto s'intenderà

risolto, con conseguente obbligo per la Concessionaria di

provvedere allo smantellamento dell'Impianto e al conseguente

ripristino dello stato dei luoghi secondo i termini previsitati

dal successivo art. 6.5.

Si precisa che tali corrispettivi sono comprensivi dei Diritti

di Servitù e del Vincolo di Asservimento, che saranno costi-

tuiti, unitamente alla costituzione del Diritto di Superficie

in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Qualora fosse necessario posare le infrastrutture necessarie

alla realizzazione di un cavidotto aereo, le parti convengono

espressamente il corrispettivo di euro 500,00 (cinquecento

virgola zero zero) una tantum per ciascun traliccio che sarà

installato sulla Proprietà.

4.2 A titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385

c.c., la Promissaria Concessionaria versa alla Concedente la

somma di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) conte-

stualmente alla sottoscrizione del presente Contratto.

Resta inteso che la somma corrisposta a titolo di caparra con-

firmatoria resterà definitivamente incassata dalla Concedente

e non dovrà essere rimborsata laddove la Concessionaria non

abbia fatto richiesta ai Concedenti di stipulare il Contratto

Definitivo entro la Data Ultima. La detta somma potrà essere

imputata a quota di prezzo in sede del Contratto Definitivo,

ai sensi dell'art. 1385 c.c..

Ai sensi dell'art. 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013 n.

147, le parti convengono che la somma oggi versata, pari a

complessivi Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero), re-

sterà depositata presso il Notaio autenticante le firme,

nell'apposito "conto corrente dedicato" previsto dalla detta

normativa (formando quindi una voce patrimoniale separata ri-

spetto al suo patrimonio personale) per essere svincolato, su

espressa richiesta della Promittente Concedente, d'accordo con

la Promissaria Concessionaria, entro cinque giorni dagli avve-

nuti adempimenti pubblicitari legati al presente Contratto ed

attestata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizie-

voli.

Per quanto occorrer possa, in sostituzione dell'atto notorio

ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R.

28 dicembre 2000 n. 445, davanti al notaio autenticante le

firme - e previa ammonizione fatta dal Notaio medesimo - sulle

conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di di-

chiarazione mendace - le parti, ai sensi e per gli effetti del

Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 4

agosto 2006 n. 248 - dichiarano:

- di non essersi avvalse di mediatori;

- e che la detta somma è stata corrisposta mediante boni-

fico bancario disposto dalla società "ENVIDEV CONSULTING

S.R.L." tramite il Banco BPM filiale di Terni dall'Iban n.

IT45K050341440000000004434 in favore del Notaio Tommaso Capo-

casale in data 15 dicembre 2022 sul proprio conto corrente de-

dicato in essere presso Intesa Sanpaolo - filiale di Crotone.

#### **Articolo 5) Cooperazione**

5.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Con-

tratto, la Promittente Concedente conferisce alla Promissaria

Concessionaria il diritto di accedere alle Proprietà, al solo

fine di effettuare le rilevazioni che dovessero risultare ne-

cessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto, fermo restando

che tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle coltu-

re presenti sulla Proprietà e non dovranno impedire la raccol-

ta dei frutti. La Promissaria Concessionaria s'impegna a ri-

sarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle col-

ture presenti sulle Proprietà che sia dipendente oggettivamen-

te e direttamente dall'accesso all'interno degli stessi, da parte di persone o cose operanti nell'interesse della Promissaria Concessionaria.

5.2 La Promittente Concedente conferisce inoltre irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena ed incondizionata facoltà di agire in di lei nome e vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, frazionamenti catastali, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Promissaria Concessionaria, per il solo sviluppo dell'Impianto e solo per quanto di competenza relativa alle Proprietà. La Promittente Concedente ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla Promissaria Concessionaria, impegnandosi a collaborare fattivamente con la Promissaria Concessionaria per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

5.3 Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Promissaria Concessionaria di possedere, detenere ovvero disporre delle Proprietà, fino a quando non sarà acquisto il Diritto di Superficie.

#### **Articolo 6) Dichiarazioni e garanzie della Concedente**

6.1 La Promittente Concedente dichiara e garantisce di essere piena ed incondizionata titolare della Proprietà e che la Pro-

prietà è libera da persone, cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali o amministrativi (ivi incluse espropriazioni), pendenti o minacciati, censi, livelli, usi civici, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere, che possono pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la loro disponibilità, il loro valore economico.

La Promittente Concedente si impegna a non porre in essere alcun atto che possa pregiudicare quanto sopra dichiarato e garantito, fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria nei termini di cui all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.2 La Promittente Concedente dichiara e garantisce inoltre che tra i trasferimenti della Proprietà nel decennio precedente ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbligano in ogni caso a fornire alla Promissaria Concessionaria tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

6.3 La Promittente Concedente dichiara e garantisce di avere

costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli im-  
porti attinenti alle Proprietà, obbligandosi al regolare paga-  
mento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti,  
a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, nei  
termini di cui all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo,  
e che dalla costituzione del Diritto di Superficie non de-  
rivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi in-  
clusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore  
o la proprietà e disponibilità della Proprietà né violazioni  
di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quel-  
la fiscale) o da accordi con terzi. Garantisce inoltre che  
dalla costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà  
né deriveranno né potranno derivare pesi o decadenze di natura  
fiscale.

6.4 La Promittente Concedente dichiara e garantisce che, per  
quanto di sua conoscenza, con riguardo alla Proprietà non si  
rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione al-  
la normativa in materia ambientale.

6.5 Fatta eccezione per le normali pratiche agricole, è fatto  
espreso divieto alla Concedente di apportare qualunque modi-  
fica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costru-  
zione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 3.

6.5 Allo scadere del Diritto di Superficie sulla Proprietà, le  
Parti convengono che l'Impianto resterà per intero di proprie-  
tà della Promissaria Concessionaria con tutte le sue accessio-

ni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili e attrezzature e che la Promissaria Concessionaria smantellerà, a propria cura e spese, entro un (1) anno dal decorso del termine finale di durata del Diritto di Superficie, ripristinando lo stato dei luoghi, al fine di consentire ai Concedenti di rientrare in possesso della Proprietà, ai termini e condizioni che saranno definiti nel dettaglio dall'Autorizzazione Unica che sarà eventualmente rilasciata per l'Impianto, inclusa la previsione di opportune garanzie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387.

**Articolo 7) Acquisto del Diritto di Superficie, Diritto di Servitù e Vincolo di Asservimento**

7.1 Entro la Data Ultima di Stipula, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la Promissaria Concessionaria potrà esercitare il Diritto di Opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua scelta (qui di seguito "Atto di Accettazione"), in virtù del quale Parte Promissaria Concessionaria acquisterà il Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

7.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:  
(i) la Parte Promissaria Concessionaria depositerà presso il

Notaio il Corrispettivo di cui al precedente articolo 4, al netto degli importi già corrisposti a titolo di caparra confirmatoria;(ii) il Notaio notificherà alla Promittente Concedente, l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Promittente Concedente l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Promittente Concedente a riscuotere il Corrispettivo pagato dalla Promissaria Concessionaria.

7.3 Per il caso in cui la Promissaria Concessionaria decida di esercitare il Diritto di Opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Promittente Concedente - rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e si impegna a rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio, con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese della Promissaria Concessionaria;

- autorizza, fin da ora, la Promissaria Concessionaria affinché renda, in suo nome e conto, le dichiarazioni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

7.4 la Promittente Concedente, per quanto di propria competenza, conferisce inoltre irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente procura anche nell'interesse

della mandataria, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto dei Promittenti Costituenti stessi: (i) di rilasciare quietanza per quanto eventualmente ricevuto, (ii) di rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo, e (iii) che fino all'Atto di Accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed alleggi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Promittente Concedente, nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

**Articolo 8) Costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà**

8.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo o dall'Atto di Accettazione, la Promissaria Concessionaria: (i) assumerà la titolarità del Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze a esse afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte; e (ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di sviluppo relative

alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto.

**Articolo 9) Comunicazioni; elezione del domicilio**

9.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente Contratto ed al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi:

- Se alla Promittente Concedente

- "AZIENDA AGRICOLA FOTA DI ZURLO DIEGO PIO & C. - SOCIETA' AGRICOLA - S.A.S."

come in comparsa.

Indirizzo: agricolafota@libero.it

PEC: agricolafota@pec.it

- Se alla Promissaria Concessionaria

Metka EGN Renewables Development Italy s.r.l. - Piazza Fontana, 6, 20122 Milano

Mail: ciro.morlino@mytilineos.gr

PEC : metkaegnrenewables@legalmail.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata o PEC, alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo email, PEC o destinatario designato inviandone comunicazione all'altra Parte mediante una delle modalità indi-

cate nel presente articolo.

#### **Articolo 10) Spese e imposte**

10.1 Le spese relative al, o derivanti dal, presente Contratto e dalla costituzione del Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Promissaria Concessionaria.

#### **Articolo 11) Cessione diritti**

11.1 la Promittente Concedente presta sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Concessionaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

La Promissaria Concessionaria insieme agli eventuali aventi diritto, resterà comunque obbligata in solido per ciò che riguarda tutti gli obblighi contrattuali.

11.2 Il presente Contratto potrà anche essere ceduto ex artt.1406 e seguenti Cod. Civ. dalla Promissaria Concessionaria e così dai suoi cessionari a terzi, prestando, sin da ora, la Promittente Concedente il proprio consenso a tal fine.

Resta altresì inteso che il potere della Promissaria Concessionaria di nominare un terzo che subentri nel presente Contratto ai sensi dell'art.1401 e ss cod. civ., potrà essere

esercitato altresì da ogni terzo nominato e suoi aventi causa.

**Articolo 12) Legge Applicabile e Controversie**

Il presente Contratto sarà regolato dalla legge italiana.

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in

ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o

risoluzione del presente Contratto e del Contratto Definitivo

saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di

Crotone.

**Articolo 13) Intero Accordo**

Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo

tra le Parti, sostituendo e superando qualunque eventuale pre-

cedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

**Art. 14) Trattamento dati personali**

Le Parti autorizzano il Notaio autenticante le loro firme al

trattamento dei dati personali (art. 13 D.lgs n. 196/2003),

per le attività connesse al presente atto.

CROTONE, lì 16 dicembre 2022

F.to: Diego Pio Zurlo-Giuseppe Lasorella

N.2228 DI REPERTORIO

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone,

iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Croto-

ne, Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentica la fir-

ma apposta in calce all'atto che precede, in mia presenza, da

**ZURLO DIEGO PIO**, nato a Cosenza il 15 dicembre 1970, residente

in Crotone, via Risorgimento n. 101;

della cui identità personale, qualifica sopra dichiarata e po-

teri per questo atto io Notaio sono certo; ed al quale ho let-

to l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.

CROTONE, lì sedici dicembre duemilaventidue e nel mio studio

alla via Vittorio Veneto n. 50, essendo le ore diciotto e mi-

nuti venti.

F.to: Tommaso Capocasal

N.2236 DI REPERTORIO

N.1740 DI RACCOLTA

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone,

iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Croto-

ne, Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentica la fir-

ma apposta in calce all'atto che precede, in mia presenza, da

**LASORELLA GIUSEPPE**, nato a Terlizzi il 6 marzo 1989, domici-

liato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4;

della cui identità personale io Notaio sono certo; ed al quale

ho letto l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.

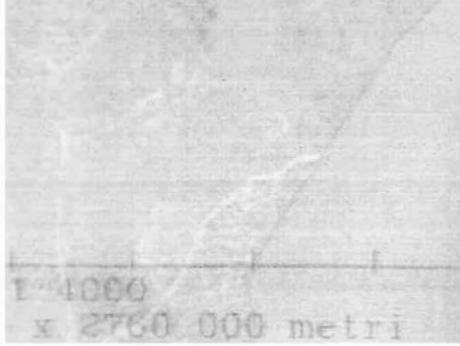
CROTONE, lì diciannove dicembre duemilaventidue

e nel mio studio alla via Vittorio Veneto n. 50, essendo le

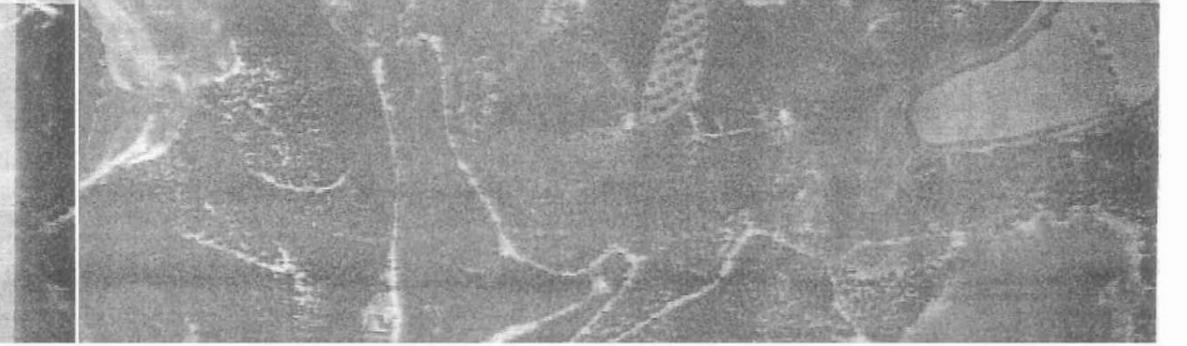
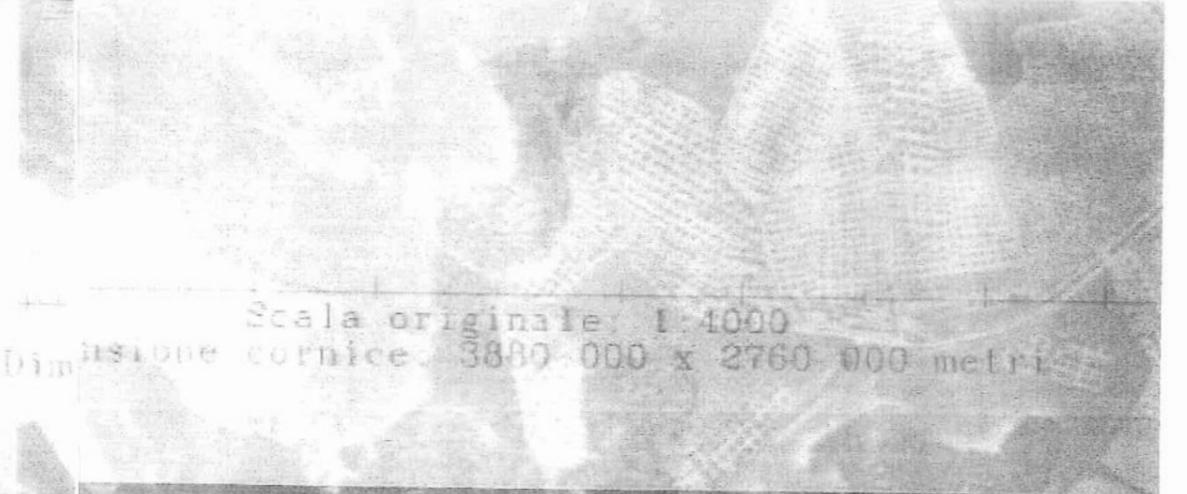
ore diciotto e minuti quarantacinque.

F.to: Tommaso Capocasale

"A" ALL'ATTO N. 2236/1740 DI REP.



Comune: (KR) SCANDALE  
Foglio: 10



Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 3880.000 x 2760.000 metri

1:4000  
x 2760.000 metri

6-Dic-2019 9.48.10  
Prot. n. T49302/2019

1:1 (0.90 cm/pro)

Zyofu  
Piso

Giuseppe Joseph



*[Handwritten signature]*

Certifico io sottoscritto, dott. Tommaso Capocasale, notaio in Crotone, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale e suo alligato, redatto su supporto cartaceo e conservato nei miei atti, rilasciata ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine ventinove.  
Crotone, li 14/04/2023  
Firmato digitalmente: Tommaso Capocasale Notaio



Studio Notarile  
Capocasale

CONTRATTO PRELIMINARE UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO

DI SUPERFICIE, DI SERVITÙ E DI ASSERVIMENTO DI TERRENI CON

PATTO D'OPZIONE

TRA

**CORIGLIANO MARIA**, nata a Catanzaro il 5 marzo 1965, residente

in Scandale, via Alcide De Gasperi - I traversa n. 15, codice

fiscale: CRG MRA 65C45 C3520;

(la "Promittente Concedente");

E

**"METKA EGN RENEWABLES DEVELOPMENT ITALY S.R.L."**, società uni-

personale con sede legale a Milano, Piazza Fontana n. 6, capi-

tale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in-

teramente versato, partita Iva, codice fiscale e numero di

iscrizione nel Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi:

11737990967 - REA MI-2622249 (la "Promissaria Concessiona-

ria");

società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da

parte della "SOCIETA' MYTILINEOS S.A.", con sede in Attica

(Grecia);

in persona di **LASORELLA GIUSEPPE**, nato a Terlizzi il 6 marzo

1989, domiciliato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4, quale

procuratore speciale di detta società, giusta i poteri al me-

desimo spettanti in virtù di procura conferitagli da Morlino

Ciro, nato a Torino il 13 aprile 1983, domiciliato per la ca-

rica presso la sede sociale, quale amministratore unico e le-

Registrato a CROTONE

il 22 dicembre 2022

n. 5655

Serie 1T

Pagato euro 610,00 (sei-

centodieci virgola ze-

ro zero)  
il tutto con Modello Unico.

Trascritto presso l'Agenzia  
delle Entrate - Ufficio Pro-

vinciale di CROTONE  
- Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare.

Addi 23 dicembre 2022

N. 7829 R.G.

N. 6561 R.P.

gale rappresentante della detta società; procura redatta in data 8 luglio 2021 dal dottor Gianandrea Corrado Notaio in Brindisi n. 21293/18088 di rep., registrata a Brindisi il 14 luglio 2021 n. 7366; la qual procura, in copia autentica, trovasi allegata all'atto autenticato nelle firme dal sottoscritto Notaio in data 4 febbraio 2022 n. 1499/1164 di rep., registrato a Crotone il 9 febbraio 2022 n. 544 serie 1T - trascritto a Crotone il 10 febbraio 2022 numeri 608 e 609 di formalità;

(la promittente Concedente e la Concessionaria congiuntamente le "Parti" e singolarmente la "Parte")

**PREMESSO CHE**

(i) la Promittente Concedente, è piena ed esclusiva proprietaria del seguente appezzamento di terreno (la "Proprietà"):

(a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa settantasei ettari, nove are e quattro centiare, sito in Scandale alla località "Collarica";

nell'insieme confinante con Corigliano Luigi, proprietà Tiano e strada comunale da più lati, salvo altri;

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Scandale al foglio di mappa 14 particelle:

- 18 porzione AA, seminativo 3, Ha. 10.82.69, r.d. euro 363,46 r.a. euro 195,71;

- 18 porzione AB, pascolo 2, Ha. 6.13.75, r.d. euro 44,38 r.a. euro 28,53;

	- 18 porzione AC, pascolo arborato 2, Ha. 2.23.06, r.d. euro	
	28,80 r.a. euro 12,67;	
	- 78 porzione AA, seminativo 4, Ha. 13.96.89, r.d. euro 216,43	
	r.a. euro 180,36;	
	- 78 porzione AB, pascolo 2, Ha. 18.20.70 r.d. euro 131,64	
	r.a. euro 84,63;	
	- 78 porzione AC, pascolo arborato 2, Ha. 4.39.91, r.d. euro	
	56,80 r.a. euro 24,99;	
	- 50 porzione AA, seminativo 3, Ha. 8.43.38, r.d. euro 283,12	
	r.a. euro 152,45;	
	- 50 porzione AB, uliveto 2, are 41.10, r.d. euro 16,98 r.a.	
	euro 15,92;	
	- 50 porzione AC, pascolo arborato 2, Ha. 1.45.76, r.d. euro	
	18,82 r.a. euro 8,28;	
	- 52, seminativo 1, Ha. 4.54.50, r.d. euro 281,68 r.a. euro	
	117,36;	
	- 55 porzione AA, seminativo 1, Ha. 2.99.16, r.d. euro 185,40	
	r.a. euro 77,25;	
	- 55 porzione AB, uliveto 2, are 97.15, r.d. euro 40,14 r.a.	
	euro 37,63;	
	- 55 porzione AC, pascolo arborato 2, Ha. 1.50.99, r.d. euro	
	19,49 r.a. euro 8,58, in testa a Corigliano Maria, sopra gene-	
	ralizzata;	
	per essere alla stessa pervenuto in forza di successione te-	
	stamentaria al proprio padre Corigliano Rosario Luigi, nato a	
	- -	

Scandale il 21 novembre 1929, deceduto il 28 giugno 2018 (dichiarazione di successione registrata a Crotone il 31 dicembre 2018 e classificata al n. 1024 vol. 9990 trascritta a crotone il 25 marzo 2019 n. 1375 di formalità; regolata con testamento pubblico del 17 aprile 2018 a ministero del Notaio Claudio Bruno da Crotone n. 25 degli Atti di ultima Volontà, attivato con verbale stesso Notaio del 12 dicembre 2018, registrato a Crotone il 17 dicembre 2018 al n. 4916 serie 1T - accettazione tacita di eredità trascritta a Crotone il 17 febbraio 2022 al n. 775 di formalità).

Al detto dante causa il terreno suddetto pervenne anteriormente al ventennio, in virtù di atto di compravendita del 26 ottobre 1971 n. 101720 a rogito Notar Marcello Gualtieri da Caltanzaro, ivi registrato il 10 novembre 1971 al n. 3595.

(ii) la Promissaria Concessionaria è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti alternative e, in particolare, nello sviluppo di impianti di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte rinnovabile;

(iii) la Promissaria Concessionaria intende acquisire l'autorizzazione unica (l'"Autorizzazione Unica") e tutti i diritti ed i titoli necessari per costruire e mantenere sulla Proprietà uno o più impianti fotovoltaici (di seguito l'"Impianto") e tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto, ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dello

stesso alla rete elettrica nazionale;

(iv) ai fini della costruzione dell'Impianto sulla Proprietà, la Promissaria Concessionaria ha già ricevuto dalla Promittente Concedente la disponibilità a costituire il diritto di superficie su parte della Proprietà sopra descritta e con il presente atto la Promittente concedente intende obbligarsi, unilateralmente, a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie, di servitù e di asservimento di terreni su tutta la Proprietà, in conformità alle clausole che seguono, fatte salve le peculiarità giuridiche e redazionali proprie di un contratto definitivo (qui di seguito "Contratto Definitivo") e intende altresì attribuire alla Promissaria Concessionaria, un diritto d'opzione per la costituzione del diritto di superficie, di servitù e di asservimento di terreni sulla Proprietà, ai sensi dell'art.1331 del Codice Civile, la quale è interessata solo laddove acquisirà l'Autorizzazione Unica per l'Impianto.

(v) Le Parti prendono atto che, ai sensi dell'art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria, approvato con delibera 3 agosto 2016, n. 134, "gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed in particolare da fonte fotovoltaica soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 387/2003, realizzati a terra in terreni a destinazio-

ne agricola ovvero, in particolare, nell'ambito di aziende agricole esistenti, non potranno occupare oltre un decimo dell'area impiegata per le coltivazioni". Pertanto, ai fini del rispetto del vincolo imposto dalla predetta disposizione regionale è necessario che sussista un rapporto di 1/10 tra area occupata dall'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e l'area agricola impiegata per le coltivazioni.

La Promissaria Concessionaria, ai fini del rispetto del rapporto di 1/10 imposto dall'art. 15 del QTRP, ha individuato quali potenziali aree da asservire alla realizzazione dell'Impianto, parte dei terreni con destinazione agricola facenti parte della Proprietà, come di seguito descritti.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare (il "Contratto"), le Parti stipulano quanto segue.

#### **Articolo 1) Oggetto del Contratto**

1.1 La Promittente Concedente si obbliga e promette di costituire ai sensi dell'art. 952 Cod. civ., in favore della Promissaria Concessionaria, che accetta, il diritto di superficie su una porzione di terreno della Proprietà estesa circa ventitrè ettari e trentotto are, sita in agro di Scandale alla località "Collarica" superiormente descritta; nell'insieme confinante con proprietà Tiano, altra proprietà della medesima Corigliano Maria e strada comunale da più lati,

salvo altri;

identificata nel Catasto Terreni del Comune di Scandale, e per

la precisione maggiore per una consistenza così individuata:

**al foglio di mappa 14 particelle:**

- 18 per un totale di estensione impianto pari a **ha 11.22.50;**

- 78 per un totale di estensione impianto pari a **ha 2.68.50;**

- 50 per un totale di estensione impianto pari a **ha. 2.62.00;**

- 52 per un totale di estensione impianto pari a **ha. 4.02.00;**

- 55 per un totale di estensione impianto pari a **ha. 2.83.00;**

esattamente contornate con tratteggio di colore verde nella

planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera

"A"; di titolarità di essa CORIGLIANO MARIA.

1.2 Il Diritto di Superficie che la Promittente Concedente

si obbliga a costituire, consentirà alla Promissaria Conces-

sionaria di porre in essere, attività ed opere necessarie alla

costruzione ed esercizio dell'Impianto, ivi inclusi a titolo

meramente esemplificativo e non esaustivo:

a) l'asportazione di terreno e materiali, la modificazione

della configurazione del suolo, l'immissione di materie estra-

nee relative e strumentali all'Impianto da installare, l'in-

stallazione di manufatti e costruzioni, l'erezione in maniera

duratura di una recinzione a protezione dell'Impianto;

b) realizzare sulla Proprietà ogni ulteriore opera accessoria

all'Impianto, se del caso al di sotto del suolo, con espresso

diritto anche ai sensi dell'art. 955 cod. civ., come da trac-

ciato concordato tra le parti (salvo eventuali modifiche da

apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui

layout si trova allegato sotto "A";

c) in accordo con la Promittente Concedente, accedere con

ogni mezzo alla Proprietà, per consentire la costruzione,

l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione, sia ordinaria

che straordinaria, dell'impianto;

d) in accordo con la Promittente Concedente, tagliare i rami

e/o abbattere le piante che, a giudizio esclusivo della Pro-

missaria Concessionaria, possano essere di impedimento alla

costruzione e/o all'esercizio e/o alla manutenzione

dell'Impianto o possano arrecare danni allo stesso;

e) utilizzare, ai fini della costruzione, della manutenzione

ordinaria e straordinaria dell'Impianto, aree della Proprietà

previo accordo con la Promittente Concedente per il deposito

e/o lo stazionamento di macchinari e/o di materiale vario;

f) effettuare ogni attività ed opera necessaria per garantire

alla Promissaria Concessionaria il pieno esercizio del Diritto

di Superficie,

g) costituire a favore di terzi o essere beneficiario di di-

ritti di servitù sulla Proprietà, come da tracciato concordato

tra le parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle

del procedimento autorizzativo) e il cui layout è allegato al

presente Contratto, della durata comunque in ogni caso non su-

periore alla durata del Diritto di Superficie.

Tutte le operazioni suesposte potranno essere effettuate sulla Proprietà in forza delle autorizzazioni che saranno opportunamente rilasciate alla Promissaria Concessionaria dalle autorità competenti; la Promissaria Concessionaria sarà responsabile nei confronti della Promittente Concedente per ogni danno direttamente connesso alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'Impianto.

**Articolo 1) Bis Vincolo di Asservimento**

La Promittente Concedente si obbliga e promette in favore della Promissaria Concessionaria che accetta, di vincolare e asservire ai sensi dell'art. 2645 quater del codice civile e del predetto art. 15, comma 4, Tomo IV del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico ("QTRP") della Regione Calabria richiamati in premessa, le seguenti porzioni di terreno facenti parte della Proprietà, che non potranno essere occupate dal Diritto di Superficie e dalla realizzazione di altri impianti di produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile (il "Vincolo di Asservimento"):

- di titolarità della medesima CORIGLIANO MARIA

(a) appezzamento di terreno di natura varia esteso circa cinquantadue ettari, settantuno are e quattro centiare (Ha. 52.17.04) sito in agro di Scandale alla località "Collarica"; confinante con proprietà della medesima Corigliano Maria da più lati e strada, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Scandale al **foglio di mappa 14 particelle:**

- 18 per un totale di area asservita pari a **ha. 7.97.00;**

- 78 per un totale di area asservita pari a **ha 33.89.00;**

- 50 per un totale di area asservita pari a **ha 7.68.24;**

- 52 per un totale di area asservita pari a **ha 00.52.50;**

- 55 per un totale di area asservita pari a **ha 2.64.30;**

la Promittente Concedente si impegna e garantisce pertanto, che sulle aree oggetto del Vincolo di Asservimento non sono e non saranno presenti e non verranno realizzati altri impianti di produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile.

#### **Art. 2) Pattuizioni**

2.1 La Promittente Concedente si obbliga altresì a riconoscere a favore della Promissaria Concessionaria, che accetta tale obbligo, ogni opportuno diritto di servitù di accesso e passaggio (con qualsivoglia mezzo, anche meccanico), di cavidotto e di elettrodotto, aereo e/o sotterraneo, sulla Proprietà, che si renda necessario per la realizzazione, il funzionamento e la gestione dell'Impianto (i "Diritti Servitù"), come da tracciato concordato tra le Parti (salvo eventuali modifiche da apportarsi a valle del procedimento autorizzativo) e il cui layout è allegato al presente Contratto.

2.2 La Promittente Concedente si impegna a (i) non costituire in favore di terzi diritti di qualsiasi natura sulla Proprietà che contrastino con il Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (ii) a non porre in essere qualsiasi atto che

possa recare pregiudizio all'utilizzo della Proprietà, o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio del Diritto di Superficie e dei diritti ad esso correlati, inclusi i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, (iii) non costruire nuove opere, realizzare piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto, sulla Proprietà ovvero sui fondi di sua proprietà ad essa confinanti, che si trovino ad una distanza inferiore a cento metri dalla recinzione dell'impianto, salvo che tali modifiche od opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dalla Promissaria Concessionaria.

2.3 Il Diritto di Superficie, i Diritti di Servitù e il Vincolo di Asservimento, saranno costituiti con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo e durata pari a trenta (30) anni dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo stesso.

2.4 Le Parti confermano che il presente accordo costituisce un contratto preliminare unilaterale, poiché l'obbligo di concludere il Contratto Definitivo è posto ad esclusivo carico della Concedente, rimanendo libera la Promissaria Concessionaria di addivenire o meno alla stipula del medesimo Contratto Definitivo, entro il termine di cui al successivo art. 3.

2.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art.1331 del Codice Civile, la Promittente Concedente attribuisce, alternativamente

rispetto alla conclusione del Contratto Definitivo di cui all'articolo 2.1, ed irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria che, come sopra rappresentata, accetta per sé e/o per persona o giuridica da nominare entro la data di sottoscrizione dell'Atto di Accettazione (come di seguito definito) ai sensi degli artt.1401 e seguenti del Codice Civile, un diritto d'opzione per la costituzione del Diritto di Superficie e servitù ed i diritti ad esso correlati sulla Proprietà sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente Contratto (il "Diritto di Opzione").

**Articolo 3) Termine per la stipulazione del Contratto Definitivo**

3.1 La Promittente Concedente si obbliga a stipulare il Contratto Definitivo, dietro semplice richiesta scritta della Promissaria Concessionaria, entro e non oltre ventiquattro (24) mesi dalla firma del presente Contratto (la "Data Ultima"), dinanzi al Notaio, nel luogo, all'ora e alla data di stipula (la "Data di Stipula"), che saranno comunicati dalla Promissaria Concessionaria con almeno sette (7) giorni di anticipo rispetto alla Data di Stipula.

3.2 Le Parti convengono che la Data Ultima è prorogabile di ulteriori mesi dodici (12) previa comunicazione da inviarsi alla Promittente Concedente con comunicazione a mezzo raccomandata almeno quindici (15) giorni prima della scadenza, i quali ultimi rilasciano in favore della prima un'opzione in tal sen-

so.

#### **Articolo 4) Corrispettivo e pagamento**

4.1 Il corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie e di quanto altro convenuto è stabilito tra le Parti in Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) annui per ogni ettaro occupato dall'impianto. Le Parti concordano che il corrispettivo di cui al presente art. 4 sarà rivalutato annualmente, con decorrenza dal secondo anno, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le suddette somme verranno corrisposte con cadenza annuale, entro il 31 gennaio di ciascun anno, a partire dalla data di stipula del Contratto Definitivo, tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla concedente.

Qualora la Promissaria Concessionaria non provveda ai suddetti versamenti annuali entro la data prevista, ai sensi dell'art. 1454 del Codice Civile la Promittente Concedente potranno intimare per iscritto la Promissaria Concessionaria ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il Contratto s'intenderà risolto, con conseguente obbligo per la Concessionaria di provvedere allo smantellamento dell'Impianto e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi secondo i termini previsi dal successivo art. 6.5.

Si precisa che tali corrispettivi sono comprensivi dei Diritti

di Servitù e del Vincolo di Asservimento, che saranno costituiti, unitamente alla costituzione del Diritto di Superficie in sede di stipula del Contratto Definitivo.

Qualora fosse necessario posare le infrastrutture necessarie alla realizzazione di un cavidotto aereo, le parti convengono espressamente il corrispettivo di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) una tantum per ciascun traliccio che sarà installato sulla Proprietà.

4.2 A titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., la Promissaria Concessionaria versa alla Concedente la somma di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto.

Resta inteso che la somma corrisposta a titolo di caparra confirmatoria resterà definitivamente incassata dalla Promittente Concedente e non dovranno essere rimborsate laddove la Promissaria Concessionaria non abbia fatto richiesta alla Promittente Concedente di stipulare il Contratto Definitivo entro la Data Ultima. La detta somma potrà essere imputata a quota di prezzo in sede del Contratto Definitivo, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

4.3 Ai sensi dell'art. 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, le parti convengono che la somma oggi versate, pari a complessivi Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero), resterà depositata presso il Notaio autenticante le firme, nell'apposito "conto corrente dedicato" previsto dalla detta

normativa (formando quindi una voce patrimoniale separata rispetto al suo patrimonio personale) per essere svincolato, su espressa richiesta della Promittente Concedente, d'accordo con la Promissaria Concessionaria, entro cinque (5) giorni dagli avvenuti adempimenti pubblicitari legati al presente Contratto ed attestata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per quanto occorrer possa, in sostituzione dell'atto notorio ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, davanti al notaio autenticante le firme - e previa ammonizione fatta dal Notaio medesimo - sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace - le parti, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248 - dichiarano:

- di non essersi avvalse di mediatori;

- e che la detta somma è stata corrisposta mediante bonifico bancario disposto dalla società "ENVIDEV CONSULTING S.R.L." tramite il Banco BPM filiale di Terni dall'Iban n. IT45K050341440000000004434 in favore del Notaio Tommaso Capocasale in data 15 dicembre 2022 sul proprio conto corrente dedicato in essere presso Intesa Sanpaolo - filiale di Crotone.

#### **Articolo 5) Cooperazione**

5.1 A partire dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, la Promittente Concedente conferiscono alla Promissa-

ria Concessionaria il diritto di accedere alle Proprietà, al solo fine di effettuare le rilevazioni che dovessero risultare necessarie o utili per lo sviluppo dell'Impianto, fermo restando che tali attività dovranno svolgersi nel rispetto delle colture presenti sulla Proprietà e non dovranno impedire la raccolta dei frutti. La Promissaria Concessionaria s'impegna a risarcire immediatamente ogni eventuale danno causato alle colture presenti sulle Proprietà che sia dipendente oggettivamente e direttamente dall'accesso all'interno degli stessi, da parte di persone o cose operanti nell'interesse della Promissaria Concessionaria.

5.2 La Promittente Concedente conferisce inoltre irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente procura rilasciata anche nell'interesse di quest'ultima, la piena ed incondizionata facoltà di agire in loro nome ed in loro vece per l'effettuazione di tutti i depositi, notifiche e domande, frazionamenti catastali, per l'adempimento di tutte le formalità, la redazione di ogni atto e documento e l'adozione di tutte le ulteriori iniziative ed attività che potranno essere necessarie o utili, ad esclusiva discrezione della Promissaria Concessionaria, per il solo sviluppo dell'Impianto e solo per quanto di competenza relativa alle Proprietà. La Promittente Concedente ratifica e conferma sin d'ora le iniziative che saranno assunte dalla Promissaria Concessionaria, impegnandosi a collaborare fattivamente con la Promissaria

Concessionaria per il conseguimento delle finalità del presente articolo.

5.3 Tale autorizzazione non consente comunque in alcun modo alla Promissaria Concessionaria di possedere, detenere ovvero disporre delle Proprietà, fino a quando non sarà acquisto il Diritto di Superficie.

#### **Articolo 6) Dichiarazioni e garanzie della Concedente**

6.1 La Promittente Concedente dichiara e garantisce di essere piena ed incondizionata titolare della Proprietà e che la Proprietà è libera da persone, cose e da qualunque genere di gravami, oneri, vincoli, privilegi, anche di carattere fiscale, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, procedure esecutive, pignoramenti, sequestri, procedimenti giudiziali o arbitrali o amministrativi (ivi incluse espropriazioni), pendenti o minacciati, censi, livelli, usi civici, diritti reali o obbligatori di terzi, oneri reali o obbligazioni propter rem, pretese di terzi in genere, che possano pregiudicare, limitare o diminuire la titolarità giuridica della Proprietà, la loro disponibilità, il loro valore economico ad eccezione di:

- ipoteca di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) iscritta a Crotone il 17 febbraio 2022 n. 74 di formalità a favore di CORIGLIANO GIUSEPPE, nato a Napoli l'11 dicembre 1960, codice fiscale: CRG GPP 60T11 F839J; in dipendenza di atto di transazione a rogito Notar Tommaso Capocasale da Crotone

dell'11 febbraio 2022 n. 1519/1178 di rep., registrato a Cro-  
tone il 17 febbraio 2022 al n. 694 e gravante su terreni in  
territorio di Scandale, località Collarica, identificati in  
Catasto al foglio 14 particelle 18 e 78.

Al riguardo, la Promittente Concedente autorizza sin da ora e  
conferisce mandato alla Promissaria Concessionaria ad espleta-  
re ogni attività necessaria per perfezionare la cancellazione  
della suddetta ipoteca, gravante sulla Proprietà, entro la  
stipula del Contratto Definitivo restando inteso che le rela-  
tive eventuali spese notarili di cancellazione saranno a cari-  
co della Promissaria Concessionaria mentre ogni altra spesa o  
onere necessario al fine di perfezionare tale cancellazione,  
nonché il pagamento del saldo che dovesse essere pagato dalla  
Promissaria Concessionaria in luogo della Promittente Conce-  
dente saranno ad esclusivo carico della Promittente Concedente  
e saranno dedotti dall'importo annuale dovuto dalla Promissa-  
ria Concessionaria alla Promittente Concedente ai sensi del  
presente Contratto.

La Promittente Concedente si impegna a non porre in essere al-  
cun atto che possa pregiudicare quanto sopra dichiarato e ga-  
rantito, fino al momento in cui le Parti, a insindacabile  
scelta della Promissaria Concessionaria nei termini di cui  
all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo.

6.2 La Promittente Concedente dichiara e garantisce inoltre  
che tra i trasferimenti della Proprietà nel decennio preceden-

te ad oggi non sono ricompresi ipotesi di successione mortis causa o di donazione, ovvero, che, laddove vi siano, non esistono liti pendenti o minacciate e si obbligano in ogni caso a fornire alla Promissaria Concessionaria tutte le garanzie e rilasciare atti notori o dichiarazioni richieste affinché quest'ultima possa essere pienamente tutelata.

6.3 La Promittente Concedente dichiara e garantisce di avere costantemente e regolarmente pagato tutte le imposte e gli importi attinenti alle Proprietà, obbligandosi al regolare pagamento di tali imposte e somme fino al momento in cui le Parti, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, nei termini di cui all'art. 3, stipuleranno il Contratto Definitivo, e che dalla costituzione del Diritto di Superficie non derivano decadenze da benefici fiscali o finanziamenti (ivi inclusi europei o regionali) che possano pregiudicare il valore o la proprietà e disponibilità della Proprietà né violazioni di alcun divieto o limite derivante dalla legge (inclusa quella fiscale) o da accordi con terzi. Garantisce inoltre che dalla costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà né deriveranno né potranno derivare pesi o decadenze di natura fiscale.

6.4 La Promittente Concedente dichiara e garantisce che, per quanto a sua conoscenza, con riguardo alla Proprietà non si rende necessaria alcuna spesa al fine di dare applicazione alla normativa in materia ambientale.

6.5 Fatta eccezione per le normali pratiche agricole, è fatto espresso divieto alla Concedente di apportare qualunque modifica, aggiunta e/o di eseguire qualunque attività di costruzione sulla Proprietà durante il termine di cui all'art. 3.

6.5 Allo scadere del Diritto di Superficie sulla Proprietà, le Parti convengono che l'Impianto resterà per intero di proprietà della Promissaria Concessionaria con tutte le sue accessioni, pertinenze, impianti fissi e non, beni mobili e attrezzature e che la Promissaria Concessionaria smantellerà, a propria cura e spese, entro un (1) anno dal decorso del termine finale di durata del Diritto di Superficie, ripristinando lo stato dei luoghi, al fine di consentire alla Promittente Concedente di rientrare in possesso della Proprietà, ai termini e condizioni che saranno definiti nel dettaglio dall'Autorizzazione Unica che sarà eventualmente rilasciata per l'Impianto, inclusa la previsione di opportune garanzie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387.

**Articolo 7) Acquisto del Diritto di Superficie, Diritto di Servitù e Vincolo di Asservimento**

7.1 Entro la Data Ultima di Stipula, salvo il caso in cui, a insindacabile scelta della Promissaria Concessionaria, le Parti stipulino il Contratto Definitivo, la Promissaria Concessionaria potrà esercitare il Diritto di Opzione qui attribuito sottoscrivendo un atto unilaterale dinanzi a un Notaio di sua

scelta (qui di seguito "Atto di Accettazione"), in virtù del quale Parte Promissaria Concessionaria acquisterà il Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà secondo i termini e le condizioni concordati nel presente Contratto.

7.2 All'atto della sottoscrizione dell'Atto di Accettazione:

(i) la Parte Promissaria Concessionaria depositerà presso il Notaio il Corrispettivo di cui al precedente articolo 4, al netto degli importi già corrisposti a titolo di caparra confirmatoria; (ii) il Notaio notificherà alla Promittente Concedente, l'Atto di Accettazione entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione di detto Atto di Accettazione, a mezzo del competente Ufficiale giudiziario; (iii) nel notificare alla Promittente Concedente l'Atto di Accettazione, il Notaio inviterà formalmente la Promittente Concedente a riscuotere il Corrispettivo pagato dalla Promissaria Concessionaria.

7.3 Per il caso in cui la Promissaria Concessionaria decida di esercitare il Diritto di Opzione secondo le modalità di cui al presente articolo, la Promittente Concedente - rinuncia sin da ora all'ipoteca legale sollevando il Funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo e si impegna a rilasciare piena quietanza liberatoria del predetto Corrispettivo non appena lo avrà riscosso presso il Notaio, con atto che sarà redatto e soggetto a registrazione e trascrizione ad esclusive spese della Promissaria

Concessionaria;

- autorizza, fin da ora, la Promissaria Concessionaria affinché renda, in suo nome e conto, le dichiarazioni di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

7.4 la Promittente Concedente, per quanto di propria competenza, conferisce inoltre irrevocabilmente alla Promissaria Concessionaria, essendo la presente procura anche nell'interesse della mandataria, la piena ed incondizionata facoltà di agire in suo nome ed in sua vece affinché all'Atto di Accettazione dichiarati, in nome e per conto dei Promittenti Costituenti stessi: (i) di rilasciare quietanza per quanto eventualmente ricevuto, (ii) di rinunciare all'ipoteca legale sollevando il funzionario dell'Agenzia del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo, e (iii) che fino all'Atto di Accettazione non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e, qualora l'accettazione dovesse intervenire dopo un anno dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica, richieda ed allegghi un nuovo certificato, rendendo altresì la dichiarazione di cui sopra ed ogni altra dichiarazione già prestata dalla Promittente Concedente, nel presente Contratto o che dovesse essere necessaria per la stipula del Contratto Definitivo o dell'Atto di Accettazione.

**Articolo 8) Costituzione del Diritto di Superficie sulla Proprietà**

8.1 Con la stipulazione del Contratto Definitivo o dall'Atto di Accettazione, la Promissaria Concessionaria: (i) assumerà la titolarità del Diritto di Superficie e relativi diritti correlati sulla Proprietà, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze a esse afferenti, tutte le servitù attive e passive solo ove trascritte; e (ii) prenderà possesso della Proprietà per avviare le attività di sviluppo relative alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto.

**Articolo 9) Comunicazioni; elezione del domicilio**

9.1 Fatto salvo quanto diversamente disposto nel presente Contratto, ogni comunicazione prescritta da, o relativa al, presente Contratto ed al Contratto Definitivo si intenderà debitamente effettuata se formalizzata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, ai seguenti indirizzi:

- Se alla Promittente Concedente

- CORIGLIANO MARIA

come in comparsa.

Indirizzo: alexritelli87@gmail.com

PEC: ritellialex87@legalmail.it

- Se alla Promissaria Concessionaria

Metka EGN Renewables Development Italy s.r.l. - Piazza

Fontana, 6, 20122 Milano

Mail: ciro.morlino@mytilineos.gr

PEC : metkaegnrenewables@legalmail.it

L'invio di ciascuna comunicazione si riterrà validamente avvenuto nel caso di invio a mezzo lettera raccomandata o PEC, alla data indicata nell'avviso di ricevimento.

Ciascuna delle Parti potrà modificare il proprio domicilio, indirizzo email, PEC o destinatario designato inviandone comunicazione all'altra Parte mediante una delle modalità indicate nel presente articolo.

#### **Articolo 10) Spese e imposte**

10.1 Le spese relative al, o derivanti dal, presente Contratto e dalla costituzione del Diritto di Superficie ed i diritti ad esso correlati, ivi compresi i costi notarili, spese e imposte di registrazione, trascrizione del Contratto Definitivo, resteranno a carico della Promissaria Concessionaria.

#### **Articolo 11) Cessione diritti**

11.1 la Promittente Concedente prestano sin d'ora il proprio consenso, ove necessario, affinché la Concessionaria possa cedere a terzi, in tutto o in parte, i propri diritti derivanti dal presente Contratto e/o dal Contratto Definitivo, ovvero di sostituire a sé un diverso soggetto nell'esercizio di tali diritti, anche per effetto di conferimento di ramo aziendale, dietro semplice comunicazione scritta.

La Promissaria Concessionaria insieme agli eventuali aventi diritto, resterà comunque obbligata in solido per ciò che riguarda tutti gli obblighi contrattuali.

11.2 Il presente Contratto potrà anche essere ceduto ex

artt.1406 e seguenti Cod. Civ. dalla Promissaria Concessiona-

ria e così dai suoi cessionari a terzi, prestando, sin da ora,

la Promittente Concedente il proprio consenso a tal fine.

Resta altresì inteso che il potere della Promissaria Conces-

sionaria di nominare un terzo che subentri nel presente Con-

tratto ai sensi dell'art.1401 e ss cod. civ., potrà essere

esercitato altresì da ogni terzo nominato e suoi aventi causa.

#### **Articolo 12) Legge Applicabile e Controversie**

Il presente Contratto sarà regolato dalla legge italiana.

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in

ordine alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o

risoluzione del presente Contratto e del Contratto Definitivo

saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di

Crotone.

#### **Articolo 13) Intero Accordo**

Il presente Contratto costituisce e regola l'intero accordo

tra le Parti, sostituendo e superando qualunque eventuale pre-

cedente accordo avente ad oggetto la Proprietà.

#### **Art. 14) Regime patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2659 del codice civile la Promittente Con-

cedente dichiara di essere in regime di comunione legale dei

beni.

#### **Art. 15) Trattamento dati personali**

Le Parti autorizzano il Notaio autenticante le loro firme al

trattamento dei dati personali (art. 13 D.lgs n. 196/2003),

per le attività connesse al presente atto.

SCANDALE, li 19 dicembre 2022

F.to: Corigliano Maria-Giuseppe Lasorella

N.2234 DI REPERTORIO

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone,  
iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotone,  
Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentica la firma  
apposta in calce all'atto che precede, in mia presenza, da  
CORIGLIANO MARIA, nata a Catanzaro il 5 marzo 1965, residente  
in Scandale, via Alcide De Gasperi - I traversa n. 15;  
della cui identità personale io Notaio sono certo; ed alla  
quale ho letto l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.  
SCANDALE, lì diciannove dicembre duemilaventidue, e nell'abitazione  
di Corigliano Maria alla via Alcide De Gasperi - I traversa n. 15,  
essendo le ore sedici e minuti quindici.  
F.to: Tommaso Capocasale

N. 2237 DI REPERTORIO

N.1741 DI RACCOLTA

**AUTENTICA DI FIRMA**

Io sottoscritto **Dott. TOMMASO CAPOCASALE**, Notaio in Crotone,  
iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Croto-  
ne, Lamezia Terme e Vibo Valentia; certifico autentica la fir-  
ma apposta in calce all'atto che precede, in mia presenza, da  
LASORELLA GIUSEPPE, nato a Terlizzi il 6 marzo 1989, domici-  
liato in Noicattaro, via De Sanctis n. 4;  
della cui identità personale io Notaio sono certo; ed al quale  
ho letto l'atto su esteso, unitamente a quanto allegato.  
CROTONE, li diciannove dicembre duemilaventidue  
e nel mio studio alla via Vittorio Veneto n. 50, essendo le  
ore diciannove e minuti quindici.  
F.to: Tommaso Capocasale



Coat of arms Marie  
Joseph Joseph



*[Handwritten signature]*

Certifico io sottoscritto, dott. Tommaso Capocasale, notaio in Crotona, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale e suo alligato, redatto su supporto cartaceo e conservato nei miei atti, rilasciata ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine trentuno.  
Crotona, li 14/04/2023  
Firmato digitalmente: Tommaso Capocasale Notaio