

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001

SOGGETTO LEGITTIMATO:

Il/La sottoscritto/a – La Società MARCO MOSCHETTI - DAYLIGHTS SRL
nato/a a ROMA il 23 / 07 / 1981 residente/sede in ROMA
Via/Piazza VIA PROCENO n. 25 cap. 00191 Tel. _____
e-mail (NO PEC) info@daylights.eu
codice fiscale/ Partita Iva: | M | S | C | M | R | C | 8 | 1 | L | 2 | 3 | H | 5 | 0 | 1 | M |

In qualità di:

- ☐ Titolare del diritto di proprietà;
- ☒ Titolare di altro diritto reale: CONTRATTO DI OPZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE
- ☐ Titolare di negozio giuridico con autorizzazione del proprietario o avente titolo
indicare riferimento _____
- ☐ Titolare di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria o Amministrativa
indicare riferimento _____
- ☒ Rappresentante legale della Società: DAYLIGHTS SRL - P.IVA 14209211003
nato/a a ROMA il 23 / 07 / 1981 residente in ROMA
Via/Piazza VIA PROCENO n. 25 cap. 00191 Tel. _____
codice fiscale | M | S | C | M | R | C | 8 | 1 | L | 2 | 3 | H | 5 | 0 | 1 | M |

RICHIEDE

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, per

- ☐ Atto Notarile ☐ Ricorso, opposizione, atto difensivo ☐ Procedimento civile/penale ☒ Altro
n. _____ n. _____ attestazione assenza usi civici e aree
percorse dal fuoco - rif. AU D.Lgs. 387/03
dell'immobile sito in **Roma** distinto all'Agenzia del Territorio * prot. CMRC-2022-0148997 del 27/09/2022
- Foglio n. 771 Particella/e** per un massimo di 7 contigue 280, 282, 19, 20, 24, 89

* L'Estratto di mappa deve essere aggiornato ad un massimo di 3 mesi antecedenti la richiesta del certificato.

** Il certificato di destinazione urbanistica sarà rilasciato **esclusivamente** per le particelle leggibili sull'estratto di mappa allegato; qualora le particelle non siano desumibili sul Sistema informativo dell'Agenzia del Territorio, sarà necessario presentare anche copia della planimetria di variazione catastale e dell'avvenuto deposito, al fine del rilascio del C.D.U.

Il CDU verrà rilasciato in **formato digitale .p7m tramite invio (unico non ripetibile) all'indirizzo PEC di inoltro della richiesta oppure, in alternativa, barrare una delle caselle di seguito indicate:**

- ☐ rilasciato in formato digitale .p7m tramite invio (unico non ripetibile) all'indirizzo PEC di seguito indicato:

Per garantire l'autenticità del documento l'inoltro non è ripetibile ed, in particolare, non sarà possibile l'invio del Certificato ad un indirizzo diverso da quello espressamente indicato nel presente modulo.

- ☐ Richiesta del Certificato in forma cartacea: il ritiro potrà avvenire esclusivamente a cura del richiedente o suo delegato presso l'Ufficio Protocollo del Dipartimento previo appuntamento.
Si precisa che non sono previste altre modalità, quale l'inoltro via posta ordinaria.

Si precisa che il comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001 stabilisce: "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati".

Consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e della decadenza dei benefici eventualmente acquisiti (artt. 75 e 76 D.P.R. 445 del 28/12/2000) dichiaro che l'immobile oggetto della presente richiesta è pervenuto in mio possesso con:

☐ Atto Notarile ☐ Contratto ☐ Successione ☒ Altro Contratto di opzione di costituzione di diritto di superficie

data 24 / 02 / 2024 Notaio _____ Rep. _____ Racc. _____ n°
protocollo _____ / _____ registrazione Agenzia Entrate;
Altro _____

Allega alla presente richiesta la seguente documentazione:

1. Estratto di mappa catastale formato A4 con perimetrazione in rosso delle particelle interessate***
2. Copia del documento di identità del SOGGETTO LEGITTIMATO
3. Copia del documento di identità del SOGGETTO DELEGATO se presente
4. Copia avvenuto pagamento della REVERSALE: Diritti di Segreteria € 116,00 (ai sensi D.G.C. 421/2023) e Marche da bollo € 32,00
5. Eventuale dichiarazione di esenzione del pagamento delle marche da bollo ai sensi della tabella B allegata al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e s.m.i.

N.B. Non saranno evase le richieste che risultino carenti della documentazione sopra elencata dal punto 1 al punto 5 e la richiesta sarà sospesa d'Ufficio.

*** Qualora le particelle non siano desumibili sul Sistema informativo dell'Agenzia del Territorio, sarà necessario presentare anche copia della planimetria di variazione catastale e dell'avvenuto deposito, al fine del rilascio del C.D.U.

Dichiaro inoltre di essere informato, ai sensi degli artt. 13 e 14 del "Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali)", che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione.

Data 11/06/2025

IL SOGGETTO LEGITTIMATO

e timbro della Società

Il comma 3 e 4 dell'art. 30 del DPR 380/2001 stabiliscono:

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

DELEGA ALLA PRESENTAZIONE E ALLA RICEZIONE DEL CERTIFICATO

L'invio della richiesta e la ricezione del Certificato di Destinazione Urbanistica possono essere effettuati anche da persona diversa dal SOGGETTO LEGITTIMATO, previa compilazione della sottostante delega:

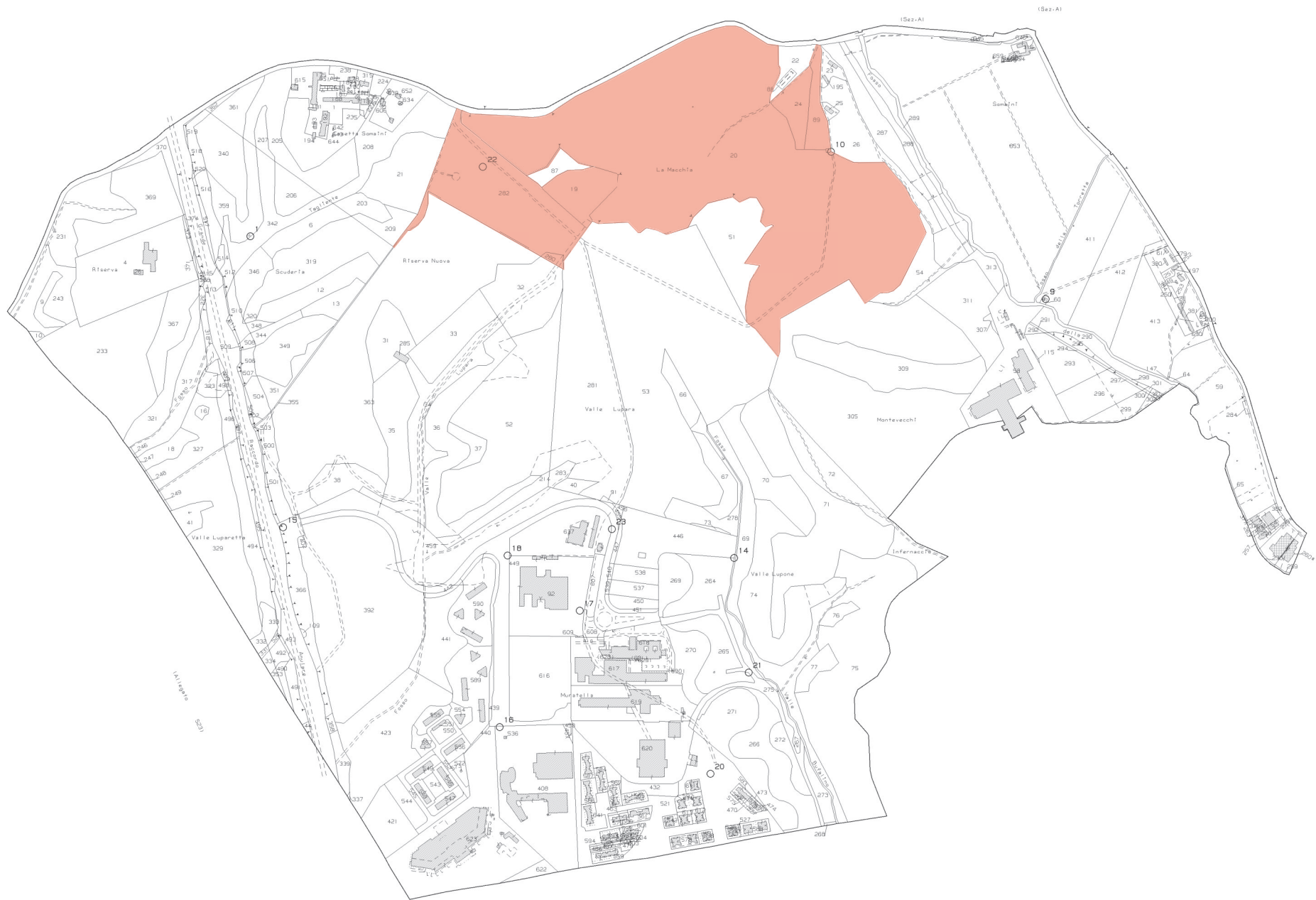
Sig./Sig.^{ra} _____
nato/a a _____ il ____/____/____ residente in _____
Via/Piazza _____ n. ____ cap. _____ Tel. _____
e-mail (NO PEC) _____
codice fiscale: |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Si allega, in applicazione della legge 16/06/1998 n. 191 e s.m.i. copia del documento di riconoscimento del Delegato.

IL DELEGATO

IL SOGGETTO LEGITTIMATO

e timbro della Società



CONTRATTO DI OPZIONE

SU CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

ERICA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Roma, via Claudio Monteverdi 16, capitale sociale € 55.120,00 (cinquantacinquemilacentventi/00), P.IVA, C.F. e R.I. n. 03739491003, iscrizione alla C.C.I.A.A. n. 697465, in persona Presidente del Consiglio di amministrazione e l.r.p.t. Dott. Carlo Angeletti nato a Roma il 22 luglio 1971, domiciliato per la carica presso la sede sociale, codice fiscale NGLCRL71L22H501W, dotato dei poteri giusta procura a rogito Notaio Claudio Togna in Roma del 25 marzo 2011, repertorio n. 16.576/6/8.592 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3, in data 29 marzo 2011 al n. 11335 - serie 1T (in prosieguo per brevità anche il "Concedente");

E

Daylights S.r.l., con sede legale in Roma, Via Paolo Emilio, n. 65, Roma, C.F. e P.IVA 14209211003, iscritta presso la Camera di Commercio di Roma al n. REA 1504196, nella persona del proprio amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* Marco Moschetti, nato a Roma, il 23 luglio 1981, C.F. MSCMRC81L23H501M (di seguito, per brevità, anche "Opzionario")

entrambe congiuntamente indicate come "Parti"

* * * *

a) Il Concedente è proprietario e possessore dell'Area di estensione complessiva pari a circa ha 43 siti in località parco della Massimina, via Portuense 881, distinti al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 771, particelle numeri 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 52, 214, 285 e 363 (in prosieguo, per brevità, anche "Area").

b) L'Opzionario è interessato a realizzare, nel rispetto della normativa vigente e subordinatamente alle rilevazioni e verifiche necessarie o opportune in ordine alla realizzabilità dell'Operazione, uno o più impianti di produzione di energia elettrica da



fonte rinnovabile fotovoltaica sull'Area e precisamente sulle parti di essa meglio identificate e delimitate nella planimetria allegata con il colore rosso [*sub* Allegato A], composti da cellule fotovoltaiche, dalle relative fondazioni e basamenti, infrastrutture ed apparecchiature di trasformazione, nonché tutte le attrezzature necessarie per la distribuzione e il trasferimento alla rete di trasmissione nazionale dell'energia elettrica prodotta, nonché da cavidotti e sistemi di comunicazioni e delle strade di accesso (di seguito, per brevità, anche "Impianti Fotovoltaici").

c) il Concedente è interessato a consentire all'Opzionario, subordinatamente alle rilevazioni e verifiche necessarie, la realizzazione degli Impianti Fotovoltaici mediante l'opzione di acquisto di un diritto di superficie sull'Area per un periodo pari a trenta (30) anni; l'opzione viene concessa per una durata di anni 1 (uno) e dovrà essere esercitata con le modalità di cui *infra*.

d) Le parti hanno già sottoscritto un Contratto di Opzione di DDS in data 5 febbraio 2021, in scadenza in data odierna.

Tutto ciò premesso, le Parti come in epigrafe rappresentante convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE E ALLEGATI

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

1.2. Gli allegati al presente contratto sono i seguenti:

Allegato A – Planimetria dell'Area;

Allegato B – Visura catastale.

ART. 2 – OPZIONE DI ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA

2.1. Il Concedente concede irrevocabilmente all'Opzionario, che accetta, l'opzione di stipulare un contratto di costituzione di diritto di superficie sull'Area per la durata di trenta (30) anni, ai termini e alle condizioni di seguito stabiliti ("Opzione").

2.2. L'Opzione è concessa a titolo non oneroso per consentire all'Opzionario di effettuare le rilevazioni, le verifiche tecniche e le pratiche amministrative volte ad ottenere tutte le autorizzazioni presso gli organi competenti necessarie per la realizzazione degli Impianti Fotovoltaici, fatto salvo il versamento a favore Conducente, di un importo quale prezzo del presente diritto di opzione forfettariamente determinato in Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00) oltre iva, che sarà versato all'atto della sottoscrizione del presente accordo.

2.3. L'Opzione è concessa fino a tutto il 31 luglio 2025 e quindi scadrà il 31 luglio 2025 alle ore 23.59.59=.

ART. 3 – MODALITÀ DI ESERCIZIO

3.1. L'esercizio del diritto di Opzione dovrà avvenire mediante comunicazione inviata mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata all'indirizzo o alla pec indicati al successivo art. 8.1. entro e non oltre le ore 23.59.59 del giorno di scadenza quale prevista rispettivamente al precedente art. 2.3.

3.2 Entro trenta (30) giorni dalla ricezione della comunicazione di esercizio dell'Opzione, le Parti dovranno sottoscrivere il contratto di superficie dell'Area avente il contenuto indicato al successivo art. 4.

3.3. Trascorso il termine di validità dell'Opzione senza che vi sia stato esercizio, il presente Contratto sarà privo di qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte del Concedente, senza che nulla sia dovuto ad alcuna delle Parti, salvo quanto previsto al precedente art. 2.2.

ART. 4 – CONTENUTO DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE



4.1. Nel caso di esercizio dell'Opzione ai sensi del precedente art. 3 le Parti si impegnano fin d'ora a sottoscrivere entro 30 giorni il contratto di superficie dell'Area alle seguenti condizioni:

- i) durata del contratto di superficie dell'Area di trenta (30) anni;
- ii) corrispettivo del diritto di superficie (comprensivo di qualsivoglia onere) pari a Euro 6.000,00 (seimila/00) oltre IVA di legge per ha all'anno, per un canone annuale minimo, quantificato "a corpo" di complessivi Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00) ovvero pari a 6.000 euro ettaro/anno moltiplicato 43 ettari, oltre IVA, imposte e oneri previste dalla legge; l'importo oggetto del diritto di superficie sarà annualmente aumentato del 100% del valore ISTAT (art. 41 comma 16-duodecies DL 207/08 e art. 18 DL 133/2014 ovvero contratto con durata superiore ai sei anni e di importo annuale superiore ad Euro 150.000= centocinquantamila/00).
- iii) pagamento del canone da corrispondersi annualmente ed in via anticipata entro il 31 Luglio di ogni anno, a partire dalla stipula del Contratto Definitivo di Superficie;
- iv) l'impegno del Concedente di non gravare l'Area per tutto il periodo del contratto di superficie di pesi e oneri;
- v) l'impegno dell'Opzionario di provvedere, a proprio carico alla custodia del terreno in parola e, come per legge, al ripristino dell'Area oggetto del diritto di superficie alla scadenza del rapporto o comunque al momento della dismissione degli impianti e strutture (a titolo esemplificativo, operazioni di smontaggio e rimozione degli Impianti Fotovoltaici).

ART. 5 – CESSIONE DEI DIRITTI DI OPZIONE

5.1. Il Concedente riconosce fin d'ora il diritto dell'Opzionario di cedere l'Opzione in favore di Acea Solar S.r.l., con sede legale in (00154) Roma, piazzale Ostiense 2, c.f. e p. iva 15257721009 numero R.E.A. 1578425, e/o altra Società da Acea Solar srl

partecipata e/o controllata senza che il Concedente possa opporre alcuna eccezione, divieto o richiesta.

ART. 6 – DICHIARAZIONI ED OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

6.1. Il Concedente dichiara e garantisce di essere legittimo e unico titolare della proprietà dell'Area, nonché si impegna, per tutta la durata del presente contratto a non alterare, in tutto o in parte, l'Area, a non concedere diritti di opzione sugli stessi e a non costituire alcun diritto reale sugli stessi.

6.2. Il Concedente si obbliga, per tutto il periodo di validità del presente contratto, a tenere a disposizione l'immobile oggetto di opzione, a non gravarlo di pesi, ipoteche, patti restrittivi, diritti di servitù, affitti, diritti di superficie, licenze o ulteriori oneri di qualsivoglia genere.

6.3. Il Concedente si impegna a mettere a disposizione dell'Opzionario tutta la documentazione necessaria per avviare le pratiche amministrative e per valutare l'effettiva realizzabilità degli Impianti Fotovoltaici, nonché a consentire l'accesso pedonale e carrabile all'Area al fine di poter effettuare tutti i rilievi e le indagini ritenute da questo ultimo opportune.

6.4. Il Concedente si obbliga altresì, per l'intero periodo di validità del presente contratto, a non stipulare accordi o impegni di qualsivoglia genere che conferiscano ad altri soggetti il diritto di occupare e/o disporre, in tutto o in parte, dell'Area, ovvero a concedere a terzi diritti reali o personali e/o qualsiasi altro diritto.

6.5. Il Concedente – ferma la pendenza del procedimento amministrativo, di verifica finale dei lavori di coltivazione e recupero ambientale, noto alle parti e del cui *iter* entrambe le parti sono parimenti informate – si impegna a collaborare con l'Opzionario al fine di consentire la realizzazione degli Impianti Fotovoltaici. All'uopo, il Concedente fin d'ora autorizza e delega l'Opzionario a presentare richieste di accesso ai documenti




amministrativi e istanze di qualsivoglia genere finalizzate ad ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli Impianti Fotovoltaici.

ART. 7 – ONERI FISCALI

7.1. Gli oneri fiscali relativi al presente contratto sono ripartiti paritariamente tra le Parti. Saranno anticipati con diritto di rivalsa dalla Parte che ne richiederà l'uso.

ART. 8 – DOMICILIAZIONE

8.1. Qualsiasi comunicazioni rilevanti ai fini del presente contratto dovrà essere effettuata per raccomandata A/R o per posta elettronica certificata ai seguenti recapiti:

Concedente:

- indirizzo all'attenzione di Erica Costruzioni Srl, Via Claudio Monteverdi, n. 16, 00198, Roma - pec erica.costruzioni@legalmail.it;

Opzionario:

- indirizzo all'attenzione di Daylights, Via Paolo Emilio n. 65, 00192, Roma
- pec daylights@legalmail.it

Art. 9 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

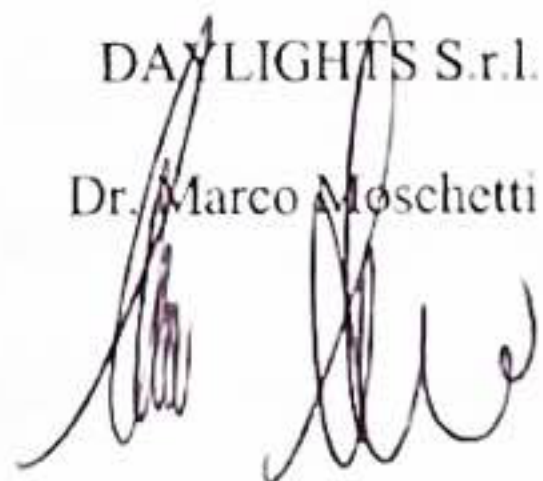
9.1. Tutte le controversie inerenti e/o derivanti dalla presente scrittura privata saranno risolte mediante arbitrato rituale amministrato secondo il Regolamento della Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale dell'Ordine degli Avvocati di Roma. L'organo arbitrale sarà composto da un arbitro unico nominato in conformità a tale Regolamento, indipendentemente dal numero delle parti e l'Arbitro deciderà secondo il diritto italiano.

Roma, 24 febbraio 2024

Erica Costruzioni S.r.l.


Dr. Carlo Angeletti

DAYLIGHTS S.r.l.


Dr. Marco Moschetti