

INTEGRAZIONE AL 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 (cinquantacinquemilacentoveventi/00euro), 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 della Stazione di S. Pietro n. 65, 00165, 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"

* * * *

Premesso che in data 5/02/2021 tra le parti è stato sottoscritto Contratto di Opzione su Contratto di costituzione di diritto di superficie prevedente all'art. 4 *ii*) un prezzo minimo di Euro 4.000,00 (Quattromila//00) oltre IVA di legge per ha all'anno, per un canone annuale pari a Euro 160.000,00 (Centosessantamila/00), oltre imposte e oneri previste dalla legge; le PARTI si danno atto e accettano concordemente che oltre tale importo minimo, nel caso in cui l'Opzionario riuscisse ad ottenere dalla ACEA Solar un prezzo



superiore all'importo minimo pari appunto a Euro 4.000,00 (Quattromila//00) per ettaro all'anno, gli importi saranno divisi giusta metà tra il Concedente Erica Costruzioni Srl e l'Opzionario Daylights Srl (es: prezzo 5.500 anno oltre iva e oneri così sarà suddiviso:

- Erica Costruzioni euro 4.750,00 ettaro/anno oltre iva di legge;

Daylights euro 750,00 ettaro/anno oltre iva di legge.

Per tutto quanto il resto previsto nel contratto del 5_2_2021 gli accordi restano immutati.

Roma, 17 febbraio 2021

Erica Costruzioni S.r.l.

Dr. Carlo Angeletti

DAYLIGHTS S.r.l.

Dr. Marco Moschetti

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 (cinquantacinquemilacentoveventi/00euro), 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 della Stazione di S. Pietro n. 65, 00165, 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 3 (tre) anni e dovrà essere esercitata con le modalità di cui *infra*.

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 del riconoscimento delle spese e degli oneri del Concedente, forfettariamente determinato in Euro 10.000,00=, che sarà versato trenta (30) giorni dopo la ricezione del preventivo di connessione (TICA) a ENEL/Terna.

2.3. L'Opzione è concessa per la durata di 3 (tre) anni dalla sottoscrizione del presente contratto.

ART. 3 – MODALITÀ DI ESERCIZIO

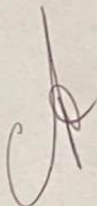
3.1. L'esercizio del diritto di Opzione dovrà avvenire mediante comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata all'indirizzo o alla pec indicati al successivo art. 8.1. entro e non oltre le ore 23:59:59 della scadenza prevista al precedente art. 2.3.

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 il contratto di superficie dell'Area alle seguenti condizioni:



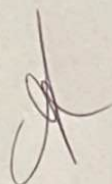
- i) durata del contratto di superficie dell'Area di trenta (30) anni;
- ii) corrispettivo del diritto di superficie (comprensivo di qualsivoglia onere) pari a Euro 4.000,00 (Quattromila/00) oltre IVA di legge per ha all'anno, per un canone annuale pari a Euro 160.000,00 (Centosessantamila/00), oltre imposte e oneri previste dalla legge;
- iii) pagamento del canone da corrispondersi annualmente entro il 30 Giugno di ogni anno anticipato, 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 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 DEL DIRITTO DI OPZIONE

5.1. Il Concedente riconosce fin d'ora il diritto dell'Opzionario di cedere l'Opzione in favore di Acca Solar S.r.l., con sede legale in (00154) Roma, piazzale Ostiense 2, c.f. e p.iva 15257721009, numero R.E.A. 1578425, 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 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 comunicazione rilevante 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 S.r.l., Via Claudio Monteverdi n. 16, 00198, Roma - pec erica.costruzioni@legalmail.it;

Opzionario:

- indirizzo all'attenzione di Daylights S.r.l., Via della Stazione di S.Pietro n. 65, 00165, 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, 5 febbraio 2021

Erica Costruzioni S.r.l.

Dr. Carlo Angeletti



DAYLIGHTS S.r.l.

Dr. Marco Moschetti

