

SCRITTURA PRIVATA DI OPZIONE PER COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENO ED UTILIZZO TRANSITORIO DELLO STESSO

TRA

Il Sig Giovanni Salvatico, nato a Albenga il 30/01/1950 e residente in Bardineto in Piazza Vittorio Veneto n.8 C.F. SLVGNN50A145D, (proprietario / concedente)

E

La Società Tersia s.r.l., con sede legale ed amministrativa in Savona, Corso Italia 27, P.IVA 01363860097, nella persona di Maurizio Bagnasco, (amministratore, avente la rappresentanza legale e negoziale), in seguito anche semplicemente "Tersia",

(opzionaria)

PREMESSO CHE

I. Tersia srl è una società che ha per oggetto la progettazione, la realizzazione e la gestione, di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile, e nel caso specifico da sorgente eolica;

II. Il Sig. Giovanni Salvatico è a pieno titolo proprietario del terreno sito nel Comune di Erli così come da N.C.T. del medesimo Comune, foglio 1, mappali 124, 130, 129, che appaiono idonei o comunque utili ai fini dell'installazione di un impianto eolico. Detto terreno è evidenziato in giallo nella allegata planimetria alla lettera "A";

III. La costruzione dell'impianto necessita indicativamente di:

- un aerogeneratore (completo di fondazioni, torre di sostegno generatori elettrici, sistema rotorico con pale) per la produzione dell'energia dal

vento;

- una rete elettrica di collegamento sotterranea;
- una eventuale linea aerea per la connessione con la rete di distribuzione;
- una cabina per la trasformazione della tensione elettrica e per la consegna dell'energia elettrica nella rete dell'ente distributore.

IV. A tal fine, il Sig Giovanni Salvatico è disponibile a mettere, fin da subito, a disposizione di Tersia srl il proprio terreno di cui al punto II, per l'effettuazione di studi di fattibilità anemometrici, tecnico-urbanistici e di sostenibilità economica (di cui infra) che non comportino modificazione del suolo, a titolo gratuito; inoltre, fra le varie soluzioni percorribili, lo stesso è propenso a concedere opzione a favore di Tersia s.r.l. per la costituzione del diritto di superficie insistente sull'area di proprietà, che consenta a Tersia s.r.l. la costruzione/realizzazione di quanto necessario all'attuazione del progetto di impianto eolico ed all'avviamento e la gestione dello stesso.

Tutto ciò premesso, le parti di comune accordo

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

Il Sig Giovanni Salvatico, in qualità di concendente, concede opzione esclusiva e gratuita a favore di "Tersia", per la costituzione di diritto di superficie sul terreno di proprietà dello stesso individuato al Fg. 1 mappali n.124, 130, 129 e sito nel Comune di Erli come meglio descritto al punto II delle premesse.

Tale diritto di superficie, pattuito della durata di 25 anni, consentirà a Tersia, che ne acquisterà e conserverà la proprietà, di realizzare, mantenere e ricostruire in caso di perimento, al di sopra ed al di sotto del suolo del Sig. Giovanni Salvatico, ogni costruzione o corpi di fabbrica funzionali alla realizzazione della fattoria eolica come sopra individuata (punto III delle premesse).

"Tersia", in qualità di opzionaria, accetta la presente opzione per sé e/o aventi causa, o per persona o società che si riserva di nominare sia all'atto della comunicazione dell'esercizio del diritto di opzione sia al momento del rogito notarile definitivo di formalizzazione (art. 4).

Il soggetto "nominato" subentrerà a Tersia in ogni posizione giuridica attiva e passiva dipendente dalla presente scrittura, considerandosi Tersia liberata da ogni responsabilità verso parte proprietaria.

Art. 3

"Tersia" potrà esercitare liberamente il proprio diritto d'opzione sin da subito, ovvero successivamente al rilascio, da parte delle autorità competenti, delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione della fattoria eolica e comunque entro e non oltre il 31.12.2015, comunicando la propria volontà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inoltrarsi al domicilio del concedente Sig. Giovanni Salvatico in Bardineto Piazza Vittorio Veneto n. 8 ove egli elegge domicilio a tal fine, con obbligo di comunicare ogni eventuale variazione.

Prima della scadenza del suddetto termine, lo stesso potrà essere prorogato, d'accordo tra le parti per periodi da concordarsi di anno in anno fino ad un massimo di tre anni.

Art. 4

Intervenuto l'esercizio dell'opzione da parte di "Tersia" nei termini e con le

modalità di cui al precedente articolo, l'atto notarile per la formalizzazione del trasferimento verrà rogato entro 30 giorni dall'avvenuto esercizio del diritto d'opzione di cui sopra e, comunque entro il detto termine e presso il notaio che verranno indicati dall'opzionario stesso.

Art. 5

"Tersia" e il Sig Giovanni Salvatico convengono sin da ora che il prezzo per la costituzione del diritto di superficie, sulle aree meglio specificate sopra, a corpo e non a misura, è di complessivi Euro 150.000,00(centocinquantamila/00), come concordato forfettariamente dalle parti stesse.

Esercitata l'opzione, "Tersia" verserà il prezzo, come sopra determinato, secondo le seguenti modalità:

- Euro 6.000,00 (seimila/00) al rogito di formalizzazione;
- Euro 6.000,00 (seimila/00) da versarsi entro il 31 aprile di ciascun anno.

A partire dal secondo anno sarà applicato l'adeguamento ISTAT.

Art. 6

"Tersia" si riserva il diritto unilaterale di rinunciare all'opzione in oggetto, di recedere e/o risolvere la presente scrittura privata, senza vincoli, a suo insindacabile giudizio, in qualunque momento anche prima dello scadere del termine fissato per l'esercizio del diritto d'opzione stesso.

Nel caso di esercizio del diritto di rinuncia e/o di recesso e/o risoluzione, "Tersia", nulla dovrà al Sig Giovanni Salvatico a nessun titolo, quale indennizzo e/o quant'altro connesso al mancato esercizio del diritto d'opzione e comunque inerente e/o derivante dal presente accordo.

Art. 7

Il Sig Giovanni Salvatico, in qualità di proprietario, garantisce che il terreno in



oggetto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed evizioni, nonché da oneri reali e fiscali e di qualsiasi altra natura anche ambientale, e che non ci sono in corso né controversie amministrative né giudiziarie con enti, pubblici o privati, e con persone fisiche o giuridiche che possono compromettere e/o limitare sia l'acquisizione dei diritti oggetto del presente contratto che lo svolgimento delle attività tutte di cui agli articoli della presente scrittura privata e/o comunque la gestione e l'esercizio degli impianti da parte di "Tersia".

Infine, il Sig Giovanni Salvatico dichiara che il soprassuolo del terreno oggetto della presente scrittura, negli ultimi quindici anni, non è stato percorso dal fuoco e che quindi non è soggetto alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti dall'art. 10 della L. 21 novembre 2000, n. 353 ed eventuali successive integrazioni e/o modificazioni.

Art. 8

Le spese, tasse ed imposte conseguenti all'atto definitivo di vendita in oggetto, saranno a carico di Tersia s.r.l. in qualità di opzionaria/acquirente.

Art. 9

Il Sig. Giovanni Salvatico si impegna, fin da ora, a garantire e a concedere, a titolo gratuito, a Tersia s.r.l. e/o suoi incaricati/mandatari, il diritto di libero accesso sul terreno in oggetto per lo svolgimento di tutti gli studi di fattibilità, tecnici, economici, finanziari e normativi, ed ogni altra indagine necessaria ai fini della progettazione esecutiva degli impianti da realizzarsi. Specificatamente, si concede a "Tersia", sin da ora, la possibilità di installare una torre anemometrica provvisoria per la rilevazione della risorsa vento ed altri parametri metereologici, necessari alla determinazione della validità tecnica del progetto di parco eolico in questione.

Art 10

"Tersia" si impegna a garantire, nel periodo intercorrente tra la stipula della presente scrittura privata e l'esercizio del diritto d'opzione e/o il rogito definitivo, sul terreno in oggetto prescelto per l'insediamento del parco eolico e non occupato dai singoli rilevatori anemometrici o da altri impianti o parti di impianto, lo svolgimento delle normali attività che siano compatibili con la presenza ed il corretto funzionamento degli impianti stessi.

Il concedente Sig Giovanni Salvatico si impegna sin da ora, sul terreno in oggetto, a non autorizzare e consentire attività e costruzioni che possano danneggiare o pregiudicare o compromettere gli studi anemometrici di fattibilità tecnico-urbanistica, di sostenibilità economica ed il successivo rendimento tecnico, industriale ed economico della fattoria eolica nonché la sua realizzabilità totale o parziale.

Art. 11

Durante la fase diretta alla realizzazione dello studio anemometrico, "Tersia" si impegna a rispettare tutte le norme di sicurezza e ambientali previste dalla legge.

Art. 12

Ad ogni buon conto, il Sig Giovanni Salvatico si impegna, fin da ora, a garantire e concedere in qualsiasi momento, sui terreni limitrofi di sua proprietà, l'accesso, il godimento e le eventuali servitù necessarie, adiuvanti, strumentali alla costruzione ed alla realizzazione della fattoria eolica stessa.

L'attuazione di tali impegni e/o loro formalizzazione dovrà avvenire in contestualità con l'esercizio dell'opzione concessa a seguito del presente contratto o con il relativo seguente rogito definitivo.

Art. 13

Nel caso in cui "Tersia" non esercitasse il proprio diritto d'opzione od ogni altro diritto acquisito in forza della presente scrittura o delle sue successive formalizzazioni/attuazioni, con le modalità e nel termine indicato dall'art. 3 o diversamente pattuite, la stessa avrà il diritto ed il correlato obbligo di rimuovere quanto realizzato ed installato fuori terra, che rimarrà di integrale proprietà di "Tersia", senza che nulla sia dovuto al Sig Giovanni Salvatico

"Tersia" si impegna, comunque, al ripristino dello stato originario dei luoghi interessati, riportandoli allo stato "naturale" senza alcun onere a carico del Sig Giovanni Salvatico, salvo specifica successiva pattuizione.

Art. 14

Salvo diversa pattuizione, "Tersia" libera il Sig Giovanni Salvatico da qualsiasi responsabilità sia civile sia penale per gli eventuali danni cagionati a persone e/o a cose, nel periodo precedente all'esercizio dell'opzione e all'acquisto, da parte di "Tersia", e dovuti all'effettuazione degli studi di fattibilità tecnico- urbanistica e di sostenibilità economica ed in particolar modo per gli eventuali danni cagionati dalle stazioni anemometriche, provvisoriamente posizionate sul terreno stesso.

Restano esclusi i danni cagionati al terreno stesso e/o al concedente e/o a terzi e/o a cose se derivanti da fatti e/o atti vandalici di terzi o da qualsiasi altro atto/evento di natura straordinaria, imprevedibile e del tutto estraneo alle sopra indicate attività svolte da "Tersia" sul terreno in oggetto.

Art. 15

Il Sig Giovanni Salvatico concede l'esclusiva a favore di "Tersia" per lo svolgimento dei necessari studi anemometrici e dell'eventuale, successiva realizzazione della fattoria eolica sul terreno in oggetto e di cui sopra.

Parimenti il Sig Giovanni Salvatico si impegna e garantisce di non porre in essere atti negoziali, di qualunque natura, finalizzati al trasferimento di proprietà o alla costituzione e/o concessione di altri diritti, reali e non, sul terreno oggetto del presente accordo in favore di soggetti diversi da "Tersia", fino a che non scada il termine entro il quale "Tersia" possa esercitare il proprio diritto d'opzione.

Nel caso in cui il Sig Giovanni Salvatico contravvenga al suddetto diritto di esclusiva a favore di Tersia s.r.l., la società stessa si riserva di risolvere la presente scrittura privata e comunque, in ogni caso, le competerà il diritto al risarcimento dei danni subiti.

Art. 16

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in dipendenza della presente scrittura saranno devolute ad un Collegio di tre Arbitri. A tal fine la parte che richiederà l'arbitrato ne darà notifica con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'altra parte, comunicando il nome dell'Arbitro prescelto. Entro venti giorni dalla data di ricevimento di tale notifica l'altra parte dovrà prvvedere alla nomina del proprio Arbitro. I due Arbitri cosi nominati, entro i successivi venti giorni, nomineranno il terzo Arbitro che fungerà da Presidente del Collegio Arbitrale. Qualora, nei termini sopra indicati, la parte convenuta non nomini il proprio Arbitro, ovvero i due Arbitri non si accordino sulla scelta del terzo Arbitro, tali nomine saranno effettuate dal Presidente della Camera Arbitrale presso la Camera di Commercio di Savona. Gli arbitri formeranno la loro determinazione, anche a maggioranza, secondo diritto in via rituale, osservando nel procedimento le norme del codice di procedura civile relative all'arbitrato rituale, con eventuale ricorso all'equità



ove opportuno.

Art. 18

Ogni modifica e/o integrazione del presente accordo, salvo diversa previsione presente nell'accordo stesso, dovrà essere effettuata per iscritto a pena di inefficacia e/o invalidità.

Le parti, infine, dichiarano che tutti gli articoli della convenzione sono stati specificatamente approvati, accettati, concordati ed oggetto di singola trattativa.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo-data SAVONA 06/08/2009

Sig. Giovanni Salvatico — TERSIA S.R.L.

Maurizio Bagnasco

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI SAVONA

Registrato il 25 AGO. 2009 n. 1364 serie 3

Versate € 168,00

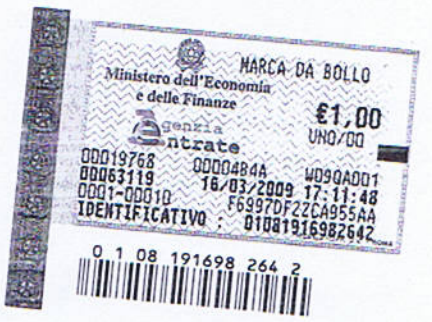
€ Centosessantotto/00

PAGATO PER N. ____ ANNUALITÀ

AGENZIA ENTRATE UFF. DI SAVONA 25 AGO 2009

IL RESPONSABILE
(Patrizia ALFERO)

ALLEGATO "A"


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00019768 00004B4A W09QAD01
00063119 16/03/2009 17:11:48
0001-00010 F6997DF2ZCA955AA
IDENTIFICATIVO : 01081916982642
0 1 08 191698 264 2


124
130
156
172
85
Rio
122
123
115
121
127
129
128
146
147
171
144
143
145
114
120
126
155
84
142
141
83
113
119
125
Verde
161
112
118
140
154
82
139
160
17
116
81
194
111
136
152
153
Napoleonica
Prevdonna