

**CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

**Tra**

**GLOBAL ENGINEERING SRL**, iscritta al Registro delle imprese presso la CCIAA di **CAMPOBASSO** con il n. **01636470708**, P. IVA **01636470708**, con **sede legale** in **CAMPOBASSO**, via **GARIBALDI**, n.196 Prov. **CB**, CAP **86100**, tel. **08741961094**, nella persona dell'Amministratore Unico **ING. NICOLA SANTORO** nato a **Campobasso** il **15/03/1975** Codice Fiscale **SNTNCL75C15B519P** domiciliato in **CAMPOBASSO** Via **Garibaldi 196** o da **persona delegata** (nel seguito, per brevità, anche "**Concessionario**" o anche "parte concessionaria")

**e**

.....  
.....  
.....  
.....

di seguito denominato "**Concedente**" o anche "parte concedente"

**Concessionario** e **Concedente** di seguito anche denominati le "Parti".

**PREMESSO che:**

- il Concedente ha il possesso degli immobili sito in.....identificati al Catasto Terreni/Fabbricati al foglio ..... Particella ..... sub .....,così come meglio specificato in **Allegato A** (visure catastali e conservatoria);
- Il Concessionario intende acquistare il diritto di superficie allo scopo di erigere un impianto fotovoltaico ed accessori tecnici necessari sul tetto del predetto capannone per la durata di anni 20 (venti) dall'entrata in funzione dello stesso
- il Concedente assicura che le superfici di copertura degli immobili di cui all'Allegato A non sono gravate da diritti di proprietà, di godimento o di garanzia in favore di parti terze e che su nessuna porzione delle superfici di copertura *de qua* è attualmente costituito un diritto di superficie o di uso a favore di terzi e che nessun diritto equivalente sarà concesso a seguito della stipula del presente contratto.

**TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1) Premesse e Allegati**

Le premesse e gli allegati sono parte integrale e sostanziale del presente atto così da costituire con lo stesso un unico ed inscindibile testo.

### **Art.2) Costituzione ed Oggetto.**

Il Concedente costituisce e trasferisce al Concessionario che come rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di superficie con facoltà di fare e mantenere ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 comma 1 del Codice Civile un impianto fotovoltaico con una potenza di circa \_\_\_\_kWp e relativi accessori tecnici, tra cui l'installazione dei tubi di connessione e l'installazione di tutti gli impianti necessari per permettere il regolare allaccio dell'impianto alla rete elettrica nazionale, sul tetto del capannone eretto sulla particella catastale Foglio \_\_\_\_ Numero \_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_, per la durata di 20 anni (venti) come evidenziato con tratteggio obliquo nell'estratto di mappa della planimetria catastale, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale.

Il diritto di superficie potrà essere rinnovato per ulteriori anni 5(cinque) previo consenso di entrambe le parti.

**Consistenza.** Il diritto di superficie viene costituito sull'immobile in oggetto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti gli eventuali diritti e le relative servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato.

**Costituzione di servitù.** Il Concedente costituisce a carico di parte del cortile pertinenziale e circostante il capannone ed a favore dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici erigendi sul tetto del capannone eretto sulla particella \_\_\_\_a favore della Società GLOBAL ENGINEERING SRL che accetta la seguente servitù art. 1029 del Codice Civile:

di passo a piedi e con veicoli di ogni genere per accedere al fondo dominante ovvero all'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici che in futuro saranno edificati sul predetto immobile ai sensi della planimetria, allegata sotto la lettera "A", in cui l'area interessata dalla servitù è delimitata dal color ROSSO;

La Società concessionaria si obbliga ad esercitare la servitù in modo da non recare pregiudizio alla destinazione del capannone.

Le parti si danno reciprocamente atto che essendo il Concedente proprietario dell'intera particella, la suddetta servitù si intende costituita a favore dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici erigendi che saranno di proprietà della parte acquirente Società GLOBAL ENGINEERING SRL in forza del diritto di superficie acquistato a mezzo del presente atto.

La servitù viene pertanto costituirà ai sensi dell'art. 1029 del Codice Civile a favore dell'impianto fotovoltaico futuro che verrà ad esistenza non appena sarà realizzato.

Le parti dichiarano che il valore della servitù come costituita è già stato tenuto conto nella determinazione del prezzo di costituzione del diritto di superficie

### **Art. 3) Garanzie.**

Il Concedente garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto e la libertà dello stesso da garanzie reali, da vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, da oneri, da diritti reali o personali a terzi spettanti, da imposte o tasse arretrate e da privilegi fiscali e da ogni altro qualsiasi peso. Il Concedente dichiara che il capannone oggetto della presente costituzione del diritto di superficie, viene attualmente condotto ed utilizzato da \_\_\_\_\_ (se l'immobile è locato: il locatore dichiara di non aver nulla da opporre alla costruzione dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici.)

### **Art. 4) Prezzo.**

Il canone di locazione annuo viene stabilito in € ..... (/00), oltre IVA se dovuta, per ogni kW realmente installato quale diritto di superficie da trasciversi nei pubblici registri che il Superficiario si impegna a corrispondere nelle seguenti modalità:

- Dal secondo anno fino al 20° anno: entro il 31 gennaio di ogni anno
- Per il primo anno: entro 30 giorni dal collaudo dell'impianto fotovoltaico, parametrando il corrispettivo dovuto ai mesi effettivi di esercizio

Le parti potranno accordarsi aggiornando i ricavi derivanti dalla somma dei canoni annui che dovranno essere percepiti dal Concedente dal 1° al 20° anno.

### **Art. 5) Pattuizioni speciali.**

#### **Diritto di accesso**

La parte concedente il diritto di superficie per se e aventi causa concede alla società concessionaria e/o agli eventuali appaltatori, il diritto di libero accesso a piedi e con veicoli di ogni tipo agli immobili oggetto del diritto di superficie per poter effettuare tutti i lavori necessari ed opportuni al fine di erigere e mettere in funzione gli impianti fotovoltaici e gli accessori tecnici.

#### **Spese**

Le parti convengono espressamente che tutte le spese ed i costi per l'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici sono esclusivamente a carico della società concessionaria. Inoltre le parti concordano che l'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici saranno installati in modo tale da poter essere rimossi senza dispendio.

#### **Modifiche all'impianto ed accessori tecnici**

La società concessionaria si riserva il diritto di modificare l'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici, sostituire o aggiornare i componenti in qualsiasi momento per la durata del presente contratto e viene sin d'ora espressamente autorizzata dalla parte concedente ad avvalersi per l'esecuzione di soggetti terzi ad insindacabile scelta della società erogante;

#### **Proprietà, destinazione e diritto d'uso.**

L'impianto fotovoltaico (moduli, inverter, strutture, quadri di campo...), i tubi installati, l'impianto di connessione alla rete elettrica e di misurazione, tutti gli accessori tecnici pertinenti, così come tutte le cose apportate dalla società concessionaria restano di proprietà della stessa fino alla scadenza del contratto. Le parti concordano che l'impianto fotovoltaico e relativi accessori tecnici non servono ad un fine commerciale del capannone. La parte concedente e la parte utilizzatrice il capannone prendono atto che una gestione dell'impianto fotovoltaico coprente le necessarie spese, è garantito solo con una durata ineccepibile di 20 (venti) anni, oltre ai mesi necessari per l'attivazione e si obbligano a non apportare modifiche architettoniche o altri cambiamenti al capannone, sul cui tetto verrà realizzato l'impianto fotovoltaico, che possano comportare una diminuzione del rendimento dell'impianto, senza essersi prima consultato con la società concessionaria. Questo vale anche per eventuali nuovi piantagioni sulle aree pertinenziali dell'edificio, che potrebbero comportare un'ombreggiatura, anche solo temporanea, del tetto. Il Concedente si impegna a non accordare alcuna riduzione delle attuali distanze di cinque metri dal confine dalla proprietà ai proprietari delle particelle confinanti. Viene dato atto però che il Concedente non può vietare un eventuale diritto di edificazione previsto da norme urbanistiche su particelle confinanti. L'accesso all'impianto fotovoltaico deve essere protetto e non di accesso pubblico. La parte concedente dalla data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico fino alla scadenza del contratto preserverà l'impianto mediante opportuna vigilanza dei luoghi da situazioni e/o costruzioni che possano ostacolare o limitare il miglior funzionamento dello stesso. Inoltre la stessa si impegna a non asportarlo e/o disattivarlo anche solo temporaneamente, attuando le necessarie precauzioni per preservarlo da azioni dirette a causare danni al sistema fotovoltaico

#### **Costruzioni, manutenzione e riparazioni.**

La parte concedente autorizzerà tutti provvedimenti della società concessionaria e dei suoi incaricati, se ed in quanto necessari: all'erezione dell'impianto, all'allacciamento dell'impianto alla rete di energia elettrica, alla gestione ossia al mantenimento dell'esercizio, alla sorveglianza a distanza, alla manutenzione e riparazione dell'impianto.

La società concessionaria si obbliga a concordare con la parte concedente e la parte utilizzatrice il capannone tutti i provvedimenti necessari, in modo tale da evitare limitazioni inique degli interessi dello stesso. L'erezione dell'impianto, incluso la posa dei cavi sarà effettuata in un unico momento da una ditta specializzata per l'esecuzione. Prima di iniziare i lavori di montaggio, sul tetto sarà eseguito un sopralluogo congiunto per verificare la presenza di eventuali vizi. Le superfici del tetto devono essere accuratamente protette a coperte. La società concessionaria risponde di danni alla superficie del tetto risultanti dai lavori di montaggio e dagli ulteriori lavori di manutenzione dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici. La parte concedente e la parte utilizzatrice il capannone devono essere informate in tempo circa i provvedimenti necessari. Se sussiste la necessità di riparazioni urgenti basta una comunicazione a breve termine.

### **Risoluzione del contratto. Rimozione dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici e ripristino.**

Entrambe le parti contrattuali convengono espressamente che il presente contratto si risolva ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, se entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del contratto non sia stata rilasciata l'autorizzazione all'installazione dell'impianto da parte dell'ente responsabile (p.es. ENEL e altri). In questo caso non sussiste nessun reciproco diritto al risarcimento dei danni.

La società concessionaria e/o i suoi aventi diritto hanno il diritto di risolvere il contratto con efficacia immediata qualora, a proprio insindacabile giudizio, il progetto si dimostri economicamente e/o tecnicamente non conveniente.

La società concessionaria e/o i suoi aventi diritto hanno in ogni caso il diritto di risolvere il contratto con efficacia immediata, se una gestione economica dell'impianto fotovoltaico non è più garantita. Anche in questo caso la società concessionaria e/o i suoi aventi diritto devono rimuovere completamente e a proprie spese l'impianto fotovoltaico.

La risoluzione deve avvenire mediante comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. o, alternativamente, via PEC.

In caso di risoluzione e/o termine di durata del diritto di superficie, la società concessionaria si obbliga per se stessa o suoi aventi causa a rimuovere entro il limite di 6 (sei) mesi a proprie spese l'impianto fotovoltaico e gli accessori tecnici. La rimozione dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici a proprie spese, significa: rimuovere completamente l'impianto fotovoltaico inclusi gli accessori, rimuovere tutti gli ulteriori accessori ai sensi dell'art. 2, comma 1 del presente contratto. restano di proprietà della parte concedente. La società concessionaria e/o suoi aventi causa sono obbligati a ripristinare a proprie spese lo stato originario delle mura, della tappezzeria e simili, se i tubi sono stati installati sopra all'intonaco

### **Responsabilità della società concessionaria e/o suoi aventi causa.**

La società concessionaria si obbliga per se e/o i suoi aventi causa a stipulare a proprie spese un'assicurazione per la responsabilità civile che copre i danni contro terzi (incluso la parte concedente e

parte utilizzatrice il capannone) derivanti da rischi connessi con l'impianto fotovoltaico e suoi accessori tecnici. La società concessionaria e/o suoi aventi causa nell'abito della propria responsabilità tengono indenne la parte concedente e la parte utilizzatrice il capannone da tutte le richieste di risarcimento danni proposte da terzi. Questa responsabilità prima dell'inizio dei lavori è da comprovare tramite la stipula di una relativa assicurazione. Se l'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici sono stati danneggiati da un terzo, la parte concedente già sin da adesso cede il diritto di richiedere il risarcimento dei danni al terzo alla società costituente e/o suoi aventi causa. La parte cedente, la parte utilizzatrice del capannone devono dare immediatamente comunicazione alla società concessionaria, nei seguenti casi: vuole effettuare riparazioni sul tetto; pianifica altre costruzioni sul tetto; viene a conoscenza circa lavori sui tetti dei fabbricati vicino

### **Successione del contratto**

La società concessionaria può totalmente o parzialmente trasmettere a terzi i suoi diritti ed i suoi obblighi nascenti da questo contratto, compresa la vendita dell'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici o di parte di esso. Il terzo di conseguenza deve comunicare per iscritto alla parte concedente di subentrare senza limitazioni negli obblighi assunti con questo contratto dalla società concessionaria nei confronti della parte concedente. La società concessionaria con ciò è liberata dagli obblighi fino a tale momento derivati da questo contratto e recede dallo stesso. La parte concedente nel caso di una vendita del capannone a terzi, si obbliga ad inserire la seguente clausola nel relativo contratto di compravendita:

“L'acquirente subentra nei confronti dell'autorizzato in tutti gli obblighi, che nascono dal contratto che autorizza la costruzione e la gestione di un impianto fotovoltaico stipulato in data \_\_\_\_\_”. In caso di vendita del capannone su cui verrà posizionato l'impianto fotovoltaico ed accessori tecnici, la parte concedente si obbliga anche a dare comunicazione entro 30 (trenta) giorni prima alla società concessionaria e/o suoi aventi causa, in maniera tale che possano essere presi i provvedimenti opportuni. Se la parte concedente non adempie a tale obbligo, risponde per i danni eventualmente causati da tale inadempimento, sia nei confronti dell'utente che nei confronti dell'istituto di credito responsabile per il finanziamento. Tutti i diritti e obblighi delle parti contrattuali si intendono anche a favore o a carico di eventuali successori nel diritto ossia le parti contrattuali si obbligano a onerare eventuali successori nel diritto con le relative obbligazioni contrattuali. Se la parte concedente intende locare la proprietà o comunque cedere l'uso a qualsiasi titolo, si obbliga a far rispettare tutte le clausole del presente contratto al locatario, inoltre la parte concedente e l'eventuale locatario agiranno sempre con la diligenza del buon padre di famiglia.

### **Smontaggi dell'impianto per riparazioni al tetto.**

In caso di piccole riparazioni al tetto, la società concessionaria e/o eventuali aventi causa dovranno smontare a proprie spese l'impianto fotovoltaico e/o gli accessori tecnici dalle relative superfici. La riparazione del tetto è da fare il più celere possibile. A conclusione dei lavori di riparazione la società concessionaria e/o eventuali aventi causa devono essere informati immediatamente. La parte concedente si obbliga ad acconsentire nuovamente all'installazione dell'impianto fotovoltaico e/o degli accessori tecnici. Qualora la parte concedente dovesse demolire e costruire ex nuovo il capannone, autorizza senz'altro una nuova installazione dell'impianto fotovoltaico e/o accessori tecnici.

### **Subentro nel contratto.**

La parte concedente acconsente ad un eventuale subentro nel contratto dell'istituto di credito responsabile per il finanziamento.

### **Clausola finale.**

Tutte le modifiche e/o aggiunte a questo contratto devono essere fatte per iscritto. Il presente contratto rimane efficace e valido per la parte restante, se singole disposizioni di questo contratto sono inefficaci o lo diventeranno o se in questo contratto ci fossero delle lacune. Le parti contrattuali in ogni caso si devono comportare in modo tale da raggiungere l'obiettivo fissato e fare il possibile al fine di eliminare l'inefficacia/la nullità parziale del contratto.

Al posto delle disposizioni inefficaci o allo scopo di riempire eventuali lacune vale l'interpretazione il più possibile vicina all'originaria volontà delle parti o l'interpretazione più possibile vicina al senso e al fine che il contratto avrebbe, se le parti al momento della stipula avessero preveduto la nullità o la disposizione non pattuita. Tutte le dichiarazioni di diritto e le comunicazioni di cui al presente contratto devono essere fatte per iscritto. Eventuali pattuizioni a parte devono essere fatte per iscritto.

### **Patto d'esclusiva.**

Per la durata di un anno a partire dalla data in cui la società concessionaria comunicherà alla parte concedente la data indicativa di inizio lavori dovuti all'acquisto ed all'effettiva fornitura dei pannelli fotovoltaici per l'impianto che verrà realizzato presso la struttura della parte concedente, quest'ultima si impegna a non realizzare presso le sue proprietà e strutture impianti fotovoltaici nè per conto proprio nè ospitando impianti di terzi, tutto ciò alla luce dei tempi tecnici necessari alla realizzazione dell'impianto. Oltre il termine di cui a quest'articolo, la parte costituente si terrà libero da qualsiasi vincolo, previa comunicazione scritta 30 (trenta) giorni prima per risolvere il presente contratto.

### **Connessione alla rete.**

Se la connessione alla rete è inferiore al volume pianificato, si deve applicare la potenza massima promessa al gestore della rete.

**Foro competente.** Nel caso di eventuali controversie comunque originate o connesse al contratto, rimane esclusivamente competente il foro di Campobasso

**Art. 6) Dichiarazioni di legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380.**

La parte concedente dichiara ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 ss.mm.ii. nonché dell'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii., che il capannone, il cui tetto forma del diritto di superficie, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia\_\_\_\_\_

Che successivamente non sono state apportate a detti immobili ulteriori modifiche necessitanti di ulteriori licenze, concessioni, denunce di inizio attività, permessi di costruire o provvedimenti amministrativi.

**Art. 7) Spese.**

Tutte le spese del presente atto e quelle conseguenti , onorari ed imposte sono a carico della parte concessionaria

**Art. 8) Dichiarazioni fiscali.** Ai fini fiscali le parti dichiarano, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131e ss.mm.ii, che tra loro non sussiste alcun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od altro considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni;