

DICHIARAZIONE CONGIUNTA
avente ad oggetto
L'ESECUZIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE.

I sottoscritti:

- Cosseta Massimo, nato ad [REDACTED], non in proprio ma quale legale rappresentante della società ASTI PV, con sede in Asti, via Calosso n. 3, Codice Fiscale e P.Iva 01671400057;
- Gonnet Giancarlo, nato a [REDACTED], non in proprio ma quale legale rappresentante della società Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l., con sede in Torino, via Vassalli Eandi n. 32, Codice Fiscale e P.Iva 00504400011;
- Gostner Alexander, nato a Bolzano il 16.02.1979, non in proprio ma quale legale rappresentante della società SOLAR GMA S.r.l., con sede in Appiano sulla Strada del Vino (BZ), via Riva di Sotto n. 74, Codice Fiscale e P.Iva 03099060216;

i quali, di seguito congiuntamente anche le Parti,

p r e m e s s o c h e:

- a) Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l. e Asti PV hanno concluso l'allegato contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie (All. 1), presupposto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico come indicato nel contratto stesso;
- b) per accordo tra le Parti, l'impianto fotovoltaico di cui sopra sarà realizzato e sarà di proprietà di Solar GMA S.r.l., previo trasferimento di tutti i diritti a ciò connessi, compreso quello alla costituzione del diritto di superficie;

ciò premesso, le Parti congiuntamente e in pieno accordo

dichiarano

ad ogni effetto che il contratto definitivo di costituzione del diritto di superficie relativo all'allegato contratto preliminare sarà concluso tra Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l. e Solar GMA S.r.l.;
Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l. e Asti PV, inoltre,

autorizzano

Solar GMA S.r.l. all'utilizzo e al deposito della presente dichiarazione presso ogni Ufficio ed Ente pubblico e presso ogni Istituto di credito o finanziario che possa e/o debba essere interessato e/o coinvolto nella realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Dott. Ing. Giancarlo GONNET

Regione Rivi, 5

14030 CASTAGNOLE MONF.TO (AT)

Cod. Fisc. GNN GCR 42517 L219Z

Partita IVA 02278280017

ASTI PV SRL
VIA CALOSSO 3-ASTI
GF P IVA 01671400057

Solar GMA Srl

Via Riva di Sotto 74

39057 Appiano (BZ)

P. IVA / C. F. 03099060216

Contratto Preliminare di Costituzione di Diritto di Superficie

tra: ASTI PV, avente sede in via Colosso 3, 14100 Asti codice fiscale e partita iva 01671400057
e Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l. avente sede in via Vassalli Eandi 32, 10138 Torino partita
iva 00504400011

18 Interpretazione	15
19 Invalidità parziale	15
20 Tolleranza	15
21 Comunicazioni e Notifiche	15
22 Trascrizione	16
23 Dati personali	16
24 Legge Applicabile e Foro Competente	16
Allegato A - Planimetria dell'Impianto	17
Allegato B - Documento di Proprietà	18

Contratto Preliminare di Costituzione Diritto di Superficie

I sottoscritti:

Fornace di Castagnole Monferrato S.r.l. regione Rivi avente sede in via Vassalli Eandi 32, 10138 Torino partita iva 00504400011 nella presente scrittura rappresentata da Giancarlo Gonnet, in qualità di amministratore unico nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] ("Concedente");

e

ASTI PV, con sede legale in Asti, via Colosso 3, capitale sociale Euro cinquecento (Euro 500/00), codice fiscale p.iva 01671400057, R.E.A. n. AT – 134016, nella presente scrittura rappresentata da Massimo Cosseta, nato a [REDACTED] in qualità di amministratore unico, domiciliato per la carica presso la sede della società, (la "Concessionaria").

(di seguito indicate congiuntamente le "**Parti**" e ciascuna di loro una "**Parte**").

I sottoscritti, in proprio e come sopra rappresentati, premettono che:

- (A) il Concedente è proprietario dell'immobile, e più precisamente del lastrico solare, sito nel Comune di Castagnole Monferrato, identificato all'Ufficio del Territorio di Saranzeno Castagnole Monferrato, foglio 10, particella 74, Sub 1 superficie di circa metri 8000 (di seguito, l'**Immobile**);

- (B) sull'Immobile è stata riscontrata la presenza di eternit ed è intenzione del Concedente porre in essere tutte le opere necessarie al fine di smaltire l'eternit presente;
- (C) la Concessionaria, previo avvio delle opere di rimozione, smaltimento e bonifica del rivestimento in eternit presente sull'Immobile, intende ottenere, ai sensi dell'articolo 952 del codice civile, il diritto di costruire, operare e mantenere sul lastrico solare dell'Immobile per la durata di almeno 21 (ventuno) anni un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile per una capacità elettrica complessiva da valutare MWp (di seguito, l'**Impianto**"), nonché compiere tutte quelle opere necessarie al funzionamento dell'Impianto, ivi comprese quelle volte a consentire la connessione dell'Impianto alla rete elettrica;
- (D) è interesse della Concessionaria ottenere, ai sensi dell'articolo 952 del codice civile, il diritto di costruire, operare e mantenere sulla porzione di terreno su cui l'Immobile insiste, e
più precisamente sul terreno identificato all'Ufficio del Territorio di Castagnole Monferrato, foglio 10, particella 74, superficie di circa metri 8000 (di seguito, il "**Terreno**"), una cabina elettrica per consentire l'allacciamento dell'Impianto alla rete elettrica e la trasformazione e consegna della medesima energia elettrica. Il Concedente è consapevole che la cabina elettrica potrà essere ceduta ad un soggetto terzo, e in particolar modo a Enel Distribuzione;
- (E) è altresì interesse della Concessionaria ottenere dal Concedente la concessione di una servitù di passaggio sul Terreno al fine di consentire il passaggio dell'elettrodotto che collega la cabina elettrica all'Impianto;
- (F) le Parti hanno interesse, anche al fine di consentire alla Concessionaria la realizzazione e messa in opera dell'Impianto, a dar corso ad un intervento di rimozione, bonifica e smaltimento della copertura in eternit che attualmente riveste il lastrico solare dell'Immobile e conseguentemente di costruzione di un nuovo lastrico solare;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare di costituzione del diritto di superficie (di seguito, il "**Contratto**"), le Parti convengono quanto segue:

1 Definizioni

Ove non diversamente previsto, i termini di seguito riportati avranno il significato loro attribuito nel presente Articolo quando utilizzati con iniziale maiuscola, indipendentemente dall'uso del singolare o del plurale:

Autorizzazione indica qualsiasi concessione, autorizzazione, licenza e/o nulla osta richiesto dalla legge per poter procedere alla costruzione, messa in servizio nonché alla gestione e manutenzione dell'Impianto.

Contratto indica il presente contratto preliminare di costituzione di diritto di superficie.

Contratto di Costituzione di Diritto Superficie indica il contratto definitivo di costituzione di diritto di superficie di cui all'Articolo 14.

Corrispettivo ha il significato indicato all'Articolo 8.

GSE indica il Gestore dei servizi elettrici - GSE S.p.A.

Immobile ha il significato di cui alla Premessa, lettera (A).

Impianto indica un impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonte rinnovabile per una capacità elettrica complessiva da valutare MWp, ivi inclusi gli accessori quali, a titolo esemplificativo, la cabina di trasformazione, gli elettrodotti, la stazione e le linee interrate di elettrodotto.

2 Oggetto del Contratto

2.1 Il Concedente si impegna a costituire ai sensi dell'articolo 952 del codice civile a favore della Concessionaria che, come sopra rappresentata, si impegna ad accettare, il diritto di costruire, mantenere ed esercitare l'Impianto sull'Immobile.

2.2 L'Impianto verrà realizzato e mantenuto sull'Immobile come individuato con colore verde, nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" firmata dalle Parti, e comprenderà le linee di elettrodotto, interrate ed aeree necessarie, tra l'altro, per il collegamento dell'Impianto ai gruppi di conversione ed ai trasformatori ed al punto di allacciamento alla rete elettrica, così come le relative cabine ed i gruppi di misura nonché gli altri dispositivi tecnici eventualmente necessari.

2.3 Per la realizzazione dell'Impianto la Concessionaria potrà effettuare qualsiasi operazione necessaria o utile, nel rispetto delle disposizioni di legge.

2.4 Resta inteso che eventuali sinistri o danni a cose (attrezzature o immobili) o persone (personale della Concessionaria e/o del Concedente o terzi estranei), verificatisi durante o

in conseguenza dei lavori svolti dalla Concessionaria, e ad essa imputabili, saranno risarciti dalla Concessionaria.

2.5 Il Concedente prende atto ed esplicitamente autorizza la Concessionaria a realizzare l'Impianto con ogni modalità tecnico-ingegneristica che essa riterrà utile o vantaggiosa.

2.6 Il Concedente si impegna a cooperare attivamente, ove richiesto dalla Concessionaria, per l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni ed i permessi eventualmente necessari per la realizzazione dell'Impianto.

2.7 Il Concedente si impegna altresì a costituire, ai sensi dell'art. 952 del codice civile, a favore della Concessionaria, che si impegna ad accettare, il diritto di costruire, operare e mantenere sul Terreno una cabina elettrica nonché a concedere alla Concessionaria, che si impegna ad accettare, una servitù di passaggio di un elettrodotto sul Terreno per consentire il collegamento della cabina elettrica all'Impianto.

3 Proprietà dell'Impianto

3.1 Le Parti si danno atto che l'Impianto nonché ogni altra costruzione o manufatto a questo relativi o comunque connessi saranno di esclusiva proprietà della Concessionaria.

3.2 In caso di cessazione, per qualsiasi motivo, del rapporto nascente dal Contratto, tutte le installazioni, costruzioni e i manufatti relativi all'Impianto resteranno di esclusiva proprietà della Concessionaria, con esclusione comunque di ogni indennità ulteriore rispetto a quanto qui previsto in favore del Concedente, il quale espressamente vi rinuncia sin d'ora dichiarando che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del Corrispettivo. A tal fine, il Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione di cui all'articolo 953 c.c., che qui si intende espressamente derogato, si obbliga, ora per allora, a consentire alla Concessionaria e/o ai soggetti dalla stessa designati di compiere ogni attività sull'Immobile che si renda necessaria al fine di rimuovere l'Impianto, riducendo in pristino lo stato dei luoghi.

3.3 Il Concedente espressamente acconsente ed accetta che la Concessionaria potrà provvedere a suo insindacabile giudizio alla costituzione di garanzie e gravami di natura reale in favore di istituti bancari, enti finanziatori, o di terzi, aventi ad oggetto il diritto di superficie costituito ai sensi del Contratto. Il Concedente prende atto e consente sin d'ora, senza eccezioni, a che gli istituti bancari, enti finanziatori, o terzi, possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie.

4 Durata

4.1 Il diritto di superficie verrà costituito per una durata di 21 (ventuno) anni, prorogabili per ulteriori 5 (cinque) anni a seguito di semplice richiesta della Concessionaria che pagherà il 10% della vendita dell'energia detratti i costi, per la proroga su cinque anni. Tale richiesta dovrà essere inviata al Concedente a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo [] studiogonnet@pec.it almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza dei primi 21 (ventuno) anni. Il Concedente acconsente sin d'ora alla rinnovazione della concessione del diritto di superficie.

4.2 Salvo quanto previsto dall'art. 3.2 entro il termine di 6 (sei) mesi dalla scadenza del diritto di superficie, l'Impianto dovrà essere completamente rimosso a cura e spese della Concessionaria e l'Immobile restituito al Concedente nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato, libero da opere, costruzione e cose realizzate dalla Concessionaria. Ai fini del presente articolo, restano irrilevanti quelle alterazioni non imputabili agli interventi della Concessionaria o dovute al normale deperimento derivante dal funzionamento dell'Impianto.

5 Condizioni sospensive

5.1 Le Parti espressamente convengono che l'efficacia del presente Contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto medesimo, di tutti i seguenti eventi futuri:

- (a) il rilascio dell'autorizzazione unica e/o il rilascio di qualsiasi altro permesso, autorizzazione o licenza, che risultassero necessari per la costruzione e l'esercizio dell'Impianto quali, in via esemplificativa e non esaustiva, il permesso a costruire, l'autorizzazione paesistica, Idrogeologica, ambientale, archeologica, etc.;
- (b) l'indicazione, da parte del gestore di rete locale, del punto di allaccio alla rete elettrica nazionale;
- (c) il conseguimento del preventivo per l'allacciamento dell'Impianto alla rete elettrica nazionale gestita da Enel secondo la classificazione "lavori di connessione semplici" ai sensi del Testo Integrato delle Connessioni Attive (c.d. TICA);
- (d) l'avvenuta iscrizione dell'Impianto nel registro per gli incentivi fotovoltaici tenuto dal GSE;
- (e) l'ottenimento del consenso, da parte dei proprietari degli immobili confinanti, alla costituzione di tutte le servitù necessarie all'allacciamento dell'Impianto alla rete elettrica nazionale;

- (f) l'accertamento circa l'insussistenza di eventuali irregolarità edilizie;
- (g) il rilascio di ogni ulteriore permesso, licenza, autorizzazione, convenzione o atto necessario all'allacciamento alla rete elettrica nazionale, ed esercizio dell'impianto come previsto nel presente Contratto;
- (h) la liberazione dell'Immobile dalle ipoteche sullo stesso eventualmente gravanti
- (i) Qualora anche una sola delle precedenti condizioni sospensive non dovesse verificarsi entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, il medesimo non produrrà alcun effetto fra le Parti.

5.2 Le Parti si danno reciprocamente atto ed irrevocabilmente riconoscono che le condizioni di cui al presente articolo sono apposte nell'esclusivo interesse della Concessionaria, la quale, in qualsivoglia momento, potrà unilateralmente rinunciarvi comunicandolo al Concedente.

5.3 In pendenza dell'avveramento delle condizioni sopra indicate, le Parti sono tenute a comportarsi secondo buona fede ed a collaborare per consentire il loro avveramento.

6 Obblighi del Concedente

6.1 Il Concedente si impegna, entro e non oltre il termine di [] ([]) giorni dall'avveramento di tutte le condizioni sospensive elencate al precedente Articolo 5:

- ad incaricare un'impresa edile (di seguito, l'"**Impresa incaricata**") scelta dalla Concessionaria secondo le modalità di cui al successivo punto 6.2; e
- a stipulare con quest'ultima un contratto d'appalto per l'esecuzione degli interventi necessari alla realizzazione di un nuovo lastrico solare e alla rimozione, bonifica e smaltimento della copertura in eternit presente sull'attuale lastrico solare dell'Immobile (di seguito, il "**Contratto d'Appalto**").

6.2 In particolare, una volta avverate tutte le condizioni sospensive elencate al precedente Articolo 5:

- (a) entro [] ([]) giorni dall'avveramento dell'ultima delle condizioni sospensive elencate, la Concessionaria comunicherà al Concedente il nominativo dell'impresa cui affidare la realizzazione degli interventi di rifacimento del lastrico solare e di rimozione e bonifica dell'eternit, allegando altresì il preventivo delle opere predisposto e sottoscritto dall'impresa medesima;
- (b) entro e non oltre il termine di [] ([]) giorni dalla data in cui la Concessionaria avrà reso noto al Concedente il nominativo dell'impresa

prescelta, il Concedente dovrà comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la propria accettazione della scelta dell'impresa effettuata dalla Concessionaria ovvero, solo in caso di gravi e giustificati motivi, la propria opposizione alla scelta del nominativo proposto dalla Concessionaria, restando inteso tra le parti che, ove rifiuti il nominativo prescelto dalla Concessionaria, il Concedente sarà tenuto – al fine di ritenere valida ed efficace la propria opposizione al nominativo dell'impresa prescelta da parte della Concessionaria – a specificare con sufficiente grado di precisione i motivi del diniego e ad indicare il nominativo di un'altra impresa e ad allegarne il relativo preventivo, da cui emergano le differenze rispetto alla offerta dell'impresa prescelta dalla Concessionaria;

- (c) entro [] ([]) giorni dalla eventuale comunicazione di cui alla precedente lettera (b), la Concessionaria potrà accettare il nominativo dell'impresa indicata dal Concedente oppure proporre a sua volta il nominativo di altra impresa che sia in grado di fornire i medesimi servizi a condizioni uguali o più convenienti rispetto a quelle indicate dall'impresa indicata dal Concedente.

6.3 Le Parti pattuiscono che, nel caso in cui il Concedente rifiuti senza giustificato motivo il nominativo dell'impresa proposto dalla Concessionaria ovvero ometta senza valida ragione di stipulare, entro il termine di cui all'Articolo 6.1, il Contratto d'Appalto per l'esecuzione degli interventi di rifacimento del lastrico solare e di rimozione, bonifica e smaltimento dell'eternit, il Concedente dovrà corrispondere alla Concessionaria una penale ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile di importo pari a Euro [] ([]) (di seguito, la "Penale"), che le Parti riconoscono essere non manifestamente eccessivo. Resta inteso che l'impresa dovrà garantire tutte le obbligazioni previste dalla norma e di rispettare le specifiche di sicurezza previste dal PSC e POS

7 Ulteriori obblighi del Concedente

7.1 Il Concedente dovrà astenersi dal concedere a terzi diritti di qualsiasi natura sull'Immobile che contrastino con i diritti concessi a favore della Concessionaria e dal porre in essere qualsiasi atto che possa arrecare pregiudizio all'Impianto, o ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi alla Concessionaria con il presente Contratto.

7.2 Il Concedente non potrà costruire nuove opere sull'Immobile e/o coltivare sull'Immobile ovvero sui fondi ad esso confinanti piantagioni e/o compiere altri atti che siano astrattamente

idonei a ridurre la potenza e l'efficienza dell'Impianto, salvo che tali modifiche o opere siano preventivamente autorizzate per iscritto dalla Concessionaria.

7.3 Il Concedente si impegna a consentire e non ostacolare l'accesso all'Immobile alla Concessionaria o a suoi incaricati per tutte le attività connesse alla progettazione, costruzione, installazione, messa in servizio e collaudo dell'Impianto, nonché ad avvertire la Concessionaria di circostanze a lui note che potrebbero danneggiare l'Impianto ovvero pregiudicare o limitare la funzionalità dello stesso.

7.4 Il Concedente si obbliga a prestare la necessaria collaborazione alla Concessionaria affinché questa ottenga e mantenga le Autorizzazioni necessarie e utili alla realizzazione e al funzionamento dell'Impianto e delle opere connesse, nonché alla sua connessione alla rete elettrica. Resta inteso che l'ottenimento delle Autorizzazioni e il compimento di tutte le attività di progettazione, collaudo, connessione e direzione dei lavori saranno a carico della Concessionaria.

7.5 Il Concedente dà la sua disponibilità a sottoscrivere con la Concessionaria ed istituti bancari enti finanziatori, o terzi, un accordo volto a regolare, tra l'altro, facoltà, diritti di informativa e diritti di subentro dei medesimi istituti bancari, enti finanziatori, o terzi, nei diritti ed obblighi derivanti dal Contratto nel caso in cui il Concedente abbia, per qualsivoglia ragione, il diritto di risolvere il Contratto, ovvero nel caso in cui le Parti intendano apportare delle modifiche allo stesso.

7.6 Il Concedente dà la sua disponibilità fin d'ora a concedere e costituire su altri terreni di sua proprietà e confinanti con l'Immobile servitù di elettrodotto, cavidotto, aerea e/o anche sotterranea, di accesso e di passaggio con ogni mezzo, anche meccanico, nonché ogni altro onere, disagio o servitù che si renderà necessaria per la realizzazione e funzionamento dell'Impianto. In tale evenienza, le Parti negozieranno, in buona fede, un accordo per regolamentare le servitù che si renderanno necessarie, e il relativo atto verrà trascritto a cura e spese della Concessionaria nel Registro Immobiliare competente.

7.7 Il Concedente dovrà concedere alla Concessionaria, all'atto della stipula del Contratto di Costituzione di Diritto Superficie, il diritto di costruire, operare e mantenere sul Terreno una cabina elettrica nonché una servitù di passaggio di un elettrodotto sul Terreno per consentire il collegamento della cabina elettrica all'Impianto.

8 Corrispettivo

8.1 Le Parti convengono che il corrispettivo dovuto dalla Concessionaria a fronte della concessione, costituzione e mantenimento, da parte del Concedente, del diritto di

superficie di cui al presente Contratto (di seguito, il "**Corrispettivo**") è pari al corrispettivo che verrà pattuito nel Contratto di Appalto, ciò ove detto ultimo corrispettivo (il cui ammontare verrà determinato all'atto della stipula del Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie) risultasse pari o inferiore ad Euro da valutare. Qualora invece il corrispettivo del Contratto d'Appalto dovesse essere superiore ad Euro da valutare, il Corrispettivo sarà pari ad Euro da valutare, con la conseguenza che la parte in eccedenza del corrispettivo del Contratto d'Appalto resterà a carico esclusivo del Concedente.

8.2 Le Parti pattuiscono che la Concessionaria provvederà al versamento del Corrispettivo in favore del Concedente, che rilascerà quietanza di avvenuto pagamento, contestualmente alla stipula del Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie.

In caso di mancato pagamento del corrispettivo del Contratto d'Appalto entro [] [] mesi dalla conclusione dei lavori da parte dell'Impresa incaricata, il Concedente dovrà pagare alla Concessionaria la Penale.

8.3 Il Concedente dichiara sin da ora di ritenersi soddisfatto a fronte di quanto previsto ai precedenti Articoli 8.1 e 8.2 e di rinunciare a pretendere ulteriori somme in conseguenza dall'occupazione dell'Immobile da parte della Concessionaria, quali, a titolo esemplificativo e senza limitazioni, indennità di occupazione, rimborso di spese accessorie, costi di mantenimento dell'Immobile. Rimane inteso che ogni imposta, tra cui l'imposta comunale sugli immobili (ICI), tassa, contributo, spesa ed altro onere attinente la proprietà per l'area dell'Immobile, ove dovuta, saranno sempre a carico del Concedente.

8.4 La Concessionaria si impegna a risarcire al Concedente i danni che possano derivare all'Immobile per sua colpa, a causa dei lavori di costruzione e manutenzione dell'Impianto.

8.5 Il Concedente rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Responsabile dell'Agenzia del Territorio competente dall'accendere ipoteche di ufficio.

8.6 Il Corrispettivo sopra indicato si intende pattuito anche in relazione ad eventuali modifiche del piano regolatore, per le quali il Concedente non avrà diritto di ottenere alcunché, anche a titolo di indennità risarcitoria.

8.7 Nel caso in cui la durata del Diritto di Superficie venga estesa di ulteriori 5 (cinque) anni, il corrispettivo dovuto dalla Concessionaria sarà quantificato proporzionalmente rispetto alle somme pagate dalla Concessionaria medesima ai sensi del precedente punto 8.1 e, quindi, parametrato alla durata del periodo di rinnovo.

8.8 Ad ogni effetto di legge ed in particolare agli effetti dell'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, oggi convertito in legge, le Parti, nella qualità come in

costituzione, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano, ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. del 28.12.2000 n.445 che la presente costituzione di diritto di superficie sull'Immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e ss. del codice civile *[Nota: da adattare di volta in volta a seconda che alla conclusione del Contratto abbia preso parte o meno un mediatore]*.

9 Dichiarazioni e Garanzie del Concedente

9.1 Il Concedente dichiara e garantisce quanto segue:

- (a) di avere la piena proprietà e libera disponibilità dell'Immobile e che lo stesso, salva la presenza di eternit, è conforme alle vigenti norme urbanistiche;
- (b) che l'Immobile è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli od altri vincoli di sorta, anche di legge, e, in particolare, che su di esso non esistono altri obblighi contrattuali o diritti di terzi, e che lo stesso non è oggetto di rivendiche da parte di terzi (ivi inclusi eventuali diritti di usucapione) che potrebbero limitare oppure impedire la realizzazione dell'Impianto *[Nota: da adattare a seconda dell'esistenza o meno di ipoteche gravanti sull'Immobile. Nel caso in cui l'Immobile sia gravato da ipoteche, specificarlo]*;
- (c) di essere divenuto titolare del diritto di proprietà dell'Immobile oggetto del presente Contratto in forza del titolo di proprietà di cui all'Allegato B;
- (d) di ben conoscere l'uso al quale sono destinate le aree dell'Immobile e di approvarlo, senza riserva o eccezione alcuna.
- (e) di non aver costituito su eventuali immobili di proprietà del Concedente medesimo e confinanti con l'Immobile alcun diritto di superficie a favore di terzi per la costruzione di impianti fotovoltaici con lo stesso incentivo FER1
- (f) che l'Immobile, così come ad oggi catastalmente determinato, non è stato costituito a seguito di frazionamento di un'area di maggiore estensione effettuato nel biennio precedente alla sottoscrizione del presente Contratto.

9.2 Il Concedente sarà responsabile nei confronti della Concessionaria per qualsiasi danno che la Concessionaria dovesse subire in conseguenza della violazione delle garanzie prestate

dal Concedente e/o della violazione degli obblighi che quest'ultimo assume nei confronti della Concessionaria ai sensi del presente Contratto.

10 Manutenzione

- 10.1 Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di accesso all'Immobile e dell'Immobile stesso, ivi compreso il fabbricato dove vi è il lastrico solare sul quale verrà realizzato l'impianto e fatta eccezione per quelle di cui all'Articolo 7.1, sono ad esclusivo carico del Concedente.
- 10.2 Il Concedente si impegna a programmare ed eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in accordo con la Concessionaria, possibilmente nel periodo compreso tra novembre e dicembre, nelle ore mattutine o serali, per un periodo non eccedente complessivamente 30 (trenta) giorni. I Lavori di manutenzione, di ammodernamento, di ampliamento e le altre attività edilizie riguardanti l'Immobile, che comportino l'interruzione di produzione di corrente elettrica ovvero lo smontaggio e il rimontaggio dei pannelli fotovoltaici per più di un giorno, potranno essere eseguiti solo con il consenso della Concessionaria. Detto consenso potrà essere dalla Concessionaria negato solo per motivi gravi, in particolare quando è a rischio la stabilità dell'Immobile o dell'impianto. Il consenso è da richiedersi al più tardi 2 (due) mesi prima dei lavori progettati. Ove non occorre il consenso, la comunicazione di lavori da effettuare dovrà essere comunicata almeno 2 (due) settimane prima del loro inizio. Nel caso in cui l'esercizio dell'impianto venisse interrotto a causa di lavori e/o interventi effettuati dal Concedente e non autorizzati, il Concedente sarà tenuto in ogni caso a risarcire alla Concessionaria tutti i danni subiti, inclusi quelli derivanti dalla mancata vendita di energia elettrica e/o mancato diritto al percepimento delle tariffe incentivanti. Resta inteso che il Concedente non potrà eseguire interventi sull'impianto.

11 Cessione del Contratto

- 11.1 La Concessionaria avrà la facoltà di cedere in qualsiasi momento il Contratto a terzi, dandone comunicazione scritta al Concedente e senza che occorra alcun consenso e/o autorizzazione del Concedente. La Concessionaria potrà cedere il Contratto anche a più soggetti terzi, nell'ambito di una cessione totale o parziale della proprietà dell'impianto o del ramo d'azienda cui lo stesso fa parte.
- 11.2 In caso di un'eventuale cessione del Contratto il Concedente si impegna, ove necessario, a prestare il proprio consenso ai fini della registrazione della cessione nei Registri Immobiliari ed effettuando le relative dichiarazioni che dovessero essere necessarie.

12 Situazione Urbanistica

12.1 Agli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia il Concedente dichiara e garantisce quanto segue:

(a) i fabbricati di cui fa parte l'Immobile sono stati edificati in forza di [●]; successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano Autorizzazioni di alcun tipo;

(b) il Comune di [●] ha rilasciato certificato di agibilità se esistente in data [●];

12.2 Il Concedente garantisce l'idoneità statica degli edifici e dichiara che gli immobili in questione sono stati edificati in conformità alle leggi in materia di edilizia, urbanistica, sicurezza ed ambiente e nel rispetto delle ulteriori leggi in materia, nonché a seguito del rilascio di idonea e conforme concessione edilizia.

13 Cessione dell'Immobile

13.1 Nel caso in cui il Concedente ceda l'Immobile ad un terzo, il Concedente si obbliga a far sottoscrivere al terzo la seguente clausola: *"L'Acquirente si sostituisce a tutte le obbligazioni gravanti sul Venditore in forza del contratto di costituzione di diritto di superficie sottoscritto in data [], autentificato nelle firme dal notaio [], notaio in [], n. []/[] di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di [] in data [], al n. [], serie [], trascritto a [] in data [] all'articolo [], e successivi atti ricognitivi, modificativi ed integrativi e si obbliga a rispettare quanto in essi previsti"*.

13.2 In difetto di tale espressa previsione e sottoscrizione da parte dell'acquirente, il Concedente dovrà risarcire alla Concessionaria ogni danno o pregiudizio che dovesse derivare a quest'ultima da tale omissione. Onde consentire una verifica del rispetto della presente pattuizione, il Concedente dovrà inviare all'altra Parte una copia della bozza del contratto di vendita che verrà sottoscritta con il terzo, senza che il concessionario abbia l'opzione del diritto di prelazione.

14 Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie

14.1 Subordinatamente all'avverarsi delle condizioni sospensive di cui all'Articolo 5 del presente Contratto, il Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie rogato da notaio indicato dalla Concessionaria dovrà essere stipulato entro e non oltre 7 (sette) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto. La Concessionaria potrà comunque richiederne la stipula in qualsiasi momento mediante semplice invito scritto trasmesso al Concedente.

- 14.2 Le Parti convengono che il Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie dovrà prevedere una clausola risolutiva espressa che operi determinando la risoluzione del Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie per il caso in cui non vengano eseguiti i lavori di rifacimento del lastrico solare e di rimozione, smaltimento e bonifica dell'eternit.

15 Interezza del Contratto

- 15.1 Il presente Contratto rispecchia interamente la volontà delle Parti in ordine al rapporto tra le stesse instaurato. Deve pertanto intendersi annullata e/o revocata ogni precedente pattuizione, accordo od intesa, verbale o scritta, tra le stesse eventualmente intercorsa ed avente ad oggetto il medesimo rapporto.

16 Modifiche

- 16.1 Qualsiasi modifica e/o integrazione al Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto e sottoscritto dalla Parte nei cui confronti viene invocata.

17 Interpretazione

- 17.1 Le rubriche dei singoli articoli e paragrafi del Contratto sono state poste al solo scopo di facilitarne la lettura e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto conto ai fini dell'interpretazione dello stesso.

18 Invalidità parziale

- 18.1 L'eventuale invalidità di singole clausole del Contratto non ne determinerà la nullità totale, fermo l'impegno delle Parti di sostituire le clausole eventualmente invalide con pattuizioni quanto più possibile equivalenti.

19 Tolleranza

- 19.1 L'eventuale tolleranza di una Parte di comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previste.

20 Comunicazioni e Notifiche

- 20.1 Salvo diversa specifica previsione contenuta nel Contratto, qualsiasi comunicazione

richiesta o consentita dal Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata, e dovrà essere indirizzata:

se alla Cedente []

se alla Cessionaria []

ovvero presso il diverso indirizzo e/o numero di telefax che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

20.2 Le comunicazioni:

- (i) ove siano consegnate a mano, avranno effetto immediato;
- (ii) ove siano inviate via pec, avranno parimenti effetto immediato se inviate in un giorno lavorativo, ovvero se inviate in giorno non lavorativo avranno effetto il primo giorno lavorativo successivo;
- (iii) ove siano inviate per posta avranno effetto dalla data di ricevimento, salvo che ne confermino una precedente comunicazione via telefax.

21 Trascrizione

21.1 Il Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie verrà firmato dalle Parti per scrittura privata autenticata con richiesta al Notaio autenticante di provvedere alla trascrizione del medesimo.

Le spese, oneri ed onorari relativi al presente Contratto saranno a carico della Concessionaria.

21.2 Le Parti autorizzano il signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, a trascrivere il presente atto, dispensandolo dall'accendere ipoteche di ufficio.

22 Dati personali

22.1 Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati personali relativi all'altra Parte di cui sia venuta in possesso ai fini del presente Contratto nel rispetto del D.Lgs. 196/2003.

23 Legge Applicabile e Foro Competente

23.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

23.2 Qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra le Parti in relazione al presente Contratto e al Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie sarà di competenza esclusiva del Foro territoriale competente, fatti salvi i casi di competenza inderogabile stabiliti dalla legge.

[luogo, data]

SI RICHIEDE UNA COPIA CORRETTA IN OGNI SUA PARTE PER L'ACCETTAZIONE FINALE

Per l'esecuzione dei lavori il Committente risulterà essere il concessionario

L'amministratore Unico della Fornace di Castagnole Monferrato

Ing Giancarlo Gonnet



ASTI PV SRLS
VIA GALASSI 3-ASTI
CF P IVA 01671400057

A large, stylized handwritten signature in dark ink, likely belonging to the representative of ASTI PV SRLS.

Allegato A - Planimetria dell'Impianto