CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DEI DIRITTI REALI DI SUPERFICIE E DI SERVITU' PER I TERRENI INTERESSATI ALLA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

TRA

I sig.ri:

SCARLATA FILIPPO ANGELO nato a Enna il 24/10/1981, residente in via Castaldi 17 a Catania (CT) C.F SCRFPP81R24C342Y;

SCARLATA GIOVANNA, nata Enna il 21/08/1969 ed ivi residente in via Strada Comunale 89 Siriano 294, C.F. SCRGNN69M61C342X;

SCARLATA GIUSEPPE nato a Enna il 02.01.1939 ed ivi residente in via Valverde 71 C.F. SCRGPP39A02C342I; che in prosieguo verranno chiamati anche "Promittenti Concedenti".

da una parte –

e

la società ELION S.R.L. costituita in Italia, con sede in Pesaro (PU) alla via del Carso 27, capitale sociale Euro 20.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino 02671350417, iscritta al R.E.A. di Pesaro e Urbino al n. 200488, nella persona del suo legale rappresentante Mauro Borselli, nato a Pesaro (PU) il 10/03/1985 e residente in Riccione (RN) viale Panoramica, 8, 47838, che in prosieguo verrà chiamato "Promissario Concessionario".

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE:

la società ELION S.R.L., nell'ambito della ricerca di fonti energetiche alternative intende sviluppare un impianto di produzione d'energia elettrica, attraverso lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte energetica rinnovabile e non inquinante (di seguito: impianto fotovoltaico nel Comune di Enna);

- I Sig.ri Scarlata sono Proprietari del terreno, sito nel Comune **di Enna (EN),** censito al **N.C.T. al foglio 8, particelle 64/65 per una superficie di 3.1530 ha** per la realizzazione dell'Impianto (di seguito il "Terreno", la cui planimetria debitamente **sotto**scritta dalle Parti, costituisce l'Allegato A).

- I Proprietari dichiarano e garantiscono sotto la sua esclusiva responsabilità di essere proprietari del Terreno oggetto del presente Contratto garantendo altresì che non vi è alcuna iscrizione pregiudizievole o gravame di qualsiasi tipo, per aver il Proprietario, per quanto di sua competenza, regolato in via autonoma ogni eventuale impedimento all'esercizio di diritti di seguito concessi o comunque conseguenti all'esecuzione del presente atto.

- la parte concessionaria, intende installare sulle porzioni di Terreno, individuate nella planimetria di cui all'Allegato A, un impianto fotovoltaico e pertanto intende acquisire dal Proprietario il diritto di superficie per la parte interessata dall'impianto fotovoltaico e costituire i diritti di servitù di elettrodotto, di accesso e di passaggio connessi e necessari per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Allo scopo intende richiedere agli Enti competenti le necessarie autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio dell'impianto fotovoltaico;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse e, gli allegati, sottoscritti dalle Parti, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

2.1 Le Parti si obbligano a concludere nei tempi, con le modalità, alle condizioni e per le durate appresso specificate, il contratto per la costituzione del diritto di superficie per 35 anni in favore di ELION SRL relativamente alla porzione di terreno censito al N.C.T. di Enna (EN) al foglio 8, particelle 64/65 per una superficie di 3.1530 ha; su detta porzione di terreno sarà installato l'impianto fotovoltaico costituito da strutture infisse sul terreno, pannelli fotovoltaici, manufatti per alloggio inverter e per cabine di trasformazione e consegna energia elettrica, cavidotti e cavi di collegamento. Tale contratto prevederà anche la costituzione delle servitù di accesso, passaggio, cavidotto e di elettrodotto sulla predetta superficie, funzionali alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ivi incluso il collegamento alla rete elettrica nazionale.

2.2 Resta inteso tra le parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase - non la quantità dei terreni stessi - sono fatte a titolo indicativo sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula degli atti definitivi, la società costruttrice comunicherà ai Proprietari le eventuali variazioni al posizionamento dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'impianto stesso.

Articolo 3 - Stipula del contratto definitivo e diritti di opzione

3.1 Le Parti di comune accordo convengono che i contratti definitivi di cui al precedente art. 2 saranno stipulati entro 31 gennaio 2023 da un Notaio scelto dalla società concessionaria;

3.2 La Parte concessionaria comunicherà per iscritto - con almeno 20 giorni lavorativi di anticipo - la data, l'ora e il nominativo del Notaio ai Pieni Proprietari per la stipula del contratto definitivo.

Articolo 4 - Corrispettivi e Pagamenti

I corrispettivi concordati tra le Parti sono i seguenti:

4.1 Corrispettivo annuale per il diritto di superficie e le servitù per le porzioni del Terreno individuate nella planimetria riportata in allegato A, **di € 3.000 (tremila/00) ad ettaro**, da pagarsi in una rata annuale anticipata (Soluzione 1).

La data così definita è da intendersi relativa ad ogni anno solare di concessione del diritto di superficie e delle servitù.

Articolo 5 - Garanzie ed impegni accessori del Pieno Proprietario

5.1 Il Proprietario, per quanto di sua competenza, dichiara e garantisce, sotto la sua esclusiva responsabilità che alla data di sottoscrizione del presente atto non esistono e, alla stipula di quello definitivo, non esisteranno iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o altri vincoli ad eccezione di quelli di cui all'allegato E, certificato di destinazione urbanistica, che possano impedire la realizzazione, la gestione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico e, comunque, diritti di prelazione da parte di affittuari o proprietari confinanti e garantisce la piena e buona proprietà e disponibilità di quanto promesso nel presente Contratto e dichiara di averlo ricevuto giusto atto allegato D. A tal fine si allegano i seguenti documenti esibiti dai Pieni Proprietari:

- Visure catastali (allegato A);
- Planimetria catastale (allegato B);
- Copia di un documento di riconoscimento del Proprietario (all. C)

5.2 Il Terreno oggetto del presente Contratto è, dal punto di vista urbanistico, qualificato in conformità del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 2, art. 18, legge 47/1985.

A tal fine i Proprietari dichiarano che, con riferimento ai beni in oggetto, ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5.3 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi complessivi devono intendersi indicativi e che le porzioni di Terreno dinanzi indicate potranno subire modifiche - in ragione del progetto definitivo e/o delle autorizzazioni amministrative - in aumento o in diminuzione rispetto a quelle individuate nel presente Contratto. In tal caso l'eventuale maggiore o minore corrispettivo sarà calcolato in proporzione a quello originariamente fissato.

5.4 I Proprietari si impegnano sin da ora a stipulare un atto modificativo del presente contratto ovvero il contratto definitivo sulle nuove aree individuate ed a collaborare per ogni eventuale atto necessario per tale modifica.

Articolo 6 - Vincoli accessori

6.1 Con il presente atto le Parti espressamente convengono che, sebbene il presente preliminare e gli atti successivi riguardino una parte del Terreno di proprietà dei Proprietari, che è volontà delle Parti costituire, come in effetti costituiscono, vincolo a favore della parte concessionaria con il quale i Proprietari si obbligano a non concedere l'eventuale restante parte del terreno di sua proprietà nel raggio di 30 m di distanza dal perimetro dell'impianto fotovoltaico a terzi per scopi analoghi (impianti fotovoltaici o eolici) o per la realizzazione di opere e manufatti che creino ostacoli o alterazioni al normale irraggiamento solare dell'impianto fotovoltaico, senza il preventivo consenso dei concessionari

6.2 I Proprietari si impegnano inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività od azione che possa creare situazione di pericolo o risultare d'intralcio o d'impedimento alla costruzione, all'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente

difficile o impedisca l'esercizio dei diritti, ivi compresi quelli di servitù e di superficie, concessi alla parte concessionaria , il presente accordo.

6.3 Il Proprietari dichiarano sin d'ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, in considerazione del fatto che la servitù ed il diritto di superficie vengono concessi a seguito dalla parte concessionaria di una libera negoziazione e dietro il pagamento di corrispettivi ritenuti congrui dai Proprietari.

6.4 Le Parti convengono che, all'atto dell'estinzione del diritto di superficie nonché delle servitù, fatto salvo l'eventuale rinnovo, l'impianto fotovoltaico ed ogni altra installazione e manufatto ad esso connessi realizzati sul Terreno, resteranno di esclusiva proprietà della parte concessionaria;

6.5 Alla scadenza del contratto definitivo, la parte concessionaria avrà l'obbligo di asportare dal sito, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, con espresso obbligo di remissione in pristino dello stato originario del terreno così come consegnato al momento della firma del contratto definitivo.

Articolo 7 - Immissione nel possesso ed accesso ai fondi

7.1 La parte concessionaria sarà immessa nel possesso dei terreni oggetto del presente contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

7.2 la parte concessionaria avrà il diritto di libero accesso al terreno per ogni fine connesso con l'installazione dei moduli fotovoltaici e delle opere connesse alla realizzazione, esercizio e manutenzione dell'impianto fotovoltaico, delle opere accessorie e delle linee elettriche anche prima della stipula del contratto definitivo.

7.3 A tal fine i Proprietari si impegnano a consentire ai concessionari nel periodo di validità del presente Contratto Preliminare il transito di uomini e mezzi sul terreno, di sua proprietà, per tutte le operazioni annesse e connesse alla predisposizione del

progetto ed esecuzione delle misurazioni inerenti al progetto, ivi compreso, ad eseguire eventuali indagini geotecniche, di caratterizzazione e bonifica del sito, ed eventuali operazioni relative al frazionamento catastale dei terreni.

Articolo 8 - Obblighi accessori

8.1 I Proprietari si impegnano a prestare ogni collaborazione e consenso necessari per il completamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico, nonché per il suo esercizio e manutenzione.

8.2 la parte concessionaria si impegna a risarcire gli eventuali danni direttamente cagionati alle colture e conseguenti alla progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico, anche su terreni occupati temporaneamente, e corrisponderà tutti i danni ai frutti pendenti o le spese sostenute per mettere in atto eventuali pratiche colturali, che non potessero essere giunte a buon fine, per l'intero periodo su cui si è protratto il danno. La liquidazione avverrà a consuntivo (tenendo conto del valore medio corrente sul mercato del prodotto nel periodo nel quale si sono verificati i danni) ed al termine delle attività di realizzazione o di manutenzione degli impianti, e solo dopo constatazione congiunta dei danni arrecati.

Articolo 9 - Recesso e inadempimento

9.1 Le Parti espressamente convengono che è facoltà della parte concessionaria recedere in qualunque momento dal presente Contratto mediante comunicazione con raccomandata a/r, senza oneri e responsabilità fatta eccezione per gli importi corrisposti ai sensi dell'art 4 che il Proprietario potrà trattenere a titolo d'indennizzo per il recesso.

9.2 In caso di esercizio da parte del concessionario del suddetto diritto di recesso, il Proprietario non avrà null'altro a pretendere dal concessionario ad alcun titolo per la

mancata prosecuzione dei rapporti disciplinati nel presente Contratto, con salvezza delle prestazioni eseguite sino a quel momento.

9.3 In caso si verifichino eventi imputabili e/o riconducibili al comportamento doloso o colposo del Proprietario, che limitino parzialmente o impediscano alla parte concessionaria la realizzazione delle attività di cui al presente Contratto, la parte concessionaria avrà la facoltà di recedere immediatamente dallo stesso, fatto salvo il diritto per la parte concessionaria a richiedere risarcimento del danno subito e la restituzione del doppio degli importi pagati a titolo di caparra.

9.4 Il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione.

Articolo 10 - Costituzione di garanzie

10.1 la parte concessionaria, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di prevedere che tali garanzie possano interessare anche i manufatti e le costruzioni posti in essere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

10.2 Il Proprietario acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dalla parte concessionaria sul Terreno, così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie, sempre con salvezza dei corrispettivi dovuti a Proprietari.

Articolo 11 — Cessione

11.1 Il Proprietario riconosce alla parte concessionaria ELION S.R.L. la facoltà di cedere il presente contratto, e quelli definitivi che saranno stipulati, in favore di società da indicare e presta sin d'ora il proprio consenso senza eccezione alcuna.

11.2 La cessione sarà comprensiva di ogni diritto, obbligo, azione e ragione nascente dal contratto ceduto, i cui patti e condizioni si intendono dalle Parti integralmente richiamati ed in particolare con salvezza dei corrispettivi dovuti al Proprietario.

11.3 Tale cessione sarà comunicata con raccomandata a/r entro 30 giorni dal suo perfezionamento.

Articolo 12 - Equità dei corrispettivi

12.1 Le Parti si danno espressamente atto che i corrispettivi pattuiti con il presente Contratto sono stati oggetto di apposita contrattazione e che essi devono intendersi come l'equo compenso spettante ai Proprietari con riferimento alla disponibilità da parte del concessionario del terreno per le finalità sopra descritte.

12.2 Le Parti dichiarano di avere tenuto conto delle dichiarazioni dei Proprietari di cui ai precedenti articoli, nella determinazione del corrispettivo dovuto dalla parte concessionaria

12.3 Le Parti dichiarano altresì che nella determinazione del corrispettivo si è tenuto conto dell'eventualità che a carico del Terreno possano sorgere oneri, pesi e vincoli connessi alla realizzazione, al funzionamento o alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico nonché dell'eventualità di ogni ulteriore disagio che possa sorgere a carico dei Proprietari dalla realizzazione, dal funzionamento e dalla manutenzione del suddetto impianto, nonché dell'eventuale riduzione di valore agricolo (per il periodo di validità del contratto di diritto di superficie) sulle porzioni di terreno residue, escluse dal contratto di superficie.

Articolo 13 - Spese accessorie

13.1 Saranno a carico della parte concessionaria le spese di registrazione ed eventuale trascrizione relativi al presente contratto preliminare ed alla stipula del contratto definitivo, ivi incluse le relative imposte di registro, salvo diverse disposizioni di legge.

Articolo 14 – Legge applicabile, definizione delle controversie e foro competente

14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

14.2 Le eventuali controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva e amichevole composizione tra le Parti.

14.3 Qualora tale amichevole composizione non venga raggiunta entro 45 giorni, le Parti di comune accordo eleggono quale Foro competente in via esclusiva il Foro di Pesaro, intendendosi con ciò derogata ogni altra competenza, anche concorrente.

Articolo 15 - Riservatezza

15.1 Le Parti si obbligano a mantenere riservato il contenuto del presente Contratto ed ogni eventuale discussione connessa allo stesso, salvo quanto previsto dalla legge o quelle che sono di dominio pubblico.

Articolo 16 – Formazione dell'accordo

16.1 Il presente accordo è stato frutto di negoziazione ed accordo tra le Parti ed in relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni dell'art. 1341 e seguenti del Codice Civile non trovano applicazione.

Articolo 17 – Comunicazioni

17.1 Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere notificate ai seguenti indirizzi:

Enna, 05/06/2021

I PROPRIETARI I concessionari

Scarlata Filippo Angelo

Elion srl
Via del Carso 27
61121 Pesaro (PU)
C.F. e P.I. 02671350417

Scarlata Giovanna

Scalata Giovanna

Scarlata Giuseppe

Scarlata Giuseppe

Elenco Allegati:

All. A – Planimetria;

All. B - Visura catastale;

All. C - Copia documenti di riconoscimento;

All. D – Copia Atto di Provenienza;

All. E – Certificato di destinazione urbanistica.

GLI ALLEGATI NON SONO MAI STATI INSERITI

AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Territoriale di Pesaro

Atto Registrato il 14 DIC. 2020 al n° 665 serie 3X

PREVIO VERSAMENTO DI € 338,00

~~di cui €~~ ..... per trascrizioni

IL FUNZIONARIO
Luciano Porreca
*Firma su delega del Direttore Provinciale dell'Ufficio

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Pesaro e Urbino

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di PESARO E URBINO
Ufficio Territoriale di DPPU UT PESARO

Registrazione di ATTO PRIVATO

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali dell'ATTO PRIVATO a Lei intestato.

Il 14-12-2023, presso questo ufficio, è stato registrato l'atto privato con i seguenti riferimenti:
Ufficio TQM, serie 3X, numero 665

DATI GENERALI DELL'ATTO

Tipologia: Preliminare di compravendita
Data di stipula: 05/06/2021 No esenzioni No eventi eccezionali
Richiedente la registrazione: 02782940411
Rappresentante: MRCFBA85H14G479J *Codice Carica:* 1 - Rappresentante legale

PARTI DELL'ATTO

DANTE CAUSA	*AVENTE CAUSA*
SCRFPP81R24C342Y	02782940411
SCRGNN69M61C342X	BRSMRA85C10G479T
SCRGPP39A02C342I	

DATI DEL NEGOZIO

Tipologia di atto: Scritto
Prezzo: 330.750,00 Caparra Conf.: 0,00 Acconto: 0,00 Caparra penit.: 0,00

Bene oggetto del negozio: Immobile
Descrizione:

DATI DEGLI IMMOBILI

Cod Comune	*T/U*	*Sez. Urbana*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*In via di acc.*
C342	T		8	64		
C342	T		8	65		

Imposta di registro: 200.00 *Sanzioni:* 30,00 *Interessi:* 12,00
96,00 0.00 0.00
Imposta di bollo: F24 *Sanzioni:* *Interessi:*

Modalità di pagamento: