

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MONTE CAVALLO

n. Rep. 433

(Provincia di Macerata)

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

\*\*\*\*\*

L'anno 2024 del mese di maggio, del giorno sette , con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

TRA

• Il Comune di Monte Cavallo (MC) con sede in Monte Cavallo (MC) all'indirizzo di Via Roma n. 19, avente codice fiscale, 81000130435 e partita IVA 00310530431 rappresentato dal Responsabile dell'Servizio Tecnico del Comune denominata "Promittente Concedente",

E

• Wind Energy Monte Cavallo , società a responsabilità limitata con sede con sede in Pescara (PE) all'indirizzo di Via Caravaggio 125, avente Codice Fiscale e Partita IVA 02372170684 e iscrizione al registro imprese n. 02372170684, iscritta alla CCIAA di Chieti Pescara al n. PE - 424830 REA pec: windenergymontecavallo@legpec.it in atto rappresentata dall'amministratore legale rappresentante Dott. Mainardi Emanuele denominata "Promittente Superficiaria",

PREMESSO CHE

• il territorio del Comune di Monte Cavallo insieme al comprensorio montano a cui appartiene presenta un potenziale significativo di energia rinnovabile da fonte eolica idonea per lo sfruttamento industriale;

• fra le aree vocate per lo sfruttamento industriale del potenziale eolico sono compresi dei terreni del Demanio Comunale già precedentemente interessati da un progetto di Parco eolico presentato dall'Unione Montana Marca di Camerino, per il quale fu rilasciata Autorizzazione unica dalla Regione Marche attualmente non più efficace a causa della decorrenza dei termini;



• Richiamata la Determinazione dell'Autorità di vigilanza dei Contratti pubblici di lavori Servizi e Forniture (ANAC) n. 6 del 26/10/2011 e in particolare il comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2011

ove si stabilisce che "i soggetti pubblici possono concedere a terzi superfici di proprietà per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nel rispetto della disciplina di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e ss.mm.ii.";

• Richiamato: il punto 3 "Realizzazione di impianti su superfici del demanio pubblico" della Determinazione n. 6 del 26 ottobre 2011 (GU n. 268 del 17 novembre 2011) dell'Autorità di Vigilanza dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (Avcp), ora Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) ed, in particolare il comma 2 dell'art. 12 del d.lgs 28/2011 che stabilisce che " I soggetti pubblici possono concedere a terzi superfici di proprietà per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nel rispetto della disciplina di cui al d.lgs 12 aprile 2006, n. 163, ora sostituito, insieme al successivo d.lgs 18 aprile 2016, n. 50, dal d.lgs 31.03.2023 n. 36 (Codice appalti)";

• che la concessione onerosa a terzi di superfici del demanio pubblico per la realizzazione di parco eolico, costituisce contratto attivo da cui deriva per il comune una entrata finanziaria ed a tale tipologia di contratto, ai sensi del comma 2, art. 13 del Codice appalti, non si applicano le disposizioni del Codice appalti, ma la disciplina di cui all'art. 3, comma 1, della legge sulla contabilità di Stato (Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440) secondo cui "i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblico incanto"; l'affidamento, in ogni caso, ai sensi del comma 5, art. 13 del Codice degli appalti, deve avvenire tenendo conto dei principi di cui agli artt. n. 1, 2 e 3 del medesimo Codice degli appalti e cioè "di risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato degli operatori economici nel rispetto dei principi di concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, di pubblicità e trasparenza e di proporzionalità";

• Preso atto che la concessione di che trattasi rientra nella fattispecie di cui alla normativa suddetta;

• Preso atto inoltre che: la concessione delle terre civiche a soggetti non residenti e la loro occupazione, con temporaneo mutamento della destinazione d'uso, è subordinata ad autorizzazione ex art. 12 della Legge n. 1766/1927 la cui competenza è a capo dell'Ente Montano di riferimento (Unione Montana Marca di Camerino);



• sui medesimi terreni e per gli stessi scopi, la Regione Marche ha in passato già rilasciato Autorizzazione (Decreto del Dirigente del Servizio Valorizzazione terreni Agricoli e Forestali n. 508 del 25/09/2001);

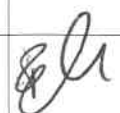
• Dato atto che il suddetto bando d'asta pubblica è stato pubblicato il 28/11/2023 e la presentazione delle offerte è stata fissata il giorno 13/12/2023;

• Dato atto dell'avvenuta valutazione delle offerte pervenute da parte della Commissione di gara nominata;

• Richiamata la Determina di Aggiudicazione Provvisoria n. 43 del 18/03/2024 a favore della Ditta Wind Energy Monte Cavallo, società a responsabilità limitata con sede in Pescara (PE) all'indirizzo di Via Caravaggio 125, avente Codice Fiscale e Partita IVA 02372170684 e iscrizione al registro imprese n. 02372170684, iscritta alla CCIAA di Chieti Pescara al n. PE - 424830 REA;

• Richiamata la successiva Determina di Aggiudicazione Definitiva n.65 del 18/04/2024 con cui l'Amministrazione ha aggiudicato in via definitiva la procedura selettiva relativa alla Concessione in Diritto di Superficie oneroso di terreni di proprietà Comunale per la Realizzazione di un Parco Eolico a favore della Ditta Wind energy Monte Cavallo s.r.l. avendo verificato il possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art.6 del Bando di Gara.

• Richiamato l'art. 8 del Bando di Gara, stante al quale : "...L'Operatore economico, nel tempo massimo dei successivi dodici (12) mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare, salvo proroga motivata ed accettata dal Comune di Monte Cavallo,( ad esempio : nel caso che non fosse stato possibile ottenere il preventivo di connessione/STMG di TERNA, ecc. ) provvederà, a sua cura e spese, ad inoltrare all'Autorità competente l'istanza di autorizzazione unica del parco eolico corredata dal progetto definitivo e della documentazione necessaria al rilascio dell'autorizzazione stessa per la realizzazione e gestione del parco eolico, incluso il nulla-osta ex art. 12 Legge n. 1766/1927, rilasciato ai sensi della L.R. Marche n. 35/2013 e ss.mm.ii., in quanto tutti i terreni in oggetto sono gravati da usi civici.



- In caso di mancato adempimento o di mancato rispetto dei tempi suddetti, l'aggiudicazione provvisoria e con essa il contratto preliminare di concessione del diritto di superficie decadono senza che l'operatore economico nulla abbia a pretendere.

- Ad ottenimento di ogni permesso, autorizzazione, concessione, nulla osta o di qualunque altro atto amministrativo necessari per la realizzazione ed esercizio dell'impianto – decorsi comunque i termini necessari ai fini dell'inoppugnabilità dei medesimi – verrà aggiornato il contratto preliminare e stipulato il contratto definitivo nelle forme di legge.

- Qualora tali condizioni non si verificchino, nulla sarà dovuto dall'operatore economico aggiudicatario

- La Promittente Concedente è proprietaria dei seguenti terreni gravati da usi civici sito nel Comune di Monte Cavallo (MC), censiti al catasto terreni di detto comune come segue:

- Terreni di demanio civico del Comune di Monte Cavallo (MC) da concedere in località "Monte Tolagna", "Monte Miglioni", "Colle Saliere", "Colle Piscino" e "Monte Fiatone"

PARTECELLE PARCO EOLICO MONTE CAVALLO

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETA'
6	41	86.680,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
6	65	168.110,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
6	135	43.770,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	9	23.210,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	19	336.980,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	93	70.420,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	113	44.170,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	53	214.840,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
7	86	112.070,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
8	57	282.780,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
8	107	383.485,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO

13	21	18.490,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	35	1.640,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	36	14.540,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	41	3.100,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	42	1.410,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	134	255.720,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
13	161	147.140,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
14	40	30.510,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
14	145	241.360,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
15	81	179.300,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
15	94	210.550,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
20	5	269.750,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
20	34	320.700,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
20	52	494.430,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO
20	69	242.895,00	COMUNE DI MONTE CAVALLO

così come identificato nella planimetria allegata alla presente scrittura privata (cfr. ALLEGATO 1);

- La Promittente Superficiaria è interessata all'ottenimento di un diritto di superficie e dei relativi diritti di servitù sul Terreno alla condizione dell'ottenimento di tutti i permessi da parte degli enti e dei soggetti preposti, decorsi comunque i termini necessari ai fini dell'inoppugnabilità dei medesimi che consentano, la costruzione lo sviluppo e l'esercizio di un impianto eolico e relative opere connesse

( di seguito "Permessi Idonei")

- La Promittente Concedente intende costituire un diritto di superficie sul Terreno di durata pari ad anni 30 anni (trenta), prorogabili per un massimo di altri 10 (dieci), salvo diverso accordo fra le parti nonché a costituire sul Terreno tutti i diritti di servitù che risulteranno necessari al fine di sviluppare il suddetto impianto Eolico;

SI CONVIENE E SI STIPULA

**ART. 1 PREMESSE E ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**ART. 2 OGGETTO**

La Promittente Concedente promette di concedere in via esclusiva alla Promittente Superficiaria, il diritto di superficie sul Terreno di durata pari a 30 anni (trenta) a decorrere dalla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo, prorogabili di altri 10 (dieci) salvo diverso accordo tra le parti, o per gli anni che potranno essere concordati, allo scopo di installarvi e mantenervi, direttamente o per il tramite una società di scopo correlata (i.e. facente parte del medesimo gruppo imprenditoriale) alla Promittente Superficiaria, un impianto eolico, costituito da Pale Eoliche, relative opere accessorie e infrastrutture di connessione alla rete, oltre a quanto dovesse essere necessariamente installato nel sottosuolo, di [REDACTED] [REDACTED] anche "Impianto").

La Promittente Concedente promette altresì di costituire i diritti di servitù, senza ulteriori oneri, (a titolo esemplificativo ma non esaustivo servitù di cavidotto e di passaggio) sopra i Terreni che saranno ritenuti necessari per lo sviluppo dell'Impianto da parte della Promittente Superficiaria per la costruzione ed esercizio dell'Impianto da parte della Promittente Superficiaria aventi pari durata del diritto di superficie.

**ART. 3 DICHIARAZIONI E GARANZIE**

La Promittente Concedente dichiara e garantisce che i Terreni sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà.

La Promittente Superficiaria provvederà, a sua cura e spese, ad inoltrare all'Autorità competente l'istanza di autorizzazione unica del parco eolico corredata dal progetto definitivo e della documentazione necessaria al rilascio dell'autorizzazione stessa per la realizzazione e gestione del parco eolico, incluso il nulla-osta ex art. 12 Legge n. 1766/1927, rilasciato ai sensi della L.R. Marche n. 35/2013 e ss.mm.ii., in quanto tutti i terreni in oggetto sono gravati da usi civici.

La Promittente Concedente inoltre dichiara e garantisce che i Terreni non sono oggetto di alcun procedimento di natura civile, amministrativa o penale, né di alcun provvedimento giudiziale, esecutivo o conservativo che

abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte il pacifico godimento o detenzione e la disponibilità del Terreno ai fini della realizzazione dell'impianto e non vi sono circostanze che possano limitare o pregiudicare la costruzione, il collaudo, la messa in servizio nonché la gestione e manutenzione dell'Impianto.

La Promittente Concedente dichiara e garantisce che il Terreno è in perfetta regola con i fini urbanistici, ed in particolare, secondo quanto disposto dalla legge 28 febbraio 1985 n° 47, nonché della legge 74/94 e successive modifiche;

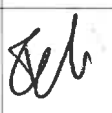
Le parti dichiarano altresì di essere informate dell'obbligo di produrre il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che la Promittente Concedente produrrà al momento della stipula dell'atto notarile di trasferimento per essere allegato allo stesso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge n.353 del 21 novembre 2000 la Promittente Concedente dichiara che il terreno oggetto del presente atto non è mai stato percorso dal fuoco, come riportato nel Documento Catasto Incendi Boschivi del Comune di Monte Cavallo (MC).

Inoltre dovranno essere prodotte, all'atto della sottoscrizione del Contratto definitivo, ottenute tutte le necessarie autorizzazioni alla realizzazione del Parco Eolico, dalla Promittente Superficiaria n.2 Polizze Fidejussorie, ad escussione diretta, rilasciate da compagnie assicurative o istituti di credito e intermediari finanziari iscritti all'albo ai sensi dell'art.106 del D.lgs n.385/1993, (Testo Unico Bancario). La prima a garanzia dei lavori e delle responsabilità verso terzi e la seconda a garanzia delle opere di smontaggio, demolizione e messa in pristino delle aree, compresi tutti gli oneri di smaltimento dei materiali, rivalutati alla data di ultimazione del contratto di Concessione che saranno svincolate rispettivamente alla data di avvenuta conclusione dei lavori e alla verifica e certificazione da parte del Tecnico abilitato incaricato del Comune dell'avvenuta messa in ripristino dei luoghi.

#### **ART.4 PREZZO – PROROGA**

Il prezzo complessivo per la costituzione del diritto di superficie (e la costituzione dei relativi diritti di Servitù) sul Terreno viene stabilito e concordato tra le parti: corrispettivo annuo [redacted] dovrà essere versato annualmente, entro il mese di gennaio di ogni anno solare, a decorrere dalla data di avvio dei lavori per la realizzazione del parco eolico.



Il corrispettivo annuo sarà rivalutato annualmente nella misura del 100% del tasso di inflazione in base all'indice ISTAT.

Le parti concordano sin da ora di limitare in sede di atto pubblico il diritto di superficie alle aree strettamente necessarie alla realizzazione dell'Impianto Eolico in accordo alle disposizioni riportate nel Bando di Gara.

La Promittente Superficiaria avrà la facoltà di richiedere, alla scadenza della concessione del diritto di superficie, ulteriore proroga, che potrà essere rilasciata previo accordo tra le parti, per un ulteriore periodo non superiore a 10 (dieci) anni, o per gli anni che potranno essere concordati, al medesimo prezzo da pagarsi nelle medesime condizioni sopra indicate.

#### **ART. 5 SPESE**

Gli oneri notarili relativi alla stipula del contratto definitivo saranno a carico della Promittente Superficiaria. Le spese per l'eventuale registrazione del presente atto saranno a carico della parte che, a causa della sua inadempienza, costringa l'altra alla registrazione.

#### **ART. 6 CONDIZIONE SOSPENSIVA - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO**

Le Parti si recheranno presso il Notaio, che verrà individuato dalla parte Promittente Superficiaria, per la stipula del contratto definitivo entro 30 giorni dall'ottenimento da parte della Promittente Superficiaria di tutti i Permessi Idonei, come definiti in Premessa.

Il mancato inoltro all'Autorità competente dell'Istanza di Autorizzazione Unica dell'Impianto corredata dal Progetto Definitivo, e di tutti i Permessi Idonei entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura privata, salvo proroga motivata e accettata dal Comune di Monte Cavallo, determinerà la risoluzione per mutuo consenso della presente scrittura privata senza che nessuna delle parti abbia null'altro a che pretendere dall'altra parte.

Qualora all'esito delle verifiche preliminari al deposito delle istanze necessarie per l'ottenimento dei Permessi Idonei, dovesse emergere l'impraticabilità per la Promittente Superficiaria di ottenere dei Permessi Idonei, la Promittente Superficiaria lo comunicherà per iscritto alla Promittente Concedente determinando così lo



scioglimento per mutuo consenso, ai sensi dell'art.1372 del Codice Civile, della presente scrittura privata senza che nessuna delle parti abbia null'altro a che pretendere dall'altra parte.

#### **ART. 7 - IMPEGNI**

La Promittente Concedente si impegna a supportare la Promittente Superficiaria (o la Società che quest'ultima dovesse indicare quale sviluppatrice dell'Impianto) nella pratica amministrativa correlata al rilascio dei Permessi Idonei ed autorizza a tal fine la Promittente Superficiaria al deposito delle relative domande. A tal fine la Promittente Concedente autorizza, a far data della sottoscrizione del presente contratto, la Promittente Superficiaria ad accedere al Terreno ed a condurre sul Terreno le necessarie indagini e sopralluoghi di qualsivoglia genere funzionali alla realizzazione dell'Impianto.

Nel periodo di validità della presente scrittura privata, la Promittente Concedente si impegna a non alienare, costituire diritti reali, locare o concedere il Terreno a terzi che intendano svolgere attività che possono contrastare o costituire impedimento allo sviluppo e/o costruzione e/o esercizio dell'Impianto. Allo stesso modo la Promittente Concedente si impegna a non erigere sul terreno alcuna opera, manufatto o installazione che possa pregiudicare in qualunque modo la realizzazione del predetto Impianto.

La Promittente Concedente si impegnerà ad astenersi dal concedere a terzi, sino alla scadenza del diritto di superficie, diritti di qualsiasi natura sul Terreno che contrastino con i diritti concessi a favore della Promittente Superficiaria e dal porre in essere qualsiasi atto o fatto che possa recare pregiudizio alla costruzione dell'Impianto, possa ostacolarne la normale utilizzazione, ovvero possa diminuire, rendere maggiormente difficile o impedire l'esercizio dei diritti concessi alla Promittente Superficiaria. La Promittente Concedente si impegnerà a consegnare il Terreno alla stipula del contratto definitivo libero da ogni coltura o ingombro che possa limitare il godimento del Terreno. In caso di violazione di tali obblighi la Promittente Superficiaria sarà legittimata a chiedere l'immediata cessazione delle attività lesive nonché il rimborso delle spese sostenute ed in ogni caso il risarcimento dei danni subiti. Qualora tale violazione non consenta il pieno godimento del Terreno, previa messa in mora, la Promittente Superficiaria sarà legittimata a chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto ed il relativo risarcimento dei danni.



L'Impianto, nonché ogni opera connessa ed accessoria, resteranno di esclusiva proprietà della Promittente Superficiaria.

Resta d'obbligo per la Promittente Superficiaria al termine della concessione di diritto di superficie e servitù, riconsegnare i terreni alla Promittente Concedente avendo cura, a proprie spese, di rimuovere tutte le opere eseguite e ripristinare gli stessi alle condizioni originali.

#### **ART. 8 – MISCELLANEA**

I termini e le condizioni contenute nella presente scrittura privata costituiscono le complete intese intercorse tra le Parti e sostituiscono tutti gli eventuali precedenti patti, sia orali sia scritti, intercorsi fra le stesse. Nessuno accordo o patto che modifichi o ampli la presente scrittura privata sarà vincolante tra le parti salvo che sia concluso per iscritto.

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che qualunque tolleranza anche reiterata, inadempimento, ritardato adempimento non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita modifica delle obbligazioni o dei diritti nascenti dalla presente scrittura privata.

#### **ART. 9 – FORO COMPETENTE**

La presente scrittura privata è regolata dalla legge italiana. Per tutte le controversie che dovessero insorgere, direttamente o indirettamente, tra le parti contraenti relative all'interpretazione, all'esecuzione, alla risoluzione e alla validità del presente contratto è competente il Tribunale di Macerata.

Luogo e data 07/05/2024

Letto, approvato e sottoscritto

Promittente Concedente

Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Roberto Grillone



8/1

Promittente Superficiaria

Legale rappresentante

Dott. Mainardi Emanuele



Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione a e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle  
sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn° 3, 4, 5, 6 7, 8, e, ai Sensi degli artt. 1341 e 1342 cod.civ.,  
dichiarano di approvarle specificamente intendendole come sottoscritte una per una.

Promittente Concedente

Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Roberto Grillone



Promettente Superficiaria

Legale rappresentante

Dott. Mainardi Emanuele



MS

A



Emilio

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or a similar character, located below the name 'Emilio'.

86



811