

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

(di seguito denominato il "**Contratto**")

TRA

- il Sig. FOIS AGOSTINO, nato a Ozieri _____, il 10.04.1962 _____] e residente in Ozieri, Via Roma n.2 codicefiscale n. [FSOGTN62D10G203P] (di seguito denominato il "**Proprietario**");

-il Sig. FOIS NICOLA, nato a Ozieri, il 10.11.1968 e residente in Ozieri Via Roma n.2 , codicefiscale n. [FSONCL68S10G203W] (di seguito denominato il "**Proprietario**");

da una parte

e

EnergyARDARA1 SRL, società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in OLBIA (SS), Via Semplicio Spano n.10, P.IVA 02882800903, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di SASSARI, numero REA 212334, capitale sociale Euro [10.000] , qui rappresentata dal Sig. FLORIS STEFANO, nato a CAGLIARI, il 27/06/1974, c.f. FLRSFN74H27B354Z, nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO, munito dei necessari poteri in virtù di procura conferitagli in data 16/09/2021 autenticata nella firma dal Notaio [DOMENICO GIURATO] di [OLBIA] Racc. N. [3375], Rep. N. [2871] registrata presso [Via Regina Elena 121 - Olbia] in data [16/09/2021] serie [1T] n. [5441] oppure preventivamente autorizzato a quanto infra in forza di [.] della società in data [.] , che, in copia autentica,

si allega al presente Contratto sotto la lettera "A", domiciliato per l'incarico/carica presso la sede legale della società (di seguito denominata la "**Società**");

dall'altra parte

entrambe denominate di seguito anche congiuntamente "**Parti**" e singolarmente "**Parte**".

PREMESSO CHE:

a) la Società è titolare di una iniziativa progettuale consistente nella costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico, per una potenza prevista di [.] MW da realizzarsi nel Comune di ARDARA (di seguito il "**Impianto Fotovoltaico**");

b) Il Proprietario detiene la piena proprietà ed il possesso di un terreno identificato al Catasto Terreni di ARDARA (SS), particelle n. [70], [72], [74] del foglio [4] di complessivi mq [.....] , particelle n. [98], [100], [63], [26] del foglio [1] di complessivi mq [.....] (di seguito, il "**Terreno**");

c) la Società ha individuato un vasto complesso di aree avente destinazione ZONA AGRICOLA E, unitariamente e inscindibilmente come siti idonei per la realizzazione, la gestione e la manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e delle relative opere accessorie e di collegamento;

- il terreno del Proprietario costituisce parte di questo complesso di aree;

- il Proprietario dichiara di avere ricevuto dalla Società tutte le necessarie informazioni circa la consistenza e le modalità di funzionamento dell'Impianto Fotovoltaico, comprese le notizie relative al potenziale posizionamento, rispetto al terreno e dimensioni dei pannelli che si verranno a realizzare sui fondi siti nella stessa zona, nonché alle caratteristiche e problematiche che eventualmente potrebbero creare detti impianti;

d) Il terreno è interessato dall'installazione dei pannelli e dalle relative opere pertinenti

e/o accessorie dell'Impianto Fotovoltaico:

e) a seguito di richiesta avanzata dalla Società, il Proprietario si impegna a:

A. costituire il diritto di superficie in favore della Società sul terreno della superficie complessiva di [M] mq, individuato dalle seguenti particelle catastali:

1. particella n. [70] del **foglio** [4] di mq [89821];
2. particella n. [72] del **foglio** [4] di mq [8000 + 739];
3. particella n. [74] del **foglio** [4] di mq [211213 + 6000 + 40000];
4. particella n. [98] del **foglio** [1] di mq [309533 + 29922];
5. particella n. [100] del **foglio** [1] di mq [260484 + 28052];
6. particella n. [63] del **foglio** [1] di mq [62780 + 14581];
7. particella n. [26] del **foglio** [1] di mq [13 + 2521];

evidenziate con il colore rosso nella planimetria che si allega al presente

Contratto sotto la lettera "B"

TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI CONVENGONO E

STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse ed allegati

Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2 - Diritto di superficie

2.1 Ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile e degli ulteriori termini e pattuizioni che seguono, il Proprietario si obbliga a costituire in favore della Società, che come innanzi costituita e rappresentata si impegna ad accettare, il diritto di superficie, consistente nel diritto di costruire, mantenere in esercizio e gestire sia sopra che sotto il suolo, i pannelli e le strutture di supporto, le cabine elettriche, gli

elettrodotti, i cavidotti, le strade e tutte le altre opere necessarie a costruire e mantenere in esercizio l'Impianto Fotovoltaico, sul Terreno oggetto del presente Contratto, della superficie complessiva di ha [109], censito al Catasto Terreni del Comune di ARDARA (SS):

1. particella n. [70] del foglio [4] di mq [89821];
2. particella n. [72] del foglio [4] di mq [8000 + 739];
3. particella n. [74] del foglio [4] di mq [211213 + 6000 + 40000];
4. particella n. [98] del foglio [1] di mq [309533 + 29922];
5. particella n. [100] del foglio [1] di mq [260484 + 28052];
6. particella n. [63] del foglio [1] di mq [62780 + 14581];
7. particella n. [26] del foglio [1] di mq [13 + 2521];

evidenziate con il colore rosso nella planimetria che si allega al presente

Contratto sotto la lettera "B"

2.2 Il diritto di superficie per complessivi ettari derivanti dalla somma delle superfici dei mappali succitati avrà durata di anni [30] [(trenta) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo, tra 30 (trenta) anni decade salvo accordo tra le parti.

Le Parti riconoscono e convengono espressamente che la Società avrà il diritto di rimuovere e sostituire qualsiasi opera e/o impianto facente parte dell'Impianto Fotovoltaico, per ragioni tecniche, ed eventualmente di ricostruirli in caso di distruzione.

Alla estinzione del diritto di superficie, la Società dovrà liberare le parti eventualmente occupate del Terreno e ripristinare lo stato dei luoghi, consegnarli agli aventi diritto liberi da persone, animali e cose.

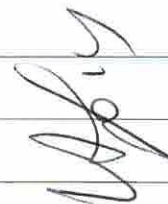
2.3 Una volta estinto il diritto di superficie, la proprietà delle costruzioni, opere ed infrastrutture realizzate al di sopra e al di sotto del Terreno, in deroga a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile, non si trasferisce in capo al Proprietario.

La Società provvederà, pertanto, laddove non venisse prorogata la durata del contratto definitivo, a liberare e rimuovere entro [3] ([tre]) mese/i dopo la scadenza, a rimuovere le costruzioni, opere ed infrastrutture di cui sopra, di sua proprietà.

2.4 Per espresso accordo tra le parti la società si obbliga a esibire il progetto preliminare e pertanto qualsiasi variazione circa l'estinzione delle porzioni individuate verrà concordata tra le parti stesse.

Articolo 3 – Altri diritti della Società

3.1. Il Proprietario in pendenza del contratto non potrà eseguire opere di qualsiasi genere, né mettere a dimora o lasciar crescere alberi e piante e in generale praticare attività che possano ostacolare e/o ridurre il regolare funzionamento dell'elettrodotto e/o cavidotto asservito, obbligandosi a conformarsi a eventuali successivi provvedimenti normativi che dovessero imporre vincoli o limiti all'utilizzo del Terreno. Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto compatibile da realizzarsi sul Terreno dovrà essere data preventiva comunicazione alla Società, al fine di consentire alla stessa di accertarne la compatibilità con l'Impianto Fotovoltaico e con ogni suo componente o parte accessoria.



Articolo 5 – Immissione in possesso

La Società sarà immessa nel possesso del Terreno oggetto del presente Contratto contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Il Proprietario si impegna a consentire alla Società, nel periodo di validità del presente Contratto, previa comunicazione della Società, l'accesso al Terreno con mezzi d'opera, attrezzature e con personale proprio e/o di società terze da esse incaricate, per lo svolgimento di rilievi e verifiche del Terreno nonché per tutte le operazioni annesse e connesse alla progettazione e sviluppo dell'Impianto Fotovoltaico ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo: sopralluoghi e indagini geognostiche/geofisiche, operazioni VOB, operazioni di caratterizzazione del terreno.

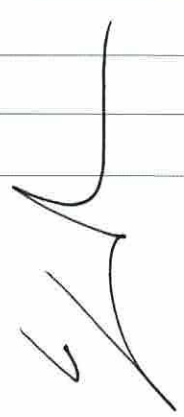
Articolo 6 – Stipula del contratto Definitivo e condizione sospensiva

6.1. Le Parti si impegnano a sottoscrivere il contratto definitivo, da formalizzarsi mediante atto pubblico entro 24(ventiquattro) mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto (di seguito, il "**Termine Ultimo**") fermo restando la possibilità per le Parti di prorogare di comune accordo per iscritto il Termine Ultimo.



Articolo 7 - Corrispettivo

7.1 Il corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie è stabilito in euro 3000 [(TREMILA)] per ogni ettaro del Terreno che verrà corrisposto dalla firma del contratto definitivo entro e non oltre 30 (trenta) giorni, effettivamente occupato dall'installazione dei pannelli e dalle opere pertinenti e/o accessorie dell'Impianto Fotovoltaico a seguito dell'ottenimento del relativo titolo autorizzativo alla costruzione e all'esercizio dell'Impianto Fotovoltaico stesso. Il corrispettivo relativo alla prima annualità verrà corrisposto nel modo seguente:



- una somma pari ad euro 25000 (venticinquemila) di cui
Euro 12.500,00 versati in data 20.10.2021 sul conto corrente intestato alla
ditta Nando Fois Eredi Società Agricola Semplice e i restanti euro 12.500,00
sono stati corrisposti dalla società in data 24.12.2021 a titolo di acconto
prezzo e caparra confirmatoria, con versamento effettuato a mezzo di
bonifico bancario sul conto corrente IBAN
IT96M0101585000000070062560
intestato al Sig. Fois Nicola e sul conto corrente
IBAN IT98Z010058500000000001613
intestato al Sig. Fois Agostino

- la somma di denaro pari alla differenza tra il corrispettivo annuo per la
costituzione del diritto di superficie e quanto già versato a titolo di acconto
prezzo e caparra confirmatoria, ai sensi della precedente alinea, verrà
versata a titolo di canone pattuito entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione
del contratto definitivo con versamento da effettuare a mezzo di bonifico
bancario sui conti correnti succitati (di seguito il canone)

Il corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie relativo alla annualità
successive verrà corrisposto anticipatamente entro la data di scadenza dell'annualità,
con versamento da effettuare a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente
IBAN IT96M0101585000000070062560 intestato al Sig. Fois Nicola e sul conto
Corrente IBAN IT98Z010058500000000001613 intestato al Sig. Fois Agostino, i
primi 10 (dieci) canoni saranno anticipati e i valori saranno determinati attualizzandoli.

Resta inteso tra la Parti che il termine per il pagamento del corrispettivo annuo relativo alle annualità successive comincerà a decorrere dal pagamento del Canone.

7.2 Le Parti si danno atto che, ove le stesse dovessero accordarsi per la proroga del termine per la stipula del contratto definitivo ai sensi dell'articolo 6.1 che precede, la Società corrisponderà al Proprietario il canone,

con versamento da effettuare a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBANIT96M0101585000000070062560

intestato al Sig. Fois Nicola e sul conto corrente

IBAN IT98Z010058500000000001613

intestato al Sig. Fois Agostino.

7.3 Il canone annuo innanzi indicato verrà annualmente adeguato in misura del [.]% ([.] per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie degli operai e impiegati verificatosi all'anno precedente.

Articolo 8 - Proprietà degli impianti

8.1 I pannelli ed ogni altra installazione ad essi connessa realizzati sul Terreno resteranno di esclusiva proprietà della Società.

Le Parti convengono che all'atto della conseguente estinzione del diritto di superficie fatto salvo l'eventuale rinnovo, tutte le costruzioni ed i manufatti relativi ai pannelli e relative opere accessorie, rimarranno di esclusiva proprietà della Società e dovranno essere rimosse entro il termine massimo di 3 (tre) mesi.

8.2 Alla scadenza del contratto definitivo la Società avrà il diritto di asportare dal sito, tutti gli impianti e manufatti di sua proprietà, fermo restando l'obbligo della remissione in pristino dello stato originario dei luoghi libero da animali, persone, cose e nella piena disponibilità del proprietario.

Articolo 9 – Obblighi del Proprietario

9.1 Il Proprietario dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva titolarità della proprietà del Terreno e che il medesimo è libero da pesi, vincoli, oneri, gravami e/o diritti di terzi e garantisce l'assenza di affittuari od altri detentori e/o possessori, liti pendenti o minacciate e procedimenti amministrativi pregiudizievoli.

9.2 Il Proprietario si impegna inoltre a non compiere o mettere in atto alcuna attività o azione che possa risultare di intralcio o d'impedimento al funzionamento ed alla manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo o altrimenti pregiudizievole per l'Impianto Fotovoltaico, ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti di locazione, di servitù e di superficie concessi alla Società con il presente Contratto.

9.3 Se dopo la sottoscrizione del presente Contratto, dovessero rendersi necessarie varianti al progetto riguardante l'Impianto Fotovoltaico, il Proprietario si obbliga a prestare sin d'ora il proprio assenso alla realizzazione delle stesse, sempre che tali varianti intervengano all'interno del Terreno su cui insistono i diritti costituiti con il presente Contratto. Resta inteso che tali varianti non comportano modifiche ai corrispettivi convenuti.

Articolo 11 – Obblighi e diritti della Società

11.1 La Società sarà responsabile della gestione e manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico e, attesa la natura dell'attività produttiva, sarà tenuta a porre in essere tutte le cautele necessarie a preservare l'incolumità dei terzi che, anche occasionalmente, dovessero avere contatti con le strutture o con le loro derivazioni.

11.2 La Società ha la piena facoltà di affidare a una o più terze parti, anche distinte, la realizzazione e/o la manutenzione e/o la gestione dell'Impianto Fotovoltaico.

11.3 La Società si riserva il diritto, di apportare delle migliorie strutturali alle vie d'accesso esistenti o alla creazione di eventuali nuove entro l'area oggetto del presente contratto, a proprie spese nel rispetto delle norme di legge e delle prescrizioni delle autorità pubbliche.

15 – Forma e trascrizione

15.1 Le Parti convengono, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1352 c.c., che il presente Contratto dovrà avere la forma della scrittura privata autenticata.

15.2 La medesima forma dovrà essere adottata per la stipula del contratto definitivo. La società si impegna ad attivarsi per la trascrizione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2645 *bis* c.c. il presente Contratto entro [30 (trenta)] giorni dalla sottoscrizione dello stesso con spese di trascrizione a carico della società.

Articolo 16 – Recesso

16.1 La Società avrà il diritto di recedere in ogni momento unilateralmente, anticipatamente dal presente Contratto, con comunicazione da inoltrare al Proprietario con preavviso di almeno 90 giorni, con obbligo di liberare il terreno oggetto del presente contratto da tutti gli impianti su di esso apposti libero altresì da persone, animali e cose e nella piena disponibilità del proprietario.

Articolo 17 – Comunicazioni

17.1 Qualsiasi comunicazione di una delle Parti, richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto, dovrà essere inviata per iscritto, a mezzo raccomandata A/R ovvero a mezzo Posta elettronica certificata (PEC), e anticipata via Fax o email ai seguenti indirizzi:

➤ **Per la Società:**

➤ Via Semplicio Spano n.10 Olbia (SS) - 07026

➤ Pec: energyardarasrl@pec.it

➤ **Per il Proprietario [.]:**

➤ Via Roma n. 2 Ozieri (SS) 07014

➤ Pec:nandofiseredi@pec.it

17.2 Resta inteso che le Parti eleggono il proprio domicilio per eventuali notificazioni giudiziarie presso gli indirizzi sopra riportati.

Articolo 18 - Spese e imposte di registro

18.1 Tutte le spese di registrazione, trascrizione, annotazione, imposte, tasse, bolli, compresi i diritti di rogito e voltura, nascenti dal presente Contratto e ad essi inerenti e conseguenti, nonché ogni ulteriore spesa nascente dall'esecuzione degli stessi, sono a totale carico della sola Società.

Articolo 19 – Legge applicabile e Foro competente

19.1 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.

19.2 Il Foro competente a dirimere, in via esclusiva, qualsivoglia controversia che dovesse insorgere tra le parti in merito alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto sarà il Foro di Sassari.

Articolo 21 – Autorizzazione comunicazione dati

21.1 Ai fini del presente Contratto per le definizioni inerenti i dati personali si deve fare espresso riferimento al Regolamento UE 2016/679 (di seguito, "GDPR") e dal Codice Privacy così come aggiornato D.Lgs. n. 10/08/2018, nonché ad ogni altra normativa vigente in materia, anche di attuazione dello stesso.

21.2 Fermo restando quanto sopra, si rende noto che i dati personali vengono acquisiti reciprocamente nell'ambito dell'esecuzione del Contratto e sono trattati per finalità strettamente connesse alla gestione ed esecuzione dello stesso, ovvero per dare esecuzione agli obblighi previsti dalla legge.

I dati personali, inoltre, sono raccolti e trattati in modo automatizzato ed in forma cartacea e saranno conservati per tutta la durata del Contratto e successivamente alla sua cessazione, per un tempo non superiore ai termini prescritti dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 22 - Disposizioni finali e generali

22.1 La destinazione urbanistica del Terreno oggetto del presente Contratto, nonché le prescrizioni urbanistiche relative allo stesso, risultano dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ARDARA in data 11/06/2021 n. [0002418]. Il Proprietario dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato di destinazione urbanistica sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune. Tale certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "C".

22.2 L'invalidità e/o l'inefficacia, e/o la risoluzione e/o la rescissione e/o l'estinzione, della costituzione del diritto di superficie determinerà l'invalidità e/o l'inefficacia, e/o la risoluzione e/o la rescissione e/o l'estinzione dell'intero Contratto.

22.3 Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto o di singole clausole di esso, sarà valida solo se accettata per iscritto da entrambe le Parti; ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto sarà valida ed efficace solo se effettuata per iscritto.

22.4 Tutti gli obblighi derivanti dal presente Contratto in capo al Proprietario ed alla Società si intendono da questi assunti per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

22.5 La Società assume nei confronti del Proprietario (suoi successori ed aventi causa) il medesimo impegno di far sì che, in caso di cessione a terzi del presente Contratto, vengano rispettate tutte le obbligazioni ivi assunte.

Elenco Allegati:

All. A – Procura [.....];

All. B – Planimetria scala 1: 2000; Progetto.

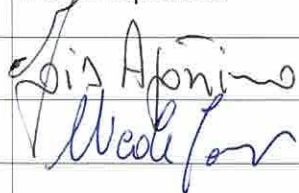
All. C - Certificato di destinazione urbanistica;

All D – Titolo di proprietà

Letto, confermato e sottoscritto.

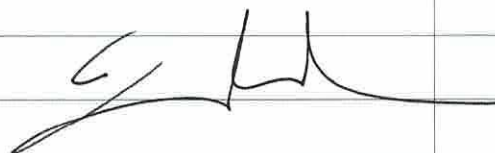
ARDEPA, 7.02.2022

Per il Proprietario



Per la Società

ENERGY ARDEPA SRL



Cognome **FOIS**
 Nome **AGOSTINO**
 nato il **10-04-1962**
 (atto n. **104** P. L. S. A. 1962...)
 a **OZIERI** (...)
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **OZIERI (SS)**
 Via **VIA ROMA 2**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione **ALLEVATORE**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **170**
 Capelli **Brizzolati**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari




Firma del titolare *FOIS Agostino*
OZIERI li **14-11-2017**
 Impronta del dito indice sinistro
 D'ordine del Sindaco
 struttore Amministrativo
Alessandro Bordon



Scadenza : 10-04-2028

AY 6044690

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 OZIERI

CARTA D'IDENTITA'

N° AY 6044690

DI
 FOIS AGOSTINO

