

Osservazioni al progetto sottoposto a procedimento di valutazione ambientale denominato "Parco Eolico Monti Alà dei Sardi", sito nei comuni di Monti (SS), Alà dei Sardi (SS) e Buddusò (SS), Codice procedura (ID_VIP/ID_MATTM) 9815

- Il sottoscritto Pinna Giovanni Maria, [redacted] in qualità di procuratore di Antonia Piredda [redacted] in forza di procura generale del 2 febbraio 2016 a firma dell'Avv. Fabio Pappacio, notaio in Olbia, rep. 83317, osserva quanto segue:

Il progetto presentato ricomprende anche alcuni terreni di proprietà della signora Piredda ubicati in territorio di Monti e distinti al catasto al foglio 32 mappale 72 e 211. Tali terreni sono già oggetto di trattativa avanzata, come da preliminare che si allega, con la società. S.e.t.i. srl a socio unico, con sede in Lombardore, via San Rocco 3, partita Iva11685210012 per la concessione alla stessa di diritto di superficie per la costruzioni, esercizio ed eventuale rifacimento di un o piu' aereogeneratori, con servitù annesse, di durata ventennale e con corrispettivo annuale di € 16.000,00 (sedicimila,00) per ogni aereogeneratore realizzato.

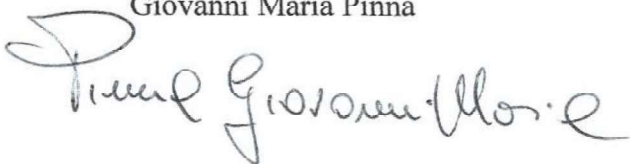
Tanto si rappresenta nell'ottica di una fattiva collaborazione con tutte le autorità interessate.

Si allegano:

- 1) Procura Notarile
- 2) Contratto preliminare

Monti, li 20 giugno 2023

Giovanni Maria Pinna



CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI DIRITTO DI ELETTRODOTTO

tra

la S.e.t.i. srl a socio unico, con sede in Lombardore, via San Rocco 3, P. IVA 11685210012, in persona del legale rappresentante Riccardo Urbani, [redacted] di seguito denominato "Superficiario"

e

la Signora:

- Piredda Antonia, residente in via Cesare Battisti 2, Comune di Monti(SS), [redacted]

di seguito denominata "Concedente"

Superficiario e Concedente di seguito anche denominati le "Parti",

Per i terreni nel Comune di Monti distinti al foglio 32 mappali 72, 211, 212, 213, 214 e 479.

PREMESSO:

- CHE il Concedente può disporre della proprietà e del possesso dei terreni sopra indicati;
- CHE il Superficiario intende realizzare sui terreni suindicati, previo rilascio di autorizzazioni da parte degli enti pubblici competenti, uno o più aerogeneratori, nonché delle necessarie costruzioni annesse e degli attrezzi di fissaggio, degli elettrodotti, le cabine di trasformazione, l'immobile per gli inverter, nonché qualsiasi ulteriore impianto accessorio necessario;
- CHE da parte del Superficiario è stata, per ora sommariamente, valutata in modo favorevole la possibilità tecnica di installare impianti aerogeneratori sulle superfici suindicate;
- CHE il Concedente assicura che i terreni non sono gravati da diritti di proprietà, di godimento o di garanzia in favore di parti terze e che su nessuna porzione degli stessi è attualmente costituito un diritto di superficie o di uso a favore di terzi e che nessun diritto equivalente sarà concesso a seguito della stipula del presente preliminare senza il preventivo assenso del Superficiario.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Oggetto del Contratto

(1)

a) Con il presente contratto (il "Contratto") il Concedente si impegna a concedere al Superficiario, che accetta, il diritto di superficie e di elettrodotto sui terreni individuati in premessa per la costruzione, previo rilascio di autorizzazioni da parte degli enti pubblici competenti, l'esercizio ed eventualmente il rifacimento di uno o più aerogeneratori, la posa dei necessari allacciamenti, la costituzione degli impianti di distribuzione, di misurazione e le cabine di trasformazione, nonché per tutte le altre attività necessarie (di seguito indifferentemente gli "Aerogeneratori").

L'esatta conformazione ed ubicazione degli Aerogeneratori verranno determinate con esattezza a seguito del rilascio da parte delle autorità di tutte le autorizzazioni e dei permessi necessari, e si evincerà dalla planimetria definitiva che verrà allegata quale allegato al contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie e di elettrodotto. Analogamente si prevede un eventuale frazionamento dei terreni per ridurre le superfici a quanto effettivamente necessario per la realizzazione e la gestione degli Aerogeneratori con relative spese ad esclusivo carico del Superficiario

b) La costituzione del diritto di superficie e di elettrodotto e la successiva iscrizione nel registro immobiliare da parte del Concedente dovranno essere effettuati mediante atto notarile entro 14 (quattordici) giorni dalla relativa comunicazione del Superficiario e comunque entro la data di inizio

Per Delega
NOTARILE
Timp Gabriella

lavori. Le relative spese saranno a carico del Superficiario. Le Parti convengono che i frutti naturali derivanti dalle aree oggetto del Contratto e il pascolo del bestiame sulle stesse spetteranno alla Concedente o ad altro soggetto da questi autorizzato fatta unica eccezione per le aree di piazzola direttamente afferenti i generatori che devono permanere libere.

c) Il Concedente accetta sin da ora le prescrizioni che dovessero essere previste nella concessione edilizia.

d) Il Concedente si impegna sin da ora ad autorizzare il gestore della rete di trasmissione nazionale (di seguito il "Gestore"), o, laddove il caso, ad un altro gestore di rete, a installare i cavi di allacciamento necessari a collegarsi con il punto di consegna degli aerogeneratori.

e) Il Concedente si obbliga sin da ora a stipulare con il Gestore Distributore Nazionale, qualora richiesto da quest'ultimo ai fini dell'allacciamento degli Aerogeneratori alla Rete Elettrica Distributiva, un apposito contratto, disciplinato dalla normativa propria dello stesso Distributore Nazionale e Terna, avente ad oggetto porzioni del terreno individuate dal Gestore per la posa delle linee dei cavidotti e delle cabine elettriche.

f) Resta inteso che l'ingiustificato rifiuto da parte del Concedente di prestare il consenso e/o accettare quanto stabilito al presente articolo 1.(1) legittimerà il Superficiario a recedere dal Contratto con effetto immediato nonché a richiedere al Concedente il risarcimento dei danni subiti per effetto del predetto rifiuto.

(2) Gli Aerogeneratori, i cavi posati, gli impianti di distribuzione e di misurazione, le cabine di trasformazione, nonché le altre installazioni eventualmente costruite, rimarranno di proprietà del Superficiario in ragione del costituendo diritto di superficie.

(3)

a) Il diritto di superficie, se necessario, sarà garantito da servitù. Il Concedente si obbliga pertanto a costituire a favore degli Aerogeneratori, sui terreni di sua proprietà, delle servitù per la realizzazione di tutti gli elettrodotti necessari interrati e/o aerei, per la trasmissione dell'energia prodotta dagli Aerogeneratori fino al punto di connessione alla rete di trasmissione pubblica, ivi compresa la servitù per l'infissione dei pali di sostegno.

b) La costituzione delle/della servitù e la successiva iscrizione nei registri immobiliari dovranno essere effettuati con atto notarile entro 14 (quattordici) giorni dalla relativa richiesta del Superficiario. Le relative spese saranno a carico del Superficiario.

c) Nel caso in cui l'esercizio della servitù originaria non dovesse essere sufficiente o idonea ai fini dell'esercizio e/o funzionamento degli Aerogeneratori, il Concedente si obbliga a costituire a favore degli Aerogeneratori un'altra e/o ulteriore servitù utile ai predetti fini, con relative spese ad esclusivo carico del Superficiario.

d) Il Concedente si obbliga inoltre a rilasciare tutte le dichiarazioni, approvazioni e/o permessi necessari per la realizzazione degli Aerogeneratori e, laddove necessario, a farli accatastare adeguatamente, con relative spese ad esclusivo carico del Superficiario.

Il Concedente conferirà al Superficiario, quando quest'ultimo lo richieda, con separato atto scritto, tutte le dichiarazioni, approvazioni e/o permessi necessari per la progettazione e l'installazione degli Aerogeneratori.

(4) Le Parti convengono sin da ora che il costituendo diritto di superficie potrà essere sottoposto a ipoteca di primo grado a favore di un istituto di credito finanziatore, che non si estenderà al terreno con l'estinzione del diritto di superficie.

(5) Il Superficiario ha il diritto di cedere i diritti nascenti dal Contratto a terze primarie società operanti nel settore delle energie rinnovabili o investitrici in tale settore senza che ciò necessiti dell'approvazione del Concedente. Lo stesso vale per il contratto definitivo da concludere. Al ricorrere di tali ipotesi il Superficiario sarà tenuto a dare comunicazione scritta al Concedente della intenzione di cedere il contratto, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC. Il Concedente si impegna altresì a rilasciare, qualora richiesto dal Superficiario, eventuali dichiarazioni nelle forme prescritte.

Articolo 2

Durata del Contratto

Per Delega
notarile

Renzo Giacomini

(1) Il presente Contratto è valido a partire dal giorno della sua sottoscrizione per la durata di 5 (cinque) anni.

(2) La durata del diritto di superficie sarà di 20 (venti) anni dall'entrata in esercizio dei singoli Aerogeneratori. Ai sensi e per gli effetti del Contratto si intende che l'Aerogeneratore "entra in esercizio" nel momento in cui si considera entrato in esercizio ai fini della vigente normativa prevista dal GSE o da quella prevista da futuri introdotti preposti Enti di Gestione Energia. Ai fini della definizione della durata del diritto di superficie si considera aggiuntivo il periodo presumibile per i lavori di costruzione e la connessione.

Alla scadenza del termine ventennale, LE PARTI avranno la facoltà, da esercitare con comunicazione scritta che dovrà pervenire all'altra parte entro e non oltre i 2 (due) mesi antecedenti la scadenza del Contratto, di richiedere il rinnovo del contratto costitutivo del diritto di superficie e di elettrodotto per ulteriori 20 (venti) anni, previa rinegoziazione del corrispettivo.

Al termine del Contratto viene inoltre riconosciuto al Superficiario un diritto di prelazione su eventuali altre offerte per lo sfruttamento dei terreni in oggetto per progetti di produzione elettrica. A tal fine il Concedente dovrà fornire copia integrale delle offerte ricevute per consentire al Superficiario di valutare se esercitare il diritto di prelazione alle stesse condizioni proposte nell'offerta.

Articolo 3

Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie e di elettrodotto

(1)

a) A decorrere dall'entrata in esercizio dei singoli Aerogeneratori, il Superficiario corrisponderà al Concedente un corrispettivo annuale di Euro 16.000,00 (sedicimila/00) per ogni Aerogeneratore.

Per il periodo di costruzione dell'impianto dalla data di inizio lavori e fino al termine dei lavori di competenza dell'usufruttuario (esclusi pertanto i tempi dovuti ad attività di enti pubblici e/o terzi) l'usufruttuario corrisponderà la somma di Euro 600 (seicento/00) mensili.

b) Il pagamento del corrispettivo del diritto di superficie dovrà essere effettuato semestralmente in maniera anticipata, entro 20 (venti) giorni dall'inizio del semestre di competenza. La prima rata dovrà essere corrisposta entro 20 (venti) giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto.

c) Il corrispettivo verrà corrisposto per la costituzione di tutti i diritti di cui al Contratto, nonché a titolo di remunerazione per i disturbi che dovessero essere arrecati al Concedente dall'esercizio ordinario degli Aerogeneratori.

(2) Il corrispettivo dovrà essere versato sul conto corrente del Concedente che verrà indicato in seguito. Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o da eccezioni del Superficiario, salvo comprovate ragioni di Forza Maggiore e con previo consenso ed accettazione del Concedente.

Articolo 4

Obblighi del Concedente

(1) Il Concedente si obbliga a consentire, sia al Superficiario sia ai suoi incaricati, di accedere in qualsiasi momento al terreno.

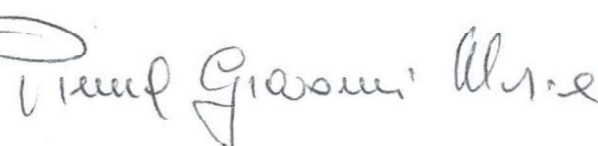
(2) Il Concedente si obbliga, inoltre, con la sottoscrizione del Contratto a consentire l'accesso al terreno oggetto del Contratto al Superficiario e ai suoi incaricati per l'esecuzione di rilievi, misurazioni, di sondaggi e di quant'altro necessario al fine di consentire la progettazione dell'esecuzione dei lavori di realizzazione degli Aerogeneratori. Lo stesso diritto sarà concesso anche nel periodo successivo alla costruzione degli Aerogeneratori fino alla sua completa rimozione.

(3) Il Concedente è tenuto ad astenersi ed a rimuovere prima dell'inizio dei lavori edili, dalla costruzione di manufatti e dalla coltivazione di piante che potrebbero avere un effetto negativo sul funzionamento degli Aerogeneratori.

(4) Il Concedente si obbliga a non costruire sul medesimo luogo, né autorizzare la costruzione, né a rendere possibile mediante la concessione di diritti di uso nessun ulteriore Aerogeneratore, costruzione o altra struttura.

Articolo 5

Responsabilità del Superficiario

Per Delega
U. Tor. &  

Il Superficiario si obbliga a stipulare ed a mantenere un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile che copra i rischi derivanti e/o connessi all'esercizio degli Aerogeneratori e/o derivanti dalle opere connesse a quest'ultimo, esonerando a tale titolo il concedente da qualsivoglia responsabilità verso terzi.

Articolo 6

Risoluzione del contratto

Il Contratto potrà essere risolto prima del decorso del termine previsto solo ed esclusivamente nei seguenti casi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno:

a) Dal Concedente:

i. senza preavviso, qualora entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione del Contratto non dovesse essere stato costituito il diritto di superficie per l'inizio dei lavori, salvo che il Superficiario dimostri che l'ottenimento di tutti i permessi necessari per la costruzione e l'esercizio è ritardato e/o sospeso per motivi non imputabili a quest'ultimo;

i.i. senza preavviso, in caso di grave inadempimento del Superficiario ed in particolare in caso di mancato o parziale pagamento dell'importo di cui all'art. 3, punto 1 del Contratto, qualora entro il termine pattuito per il pagamento del corrispettivo, il superficiario non vi abbia provveduto salvo comprovate ragioni di Forza Maggiore.

b) dal Superficiario:

i. senza preavviso, qualora non venga ottenuto un finanziamento adeguato alle esigenze economiche del progetto.

ii. senza preavviso, qualora, ad insindacabile giudizio del Superficiario, il progetto si dimostri economicamente non conveniente.

iii. senza preavviso, laddove per qualunque ragione non si riuscissero ad ottenere le necessarie autorizzazioni dagli enti preposti.

c) Il contratto definitivo per la costituzione del diritto di superficie conterrà una clausola secondo la quale il diritto di superficie si estinguerà anticipatamente e, a seguito della rimozione dell'impianto non dovrà più essere corrisposto il canone annuale, qualora il sito interessato dal singolo aerogeneratore dovesse essere abbandonato prima del decorso del termine di durata del diritto di superficie, previa comunicazione scritta al Concedente da effettuarsi 30 (trenta) giorni prima dell'eventuale abbandono del sito, pena l'invalidità ed inefficacia della presente clausola.

Resta inteso che il Superficiario si obbliga a corrispondere il canone maturato sino alla data di rilascio del sito.

Articolo 7

Cessazione del diritto di superficie

Alla cessazione del diritto di superficie il Superficiario entro 360 (trecentosessanta) giorni dalla scadenza del contratto anzidetto, dovrà provvedere al completo smantellamento dell'Impianto e ogni opera e struttura connessa, nonché al completo ripristino dello stato dei luoghi (fatto salvo l'usura naturale degli stessi) e a tal fine costituirà, entro la data di inizio dei lavori di costruzione dell'Impianto, come previsto dalla normativa applicabile apposita garanzia fideiussoria dandone evidenza al concedente

Articolo 8

Successori

(1) Tutti i diritti e tutti gli obblighi scaturenti dal Contratto sono imputabili a, e esercitabili da, eventuali successori delle Parti.

(2) Qualsiasi modifica connessa alla proprietà del terreno oggetto del Contratto dovrà necessariamente essere resa nota al Superficiario per iscritto.

Articolo 9

Spese e Contributi

Tutti i costi, adempimenti, spese di stipula ed oneri fiscali relativi al presente Contratto e all'Atto definitivo, nonché quelli relativi alla registrazione e trascrizione dei medesimi atti, oltre ai costi relativi

Per Delega
notoriale

Luigi Giovanni Maria

alle operazioni di frazionamento, sono a carico del Superficiario come anche quelle della costituzione del diritto di superficie e delle servitù.

Il Concedente supporterà tutte le spese e tasse concernenti la proprietà immobiliare.

Il Superficiario supporterà tutte le tasse ed imposte connessi al diritto di superficie e alla proprietà degli Aerogeneratori.

Articolo 10

Modifiche ed integrazioni contrattuali

(1) Qualsiasi modifica e/o integrazione al Contratto dovrà essere fatta con forma scritta. Ciò vale anche per un'eventuale rinuncia alla forma scritta stessa. Non esiste alcun accordo orale connesso al Contratto.

(2) Il Concedente si obbliga sin d'ora a prestare il proprio consenso alle modifiche contrattuali e le clausole dell'atto per la costituzione del diritto di superficie che dovessero essere richieste dalle banche, degli investitori o da altri terzi nell'ambito di una verifica del progetto; tale consenso non sarà soggetto a corrispettivo.

(3) La nullità, l'inefficacia o l'ineseguibilità di uno dei precedenti articoli non influenzerà la validità dei rimanenti articoli. Il Contratto sarà interpretato ed eseguito in conformità alla legge italiana che lo regge.

Articolo 11

Controversie e foro competente

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua Interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione - ove le parti non addividano una soluzione conciliativa, da promuoversi mediante ricorso ad Organismo di Mediazione competente, troverà quale foro competente in via esclusiva per le controversie che dovessero sorgere, il Tribunale di Tempio Pausania (SS).

Letto, confermato e sottoscritto

Monti, li 19. 12. 2022 Antonia Piredda

Per delega _____
notabile *Piero Giacomini*

