

CB16

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SERVITU'

Con il presente contratto preliminare (di seguito, il **"Contratto Preliminare"**) da valere a tutti gli effetti di legge tra:

- AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO AGRICOLO, RURALE E DELLA PESCA con sede in CAMPOBASSO (CB), p.iva 01541820708, rappresentata da

.....
(di seguito per brevità denominata anche **"Parte Promittente"**)

e
- HQ ENGINEERING ITALIA s.r.l. codice fiscale 06997160962 con sede legale in via Giorgio Stephenson n. 29 Milano, iscritta al registro delle imprese della camera di commercio industria artigianato agricoltura di Milano sezione speciale R.E.A. MI-1928214 rappresentata nel presente atto da Alberto Villa,

(di seguito per brevità denominata anche **"Parte Promissaria"** o il **"Produttore"**)

Nonché congiuntamente le **"Parti"** e ciascuna disgiuntamente la **"Parte"**

Premesso che

- la Parte Promittente è proprietaria di un terreno situato nel Comune di Campomarino (CB), censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 33 particelle 180 – 172 e 197 (**"Area"**);
- la Parte Promissaria intende realizzare un impianto fotovoltaico con le relative opere connesse accessorie nonché strutture indispensabili in agro del Comune di Campomarino (CB) (**"Impianto Fotovoltaico"**) e, a tal fine, ha necessità di ottenere la disponibilità, di una porzione dell'Area come meglio identificata nella planimetria allegata sotto la lettera "A" (**"Area Utile"**) ove realizzare, le opere di cavidotto per il collegamento alla rete elettrica esistente dell' Impianto Fotovoltaico, come meglio descritte ed individuate al successivo art.1; Si precisa

AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO AGRICOLO RURALE E DELLA PESCA
Protocollo Arrivo N. 1597/2023 del 29-03-2023
Allegato 1 - Copia Documento

CB16

che l'esatta posizione delle opere (cavidotti/elettrodotti) sempre sull'area oggetto del presente contratto, verranno meglio individuato successivamente, in fase progettuale, e comunque entro la data della stipula dell'atto definitivo;

- che l'accesso ai terreni suddetti (**l'Impianto Fotovoltaico**) dalla strada Provinciale 129, è garantito attraverso i mappali di proprietà della Promittente (foglio 33 particelle 180 – 172 e 197), che intende sottoscrivere con il presente atto, apposito contratto preliminare di costituzione dei necessari diritti di servitù;

- La Parte Promissaria intende ottenere, per sé o per persona da nominare, la disponibilità dell'Area Utile e, già dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, la facoltà di accedere alla stessa al fine di poter eseguire tutti gli studi preliminari (tra cui saggi, scavi, verifiche archeologiche e geologiche) necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni richieste per la costruzione dell'Impianto Fotovoltaico e delle opere di collegamento dello stesso alla rete elettrica

CIO' PREMESSO

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1°

la Parte Promittente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a costituire, a favore della Parte Promissaria, o di persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e seguenti c.c., sull'Area Utile descritta nella tabella che segue ed a servizio delle aree destinate alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico le servitù inamovibili e perpetue necessarie, per la realizzazione di cavidotti o elettrodotti aerei o interrati, che la Promissaria definirà in una fase successiva e che indica nell'Allegato A come meramente indicativi (le servitù di cui alla predente lettera a) definita, le **"Servitù"**)

Resta inteso tra le Parti che le porzioni di terreno indicate in questa fase sono

CB16

meramente indicative sulla base di un progetto preliminare e che, all'esito del progetto esecutivo e in ogni caso prima della stipula del contratto definitivo, la Parte Promissaria comunicherà alla Parte Promittente le eventuali variazioni relative alla effettiva Area Utile e al posizionamento delle Servitù la cui variazione si è resa necessaria in relazione alle esigenze tecniche e autorizzative dell'Impianto Fotovoltaico stesso.

2°

Le costituenti Servitù saranno perpetue e inamovibili per espresso patto contrattuale.

Al fine di consentire la trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio, le Parti si impegnano, infine, a stipulare il presente Contratto Preliminare in forma notarile per atto pubblico, presso un Notaio di fiducia della Parte Promissaria entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di apposita richiesta scritta della Parte Promissaria; il tutto a cura e spese della Parte Promissaria.

3°

Le Servitù di cui al presente Contratto Preliminare conferiranno alla Parte Promissaria o al soggetto a cui le stesse saranno cedute ai sensi dell'art. 1401 c.c. tra cui, se del caso, il gestore di rete che verrà individuato prima della stipula del contratto definitivo, le facoltà di cui all'art. 121 del R.D. n. 1775/1933, oltre alle seguenti:

- far accedere sull'Area Utile, il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione del cavidotto stesso e di compiere i relativi lavori; l'accesso esistente avverrà tramite la Strada SS410, atta al passaggio delle persone e delle apparecchiature;

CB16

- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera del cavidotto, nonché di apporre cippi segnalatori della presenza del cavidotto;
- deramificare e/o abbattere quelle piante che, da concordare con la Parte Promittente, possano essere di impedimento alla messa in opera ed esercizio del cavidotto.

4°

La Parte Promittente si obbliga:

- a non eseguire scavi o altri lavori e/o attività che possano compromettere la sicurezza del cavidotto;
- a non piantare nuovi alberi di alto fusto a meno di metri 5 ed a non erigere manufatti di qualunque genere a meno di 10 metri dall'Area Utile oggetto di servitù;
- a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso delle Servitù o renderle più incomoda;
- a non opporsi in nessun modo alla realizzazione del cavidotto e a prestare ogni consenso necessario per l'espletamento dell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione del progetto, nonché per l'esercizio e la manutenzione del cavidotto.

5°

La Parte Promissaria d'ora innanzi si obbliga a rimettere in pristino i manufatti eventualmente dalla stessa manomessi o danneggiati.

La Parte Promissaria, d'ora innanzi, si obbliga ad attuare nella realizzazione, nell'esercizio e nella manutenzione dei suddetti cavidotti o elettrodotti aerei o interrati, sotto la sua esclusiva responsabilità, tutte le azioni e i provvedimenti intesi

CB16

a garantire l'incolumità delle persone e l'uso delle cose e a porre in essere tutte le precauzioni del caso, manlevando la parte promittente.

La Parte Promissaria, d'ora innanzi, si obbliga a rimettere in pristino lo stato delle superfici di proprietà della parte Promittente, di cui alle p.lle su indicate, utilizzate come strade pubbliche, e per tale ragione nel più breve tempo possibile, sulle quali gravano le costituite servitù, che risulteranno danneggiate per effetto della presenza dei predetti cavidotti o elettrodotti aerei o interrati anche in relazione a lavori non eseguiti a regola d'arte dalla stessa Parte Promissaria; a titolo esemplificativo ma non esaustivo presenza di cedimenti del terreno, avvallamenti, smottamenti, formazioni di buche sulle superfici dell'“Area” oggetto delle costituite servitù. Nel caso in cui tali fenomeni arrechino danni a soggetti terzi che transitino sulle superfici gravate dalle costituite servitù la Parte Promissaria, d'ora innanzi, si obbliga a riconoscere i relativi risarcimenti dei danni manlevando la parte promittente.

La Parte Promissaria, d'ora innanzi, si obbliga a risarcire eventuali danni subiti da Parte Promittente durante le fasi di studio, realizzazione e manutenzione delle opere di cui al presente contratto nonché per il periodo di esercizio delle stesse.

La Parte Promissaria si obbliga ad evitare qualsiasi comportamento che aggravi la servitù.

Tutti i commi del presente punto 5° si tendono applicarsi anche all'eventuale soggetto che parte Promissaria nominerà ai sensi dell'art. 1401 e seguenti c.c. ovvero a soggetto/ente che subentrerà alla stessa parte Promissaria

6°

Quale indennità per le Servitù così come costituite, tenuto conto di tutte le facoltà e degli obblighi previsti dal presente Contratto Preliminare, all'atto della stipula

CB16

dell'contratto definitivo costitutivo delle Servitù il Produttore corrisponderà una somma di €,00 (..... virgola zero zero) alla Parte Concedente (*una tantum*).

L'indennità pattuita è da intendersi definitiva e immutabile.

Il presente Contratto Preliminare è sottoposto a condizione sospensiva legata all'autorizzazione dell'Impianto Fotovoltaico pertanto esplicherà i suoi effetti reali solo all'avveramento delle seguenti condizioni.

Il presente Contratto Preliminare cesserà di produrre effetti qualora entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare non si verificano, *inter alia*, le seguenti condizioni:

- rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione e messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico;

- l'assenza di contestazione e/o impugnazione delle autorizzazioni in ogni sede competente (inclusi il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale e il ricorso al Presidente della Repubblica), e/o di contestazioni di terzi inerenti la costruzione, lo sviluppo e la gestione dell' Impianto Fotovoltaico, e/o l'assenza di comunicazioni di avvio di procedimenti amministrativi finalizzati all'annullamento o alla realizzazione in autotutela delle autorizzazioni o di altri provvedimenti necessari alla costruzione, allo sviluppo, e alla gestione dell' Impianto Fotovoltaico;

- l'assenza di vincoli in relazione ai terreni sui quali verrà realizzato l'Impianto Fotovoltaico;

- l'esito positivo della due diligence tecnica e legale che sarà svolta, *inter alia*, sul progetto relativo all' Impianto Fotovoltaico, sulle autorizzazioni e sui terreni su cui verrà realizzato l'Impianto Fotovoltaico, ivi incluso con riferimento alla finanziabilità del predetto progetto;

CB16

- l'assenza di mutamenti delle condizioni che siano tali da pregiudicare la redditività del progetto relativo all' Impianto Fotovoltaico.

Il verificarsi delle condizioni di cui al presente articolo è essenziale per Parte Promissaria per poter procedere alla stipula del contratto definitivo. Qualora la condizione sospensiva non si verifichi, il presente Contratto Preliminare si intenderà privo di effetti.

Resta inteso che le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio della Parte Promissaria che, pertanto, potrà rinunciarvi, in tutto o in parte, in qualunque momento.

Il contratto definitivo verrà stipulato avanti Notaio di fiducia di Parte Promissaria e tutti gli oneri conseguenti a tale adempimento, alla registrazione dell'atto e alla sua trascrizione saranno a carico della Parte Promissaria.

Il Rogito dovrà contenere, *mutatis mutandis*, tutte le previsioni, le clausole e le pattuizioni del presente Contratto Preliminare.

La Parte Promittente si impegna, altresì, a collaborare alla esecuzione da parte della Promissaria delle opere di frazionamento eventualmente necessarie al fine di individuare le particelle interessate dall'installazione del cavidotto, di tutto quanto indicato all'art. 1 che precede e dalle relative opere infrastrutturali, accessori, etc., identificata come l'Area Utile La Parte Promittente si impegna altresì a sottoscrivere l'atto definitivo di costituzione di servitù di cavidotto in favore di e-distribuzione, o di altro Ente a ciò preposto da nominare prima della stipula dell'atto definitivo.

Le Servitù verranno costituite in favore della Parte Promissaria, o della persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c., a decorrere dalla stipula del Rogito. Tutti i diritti, i frutti, gli oneri, le spese e le imposte inerenti i terreni a decorrere dalla data di esecuzione del contratto definitivo saranno a completo favore e carico della

CB16

Promissaria.

La Parte Promissaria dovrà comunicare il suo intendimento di non poter procedere alla stipula del contratto definitivo, per non essersi verificati i presupposti autorizzativi necessari alla costruzione e messa in esercizio dell'Impianto Fotovoltaico entro trentasei (36) mesi dalla stipula del presente Contratto

Preliminare.

7°

La Parte Promittente dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Area e che, solo successivamente al superamento del punto successivo, sulla stessa non gravano diritti incompatibili, di qualsiasi genere o natura, con le costituenti Servitù, o che possano recare pregiudizio o rendere maggiormente onerosa la realizzazione del cavidotto e la servitù di passaggio.

Si precisa che, La Parte Promittente provvederà, prima della sottoscrizione dell'atto definitivo, alla pubblicazione dello stesso contratto sull'albo pretorio dell'Ente per consentire ad ipotetici soggetti interessati o portatori di diritti soggettivi di proporre eventuali opposizioni.

Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente si obbliga a garantire e tenere indenne il Produttore o la persona nominata ai sensi dell'art. 1401 c.c. per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, ivi compresi conduttori o coloni che per qualsiasi titolo possano vantare diritti sull'Area o sulle indennità corrisposte per la costituzione della servitù stessa, nonché da eventuali pregiudizi, anche di natura economica, che possano incidere sulla realizzazione del cavidotto e sulla servitù di passaggio.

8°

Le Parti si obbligano a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa,

CB16

a qualsiasi titolo, nessuno escluso, le Servitù ed i relativi patti di cui al presente Contratto Preliminare facendone menzione nell'atto traslativo.

9°

Le Parti convengono espressamente che i diritti di cui al presente Contratto Preliminare potranno essere trasferiti con il solo consenso della Parte Promissaria, a favore di terzi utilizzatori e che tali Servitù potranno altresì essere condivisa in favore di tali enti tutti anche congiuntamente.

La Parte Promittente sin da ora presta il proprio consenso ora per allora, senza porre alcuna eccezione, alla cessione a terzi delle Servitù di cui al presente Contratto Preliminare, che potrà avvenire in qualunque momento. Tale cessione sarà efficace nei confronti dei terzi dal momento del ricevimento di comunicazione a mezzo raccomandata a/r e/o PEC, inviata dalla Parte Promissaria.

10°

Tutte le spese, gli adempimenti e gli oneri fiscali relativi al presente Contratto Preliminare sono a carico della Parte Promissaria.

11°

Per quanto non contemplato nel presente Contratto Preliminare le Parti faranno espresso riferimento alle norme vigenti in materia.

12°

In caso di controversie che dovessero insorgere tra le Parti anche in relazione alla validità, esecuzione o interpretazione del presente Contratto Preliminare sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Campobasso.

Per quanto non contemplato nel presente atto le Parti faranno espresso riferimento alle norme del Codice Civile e a quelle del T.U. 1775/1933 ed eventuali modificazioni ed integrazioni.

CB16

La Parte Promittente autorizza Parte Promissaria al trattamento dei dati, e viceversa, nel rispetto del d.lgs n 101/2018 che adegua il codice in materia di protezione dei dati personali (d.lgs n. 196/2003) alle disposizioni del regolamento UE 2016/679, e a comunicare i dati medesimi anche a terzi in relazione agli adempimenti annessi e connessi al presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto

_____, novembre 2023

AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO AGRICOLO, RURALE E DELLA PESCA _____

HQ ENGINEERING ITALIA S.R.L. _____

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente Contratto Preliminare, dichiarano di approvare specificatamente quelle di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12.

AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO AGRICOLO, RURALE E DELLA PESCA _____

HQ ENGINEERING ITALIA S.R.L. _____

AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO AGRICOLO RURALE E DELLA PESCA
Protocollo Arrivo N. 1597/2023 del 29-03-2023
Allegato 1 - Copia Documento