

Allegato “3”

COMUNE DI SALICE SALENTINO

Provincia di LECCE

N. DI REP.

Locazione di superficie di immobili di proprietà comunale, con affidamento in concessione del diritto di superficie, per l’installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile per la durata di anni venti.

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno **duemilatredici** il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Salice Salentino, nella sede municipale del Comune di Salice Salentino in Via Vittorio Emanuele II n. 15, avanti a me Dott. Domenico CACCIATORE - Segretario Comunale di Salice Salentino, autorizzato per legge a ricevere in forma pubblica amministrativa atti in cui il comune è parte ai sensi dell’art. 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267, sono comparsi da una parte:

l’Arch. Alessandra NAPOLETANO, nata a Taranto il 28 agosto 1968, nella qualità di Responsabile del V Settore e per la circostanza, legale rappresentante del Comune di Salice Salentino, nella cui sede è domiciliata per la carica e nel cui nome, conto ed interesse dichiara di agire, stipulando il presente atto ai sensi dell’art. 107, commi 1, 2, 3, 6 e 7, e dell’art. 109, comma 2, del richiamato T.U.E.L. n. 267/2000, nonché secondo il provvedimento del Sindaco di attribuzione delle funzioni in data 25 Ottobre 2012 – Prot. 12639 (C.F. 80001370750) (nel seguito “Concedente”;

e dall’altra il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), il quale interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ dell’impresa \_\_\_\_\_ con sede legale alla Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, c.f. R.E.A. \_\_\_\_\_ del Registro delle imprese di \_\_\_\_\_ come risulta da Certificato della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_\_\_ prot.

\_\_\_\_\_ con nulla osta ai fini dell'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (nel seguito "Superficiario").

I costituiti, della cui identità personale io rogante sono certo, aventi la piena capacità giuridica e in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, espressamente e spontaneamente dichiarano di voler rinunciare, come effettivamente rinunciano, col mio consenso, alla presenza e assistenza dei testimoni al presente atto convengono e stipulano quanto appresso.

**PREMESSO:**

- che con determina a contrarre n..... del ..... è stata stabilita la procedura di selezione per la "Locazione di superficie di immobili di proprietà comunale, con affidamento in concessione del diritto di superficie, per l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, per la durata di anni venti";

- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ si è proceduto all'aggiudicazione provvisoria alla Ditta \_\_\_\_\_

- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ si è proceduto all'aggiudicazione definitiva alla Ditta \_\_\_\_\_

- che il Comune di Salice Salentino, in forza degli atti sopra richiamati, intende concedere il diritto delle superfici terrazze e coperture degli immobili comunali di seguito elencati per l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile per la durata di anni venti:

|                       |     |         |
|-----------------------|-----|---------|
| Scuola Via L. Roselli | mq. | 1900,00 |
| Scuola Via Valente    | mq. | 1900,00 |
| Scuola Via P. Leone   | mq. | 660,00  |
| Scuola Via Fontana    | mq. | 1310,16 |
| Scuola Via Manzoni    | mq. | 769,61  |
| Immobile Via E. Toti  | mq. | 100,00  |
| Centro Polifunzionale | mq. | 270,00  |

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| Campo Sportivo            | mq. | 260,00  |
| Parcheggio Campo Sportivo | mq. | 1450,00 |
| Parco Giochi              | mq. | 260,00  |
| Biblioteca                | mq. | 102,00  |

Tutto ciò premesso le parti stipulano e prevedono quanto segue:

#### **ART. 1 - PREMESSA**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale quale patto.

#### **ART. 2 - OGGETTO**

Con il presente contratto, il Comune di Salice Salentino concede in favore della Società ..... in diritto di superficie, aree pubbliche e coperture di edifici pubblici da destinare alla realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile per la durata di anni venti Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, come interpretato e modificato dalla Legge 30 luglio 2010 n.122, il Concedente, quale attuale intestatario e come sopra rappresentato, dichiara che i sopra riportati immobili ed aree per quanto concerne le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono conformi allo stato di fatto dei luoghi. L'Ufficiale Rogante dà atto, altresì, della corrispondenza tra l'intestazione catastale riferibile al Concedente, come nel presente atto costituito e rappresentato, e conferma la sua conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

La società Superficiaria, come sopra rappresentata, dichiara di acquisire il diritto di superficie sugli immobili al solo scopo di realizzazione di interventi consistenti nella realizzazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici terrazze e coperture degli immobili comunali per la durata di anni venti. Al termine del periodo di gestione degli impianti, coincidente con la durata del diritto di superficie concesso, il Superficiario provvederà alla dismissione e smaltimento di tutti gli impianti fotovoltaici, a propria cura e spese, salvo che il Concedente non decida l'acquisizione del singolo impianto. In tale caso gli oneri e le spese di dismissione e smaltimento dell'impianto o degli impianti acquisiti faranno carico al Concedente.

I diritti sugli immobili suddescritti vengono assegnati ed acquistati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui essi si trovano, ben noto alla parte acquirente, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato al Concedente, che manleva la parte acquirente da evizione e molestie. La concessione del diritto di superficie viene, altresì, effettuata con i proporzionali diritti ed obblighi sui locali, enti, spazi ed impianti comuni e su tutto quanto possa formare oggetto di condominio dell'intero fabbricato a norma dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Garantisce la parte Concedente, volendo in caso contrario rispondere per tutti i casi di evizione e molestia a norma di legge, la piena, legittima ed esclusiva proprietà, nonché la libera disponibilità degli immobili assegnati in diritto di superficie. La parte cedente garantisce altresì l'assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di quanto compravenduto. Il Concedente, garantisce inoltre l'insussistenza di ogni altro vincolo che possa impedire o anche limitare la costruzione e la gestione degli impianti fotovoltaici.

### **ART. 3 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie di cui al presente atto è concesso per la durata di 20 anni consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal Superficiario per sé ed i propri aventi causa.

### **ART. 4 – DIRITTI E OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO SULLE OPERE REALIZZATE**

La concessione del diritto di superficie sulle aree ed i lastrici è finalizzata, ai sensi dell'art. 2 del presente contratto, alla realizzazione di impianti di generazione elettrica di fonte fotovoltaica.

Gli impianti, realizzati con materiali propri del Superficiario ed a sue spese, ai sensi dell'art. 952 del C.C., saranno tutti di proprietà del Superficiario stesso (concessione ad aedificandum). Sono pertanto a carico del Superficiario tutti gli oneri e le spese, nessuna esclusa, necessarie per la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione degli impianti, il costo delle opere e dei lavori che risulteranno necessari all'installazione degli stessi, ivi comprese eventuali opere edili, le spese da sostenere per il collegamento degli impianti

fotovoltaici alla rete nazionale di distribuzione dell'energia elettrica, le spese per la contrattualistica e fiscali connesse alle stipule richieste per la realizzazione degli impianti, i costi di funzionamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito si elencano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i principali oneri ed obblighi a carico del Superficiario:

- spese per la contrattualistica e fiscali connesse alle stipule richieste per la realizzazione degli impianti;
- progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli impianti fotovoltaici ed opere connesse;
- oneri per la sicurezza incluso il coordinamento in fase di esecuzione;
- direzione lavori;
- certificazioni e collaudi degli impianti;
- realizzazione delle cabine elettriche di trasformazione;
- opere edili e stradali eventualmente necessarie per la realizzazione della rete di impianti fotovoltaici;
- gestione delle pratiche per la connessione e per l'ottenimento delle tariffe incentivanti presso il GSE;
- manutenzione ordinaria e straordinaria e conduzione degli impianti;
- assicurazione degli impianti;
- dismissione degli impianti e ripristino delle aree e lastrici al termine del contratto o anticipatamente in caso di mancato funzionamento.

#### **ART. 5 – CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

A titolo di corrispettivo del diritto di superficie costituito con il presente atto sui terreni e sulle coperture elencati in premessa, il Superficiario riconoscerà al Concedente la proprietà dell'energia prodotta da tutti gli impianti installati sulle coperture degli edifici nella misura risultante dall'offerta economica aggiudicata, pari a complessivi .....Kw/h per tutto il periodo di durata del contratto.

Il Superficiario garantisce la produzione di energia anno per anno indicata nell'offerta economica per tutta la durata della concessione. Qualora l'energia annualmente prodotta dagli impianti ubicati sui lastrici sia inferiore alla quantità di Kw/h di energia offerta e garantita, il concedente si impegna a rimborsare all'Ente la

differenza, calcolata sulla base del prezzo medio dell'energia in caso di vendita in rete nella modalità ritiro dedicato riscontrato nel periodo di riferimento. Qualora l'energia prodotta dagli impianti ubicati sui lastrici sia superiore, l'Ente corrisponderà al superficiario il controvalore dell'energia eccedente l'offerta economica presentata calcolata sulla base del prezzo medio dell'energia in caso di vendita in rete nella modalità ritiro dedicato riscontrato nel periodo di riferimento.

A tal fine, il Superficiario si impegna a stipulare, collateralmente al presente atto, e anteriormente all'avvio delle pratiche presso il GSE per l'ottenimento della tariffa incentivante, un contratto di affitto avente per oggetto tutti gli impianti fotovoltaici da realizzarsi sulle coperture di edifici a favore del Concedente.

Il Concedente, "soggetto responsabile" nei confronti del GSE per detti impianti in forza del contratto di affitto, potrà quindi utilizzare l'energia prodotta per le proprie utenze in regime di scambio sul posto, con le modalità di cui alla legge 23 luglio 2009 n. 99, cedendo in rete l'eventuale eccedenza, e dovrà corrispondere all'Aggiudicatario il valore dell'energia eccedente quello di aggiudicazione definito nel presente articolo.

#### **ART. 6 – IMPEGNO ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI AFFITTO**

Il Superficiario assume impegno a stipulare con il Concedente un contratto di affitto (sostanzialmente conforme allo schema allegato alla documentazione di gara) avente per oggetto gli impianti su lastrici elencati in premessa, avente una durata pari a quella di 20 anni della concessione del diritto di superficie.

Il canone annuo di affitto degli impianti che il Locatario corrisponderà al Superficiario proprietario degli impianti sarà pari al valore della tariffa incentivante percepita sul totale della produzione ottenuta.

La tariffa incentivante maturata su tutta l'energia prodotta dagli impianti su coperture sarà quindi interamente riconosciuta al superficiario proprietario degli impianti medesimo. Ogni onere di gestione, ordinaria e straordinaria, ed assicurativo per il periodo di affitto sarà posto a carico del proprietario degli impianti, intendendosi il canone di affitto remunerativo anche di tali oneri.

#### **ART. 7 – DISPOSIZIONI SULLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEGLI IMPIANTI**

Il diritto di superficie sui terreni e sui lastrici non è cedibile a terzi, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 116 del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. Il contratto di affitto da stipularsi tra l'Ente e l'aggiudicatario dovrà disporre che il proprietario degli impianti nella veste giuridica di concedente e l'Ente in quella di conduttore convengano espressamente che gli impianti affittati non possano essere alienati autonomamente rispetto al diritto di superficie. Tale pattuizione sarà assunta a titolo oneroso ed il relativo corrispettivo si conviene incluso nel corrispettivo complessivo stabilito per il contratto di affitto. Eventuali atti dispositivi compiuti in contrasto con la pattuizione saranno inopponibili al conduttore. Il cessionario o il soggetto risultante ai sensi del c.1 dell'art. 116 del D.Lgs. 163/2006 subentrerà in tutti i diritti di cui al presente contratto.

#### **ART. 8 – ONERI DEL SUPERFICIARIO**

Il Superficiario dovrà anche adempiere all'obbligo di costituire una cauzione per la dismissione dell'impianto avente validità di un anno posteriore alla scadenza della concessione che, comunque, non potrà essere svincolata fino a che non venga rilasciato dal Comune di Salice Salentino attestazione scritta in merito e dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale senza possibilità di opposizioni. Tale fideiussione dovrà operare anche nell'eventualità di anticipato smantellamento, in caso di non utilizzo o mancato funzionamento verificatosi prima della scadenza della concessione, con le medesime modalità indicate per il fine vita degli impianti.

#### **Art. 9 – RESPONSABILITA'**

Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti dei terzi in relazione alle attività esercitate nella costruzione degli impianti e le obbligazioni assunte in relazione a queste è a carico del Superficiario, rimanendo il Concedente del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualsiasi titolo dal Superficiario con i terzi.

Il Superficiario è tenuto, pertanto, a stipulare apposite polizze assicurative a copertura dei rischi ed a manlevare il Comune di Salice Salentino da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di

terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione.

**Art. 10 – CLAUSOLA RISOLUTIVA E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possano al Comune competere a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del Superficiario della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa contestazione scritta degli addebiti e assegnazione di un congruo termine per controdedurre, nel caso di inosservanza da parte del Superficiario delle disposizioni contenute nella presente convenzione in merito alla realizzazione dell'impianto ed agli adempimenti prescritti.

Per effetto della risoluzione del contratto di cessione del diritto di superficie il Superficiario è tenuto alla restituzione immediata delle aree e dei lastrici, senza che nulla sia dovuto al Comune. Gli impianti e le opere annesse diventeranno di proprietà del Comune di Salice Salentino, fatta salva la possibilità di chiedere, in alternativa, lo smantellamento.

**Art. 11 - FORO COMPETENTE** Per ogni eventuale controversia relativa a quanto oggetto del presente atto, è competente il Foro di Lecce.

**Art. 12 – RINVIO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa espresso rinvio alle norme del codice civile in materia.

**Art. 13 – IMPOSTE, TASSE, SPESE**

Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto e conseguenti saranno a carico del Superficiario.

Salice Salentino \_\_\_\_\_

Per il Comune di Salice Salentino

\_\_\_\_\_

Per l' Superficiario



---

**Il Segretario Comunale**

---