

CONTRATTO PRELIMINARE PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE E SERVITU' DI ACCESSO ED ELETTRODOTTO

Stipulato tra i Sigg.ri:

1. **MESSINA CARMELA** nata a Mussomeli (CL) il 18/07/1942, Codice Fiscale: MSSCML42L58F830Q, ed ivi residente a in via Palermo, 153, (**di seguito denominato il "Cedente"** (da una Parte), n.q. di proprietario per 2/4 di un fondo sito nel comune di Mussomeli identificato nel catasto terreni di tale Comune al foglio n° 4 particelle n° 265, 266, 267 e 569;
2. **CORBETTO CALOGERO** nato a Mussomeli (CL) il 03/01/1973, Codice Fiscale: CRBCGR73A03F830I ed ivi residente in via Palermo, 153, (**di seguito denominato il "Cedente"** (da una Parte), n.q. di proprietario per 1/4 di un fondo sito nel comune di Mussomeli identificato nel catasto terreni di tale Comune al foglio n° 4 particelle n° 265, 266, 267 e 569;
3. **CORBETTO Giuseppe** nato a Mussomeli (CL) il 15/12/1974, Codice Fiscale: CRBGPP74T15H792D ed ivi residente in via Palermo, 153, (**di seguito denominato il "Cedente"** (da una Parte), n.q. di proprietario per 1/4 di un fondo sito nel comune di Mussomeli identificato nel catasto terreni di tale Comune al foglio n° 4 particelle n° 265, 266, 267 e 569.

E

4. il sig. Calogero Corbetto, nato a Mussomeli (CL) il 03/01/1973, Codice Fiscale: **CRBCGR73A03F830I** domiciliato per la carica presso la sotto indicata sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico della Società **G.C. COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede legale a Mussomeli (CL) in Via Ugo Foscolo Sn, C.F./P. Iva 01815370851, Pec Mail: gccostruzioni@legalmail, di seguito denominata, il "**Cessionario**" (dall'altra Parte);
5. il Cedente e il Cessionario sono anche di seguito congiuntamente denominati "**le Parti**"

Premesso che

- ✓ Il **Cessionario** intende realizzare, mettere in esercizio e gestire un impianto di produzione di energia da fonte FOTOVOLTAICA della potenza non superiore a kWp 1.000,00.
- ✓ Il **Cedente** è proprietario di un fondo di terreno individuato nel Catasto Terreni del di Mussomeli identificato nel catasto terreni di tale Comune al foglio n° 4 particelle n° 265, 266, 267 e 569, (di seguito il "**Terreno**") garantendo la piena e perfetta proprietà, disponibilità, assenza di pesi, gravami, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche su detto Terreno;
- ✓ Il **Cessionario** è interessato alla realizzazione dell'impianto Fotovoltaico su una porzione del Terreno;
- ✓ Il **Cedente**, in qualità di proprietario del suddetto Terreno, si è dichiarato disposto alla costituzione sul Terreno, in favore del **Cessionario**, dei diritti di superficie e servitù necessari o opportuni ai fini della realizzazione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico.
- ✓ Il **Cedente**, inoltre, in qualità di proprietario del suddetto Terreno, si è dichiarato disposto a vendere al Cessionario previo frazionamento, la porzione di fondo su cui verrà installata la **Cabina di Consegna e Connessione con PdC (Punto di Consegna)**
- ✓ Il Cedente, si è dichiarato altresì disposto alla costituzione in favore del Locale Gestore di Energia Elettrica di tutte le servitù di accesso, di passaggio ed inamovibili di Elettrodotto e di Accesso necessarie alla realizzazione della rete elettrica di connessione.

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 Premesse e Allegati

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

Articolo 2 Oggetto

Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, le Parti intendono obbligarsi alla sottoscrizione di un contratto costitutivo (di seguito il **“Contratto Definitivo”**) come di seguito specificato:

- (i) del diritto di superficie meglio descritto al successivo **articolo 5** sulle porzioni di Terreno ove ricadrà l’Impianto Fotovoltaico ed indicate nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera **“A”** (di seguito indicata Planimetria);
- (ii) delle servitù di elettrodotto inamovibile e di passaggio (per una ampiezza di ml 4) necessarie od opportune ai fini di consentire il pieno ed agevole accesso ed uso del terreno per la realizzazione, il funzionamento, la gestione e la manutenzione dell’impianto Fotovoltaico, nonché, in generale, per ogni operazione relativa alla produzione, trasformazione ed al trasporto dell’energia elettrica dallo stesso prodotta (le **“Servitù”**) meglio descritte al successivo **articolo 5** ed indicate nella Planimetria;
- (iii) della vendita di una porzione del Terreno della dimensione di 63 mq, meglio descritta al successivo **articolo 5**, su cui verrà posizionata la Cabina di Consegna.

Inoltre, il Cedente si obbliga, con la presente Scrittura, a concedere al locale gestore di energia elettrica le necessarie servitù inamovibile di elettrodotto e di accesso meglio descritte al successivo **Articolo 6**.

Articolo 3 Durata

Le Parti si impegnano a stipulare il Contratto Definitivo a seguito dell’ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell’impianto Fotovoltaico e comunque entro il 31/12/2028.

Si precisa che il Contratto Definitivo di Diritto di Superficie e Servitù avrà la durata di 30 (trenta) anni, a decorrere dalla sua data di sottoscrizione per atto pubblico.

Il Cessionario, alla scadenza naturale, avrà la facoltà di richiedere il rinnovo del Contratto Definitivo per ulteriori 15 (quindici) anni al già concordato prezzo di € 2.000,00 (duemila/00) salvo ulteriori accordi.

In caso di esercizio di tale facoltà da parte del Cessionario, il Cedente interverrà, su richiesta della stessa, ad ogni atto che si renderà necessario per formalizzare il rinnovo del Contratto Definitivo.

Articolo 4 Diritto di recesso

Il Cessionario, avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto Preliminare qualora dovessero verificarsi fatti impeditivi tali da ostacolarne o renderne antieconomica la realizzazione (in via esemplificativa e non esaustiva, problematiche inerenti all’iter di realizzazione dell’impianto, variazioni di normativa atte a diminuire tangibilmente, anche in via indiretta, la redditività dell’impianto e/o ad incrementarne i costi di realizzazione).

In caso di esercizio del Cessionario del suddetto diritto di recesso, nessuna delle Parti avrà nulla da pretendere dall’altra ad alcun titolo per la mancata prosecuzione dei rapporti.

Le parti concordano che di contro il Cedente non avrà in alcun caso diritto di recedere dal presente contratto.

Articolo 5 Diritto di Superficie / Servitù/ Vendita

Al fine di consentire al Cessionario la realizzazione dell’impianto, il Cedente si obbliga a costituire in favore del primo:

1. il diritto a realizzare e mantenere al di sotto ed al di sopra del Terreno, per l'intera durata del Contratto Definitivo, tutte le costruzioni che saranno necessarie per la realizzazione, il funzionamento, la gestione e la manutenzione dell'impianto e delle relative opere di seguito il **"Diritto di Superficie"**.
2. a vendere, con separato Atto, una porzione del Terreno avente forma rettangolare e della dimensione superficiale di 63 metri quadrati meglio identificata nella **Planimetria**, su cui verrà posizionata la Cabina di Consegna. La porzione di terreno oggetto della Vendita sarà riportata su apposito frazionamento redatto da un tecnico abilitato, a spese del Cessionario e che il Cedente sin d'ora si impegna ad autorizzare e rendere possibile. Si precisa e specifica che il prezzo della vendita è ricompreso nel prezzo, onnicomprensivo, del presente atto.
3. una **servitù di elettrodotto inamovibile e di passaggio** necessarie od opportune ai fini di consentire il pieno ed agevole accesso ed uso del terreno per la realizzazione, il funzionamento, la gestione e la manutenzione dell'impianto Fotovoltaico, nonché, in generale, per ogni operazione relativa alla produzione, trasformazione ed al trasporto dell'energia elettrica dallo stesso prodotta.

Le porzioni di terreno su cui verrà apposto in via definitiva il Diritto di Superficie, nonché la servitù di elettrodotto inamovibile e di passaggio saranno dettagliatamente identificate durante la fase definitiva del progetto dell'impianto e comunque prima della firma del contratto definitivo. Pertanto il Cedente accetta sin d'ora che le porzioni di terreno indicate nella Planimetria, essendo provvisorie, possono subire delle variazioni sia nelle dimensioni che nella posizione. Le porzioni di terreno oggetto del Diritto di Superficie saranno riportate su apposito frazionamento redatto da un tecnico abilitato, a spese del Cessionario e che il Cedente sin d'ora si impegna ad autorizzare e rendere possibile.

Il Cedente si impegna ad autorizzare espressamente il Cessionario ad utilizzare le superfici immediatamente limitrofe che dovessero essere necessarie alla realizzazione delle opere, esclusivamente per le necessità di cantiere e per il tempo di apertura del cantiere stesso e, in caso di lavori di manutenzione straordinaria, limitatamente al tempo necessario per l'effettuazione della manutenzione stessa. L'utilizzo di queste superfici è compreso nel prezzo indicato all'articolo 7. In questi casi Il Cessionario è esonerato dal pagamento di qualsiasi risarcimento per danni occorrenti alla coltivazione in essere e dell'eventuale mancato reddito agricolo conseguente al danno occorso.

Articolo 6 Servitù di elettrodotto e di passaggio in favore del Gestore di Rete

Il Cedente si obbliga a stipulare una servitù inamovibile di elettrodotto interrato ed aereo e di passaggio con il locale gestore della rete elettrica di distribuzione nel Terreno (per una ampiezza ml 4). L'indicazione di queste superfici viene indicata nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A"

Il prezzo onnicomprensivo delle servitù succitate nel presente articolo verrà stabilito, direttamente, dal Gestore stesso. In proposito, pertanto il Cessionario accetta, fin da ora, tali condizioni economiche.

Articolo 7 Prezzo Compravendita porzione fondo cabina

Le Parti concordano che il **Corrispettivo Onnicomprensivo** per la Vendita della porzione di Terreno così come indicata nell'articolo 5 comma 2 ivi compresi tutti i diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, sarà di € 500,00 (cinquecento/00) da pagarsi alla data di stipula del Contratto Definitivo.

Articolo 8 Prezzo Diritto di Superficie e Servitù

Le Parti concordano che il Corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie del Terreno inclusi tutti i diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, è stabilito a misura in € 5.000

(Euro cinquemila/00) da pagarsi alla data di stipula del Contratto Definitivo. Ambo le parti convengono espressamente che i suddetti prezzi si intendono fissi ed invariabili e non sono suscettibili di alcun incremento.

Viene convenuto un versamento di € 500,00 (cinquecento/00) in favore del Cedente alla sottoscrizione della presente da imputarsi a titolo di acconto sul prezzo del definitivo. Ove le parti non dovessero addivenire al definito la detta somma verrà imputata a titolo di caparra ex art. 1385 c.c.

Articolo 9 Condizione Sospensiva

L'impegno alla sottoscrizione del Contratto Definitivo assunto dalle Parti ai sensi del presente Contratto Preliminare è condizionato all'ottenimento da parte del Cessionario delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico e dell'Impianto di Rete per la Connessione.

Il mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni comporterà che il presente contratto preliminare rimanga privo di effetto e definitivamente ed automaticamente risolto. In tale evenienza le Parti nulla avranno l'un l'altra a pretendere a qualsivoglia titolo

Articolo 10 Cessione

Le Parti concordano che il presente Contratto Preliminare potrà essere ceduto dal Cessionario ad altro soggetto fisico o giuridico con semplice comunicazione al Cedente.

Il Cessionario avrà inoltre la facoltà di cedere il Contratto Definitivo a favore di qualsiasi soggetto fisico e/o giuridico, che in futuro acquisisca la proprietà o la gestione dell'impianto.

Tale cessione verrà notificata al Cedente entro 30 giorni dal relativo perfezionamento. Il Cedente presta sin d'ora il proprio consenso a tale cessione e si impegna alla stipula di ogni documento eventualmente necessario ed inerente il progetto.

Articolo 11 Costituzione di garanzie a favore di terzi

Le Parti convengono che il Cessionario, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie in favore di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali enti finanziatori, avrà facoltà di concedere in garanzia, anche reale, l'impianto, nonché il Diritto di Superficie e di Servitù sul terreno e il Cedente acconsente sin d'ora, senza eccezione alcuna, a che ai suddetti terzi possano considerarsi ceduti per tale finalità i diritti vantati dal Cessionario sul terreno così come acconsente a che i terzi possano esercitare i diritti nascenti dalla prestazione di tali eventuali garanzie.

Articolo 12 Dichiarazioni e Garanzie del Cedente

Il Cedente dichiara sin d'ora e garantisce che il terreno è, e sarà al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo, libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, da affittanze agrarie o da altri contratti di concessione del godimento del fondo, e comunque di ogni altro vincolo o peso che possa essere di ostacolo a qualsiasi diritto del Cessionario nascente da o in relazione al presente Contratto o dal Contratto Definitivo.

Articolo 13 Stato dei luoghi

Le Parti convengono che alla cessazione del Contratto Definitivo, per qualsiasi motivo, tutte le costruzioni ed i manufatti relativi all'Impianto rimarranno di esclusiva proprietà del Cessionario, ad eccezione del cavidotto e del plinto in calcestruzzo armato.

Articolo 14 Obblighi del Cedente

Il Cedente si obbliga a non compiere alcuna attività che possa intralciare l'esecuzione dei lavori e delle

opere occorrenti alla realizzazione, funzionamento, gestione e manutenzione dell'impianto, nonché ad astenersi dal concedere diritti a terzi di qualunque natura che contrastino con i diritti concessi a favore del Cessionario sul terreno e dal porre in essere qualsiasi atto che possa essere di pericolo per l'impianto ovvero ne ostacoli la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuisca, renda maggiormente difficile o impedisca l'esercizio dei diritti concessi al Cessionario con il Contratto Definitivo.

Articolo 15 Spese

Le Parti convengono sin d'ora che sia le spese del presente atto che le spese relative alla sottoscrizione del Contratto Definitivo ed alla costituzione del Diritto di Superficie e delle Servitù, ivi incluse quelle di frazionamento, notarili, di registro e trascrizione, saranno sostenute dal Cessionario.

Articolo 16 Disposizioni generali

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si rinvia a quanto disposto dalle leggi vigenti in materia.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., le Parti autorizzano espressamente il trattamento dei propri dati personali al fine di dare integrale esecuzione a tutti gli obblighi scaturenti dal presente contratto.

Letto, compreso e sottoscritto.

Mussomeli, li 01/10/2025

G.C. Costruzioni S.r.l.
Via Ugo Foscolo s/n - 93014 Mussomeli (CL)
C.F. - P.IVA - R.I. CCIAA di CL: 01815370851
N.R.EA: 100193 - C.S. I.V. € 20.000,00

Margherita Carmela
Il Cedente

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le Parti dichiarano di approvare espressamente quanto previsto negli articoli 3 Durata, 4 Diritto di Recesso, 6 Servitù di elettrodotto e di passaggio in favore del Gestore di Rete, 9 Condizione Sospensiva.

Letto, compreso e sottoscritto.

Mussomeli, li 01/10/2025

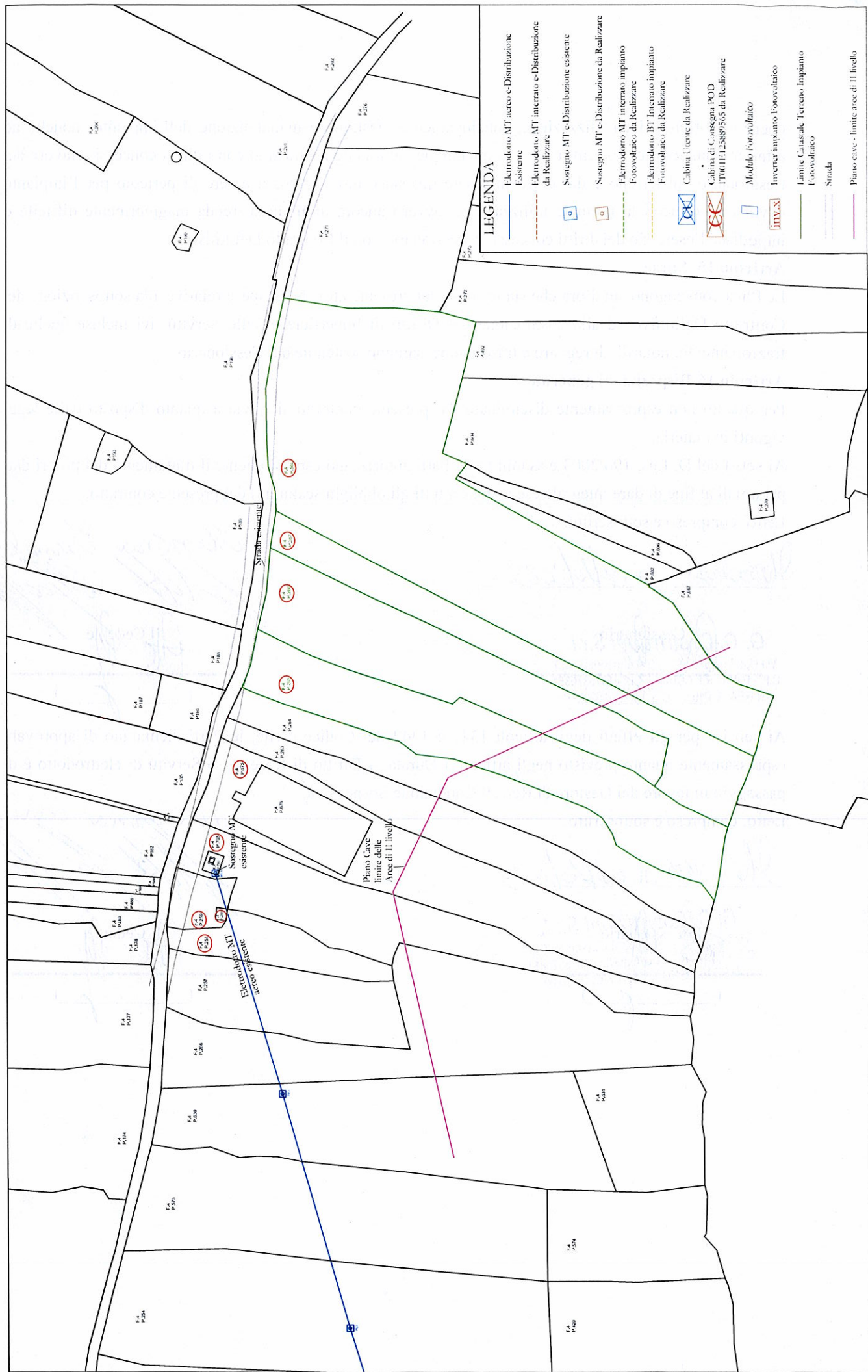
G.C. Costruzioni S.r.l.
Via Ugo Foscolo s/n - 93014 Mussomeli (CL)
C.F. - P.IVA - R.I. CCIAA di CL: 01815370851
N.R.EA: 100193 - C.S. I.V. € 20.000,00

Margherita Carmela
Il Cedente

STATO DI FATTO

Scala 1:1.000

ALLEGATO "A"

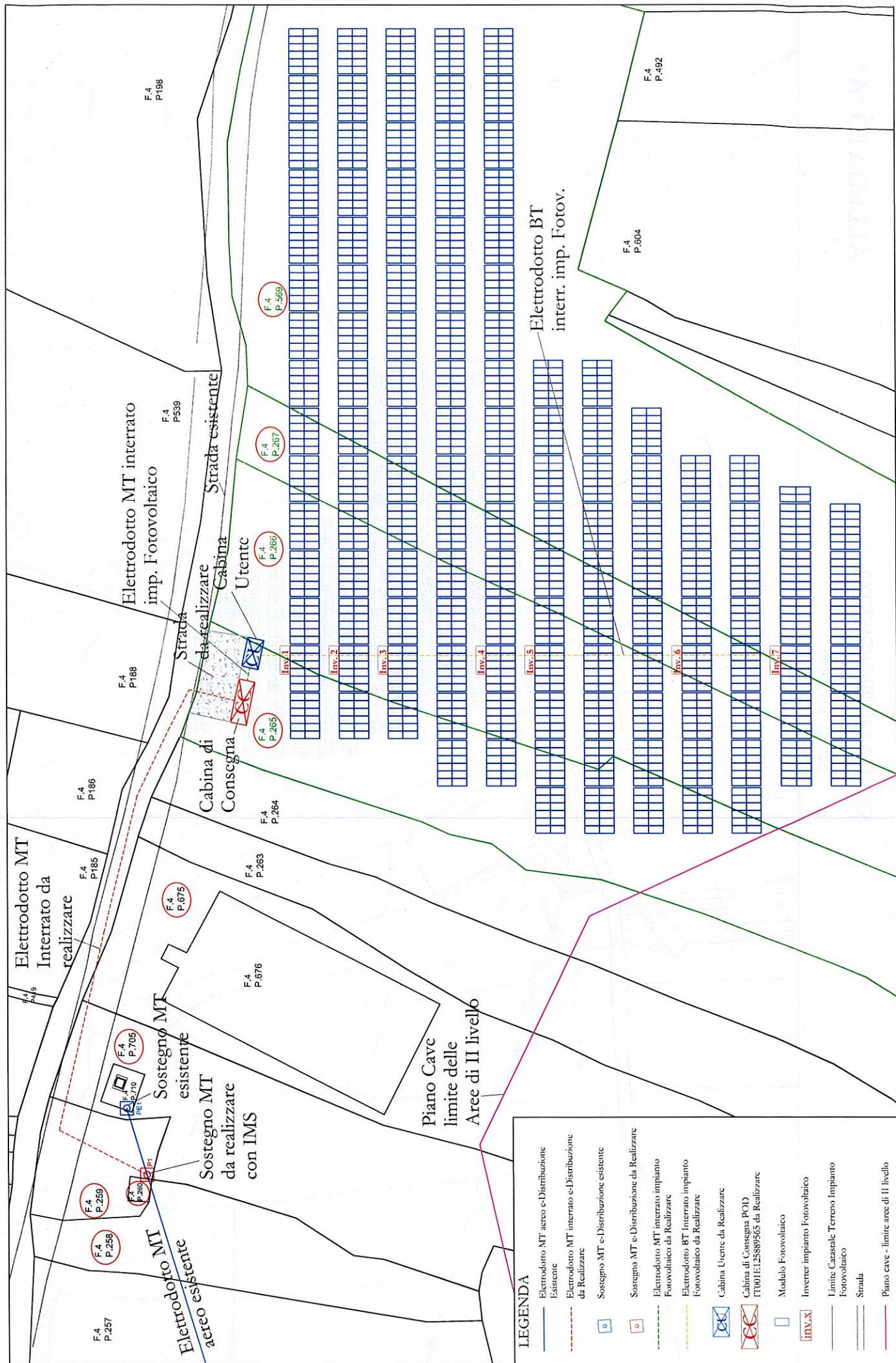


STATO DI PROGETTO

ALLEGATO "A"

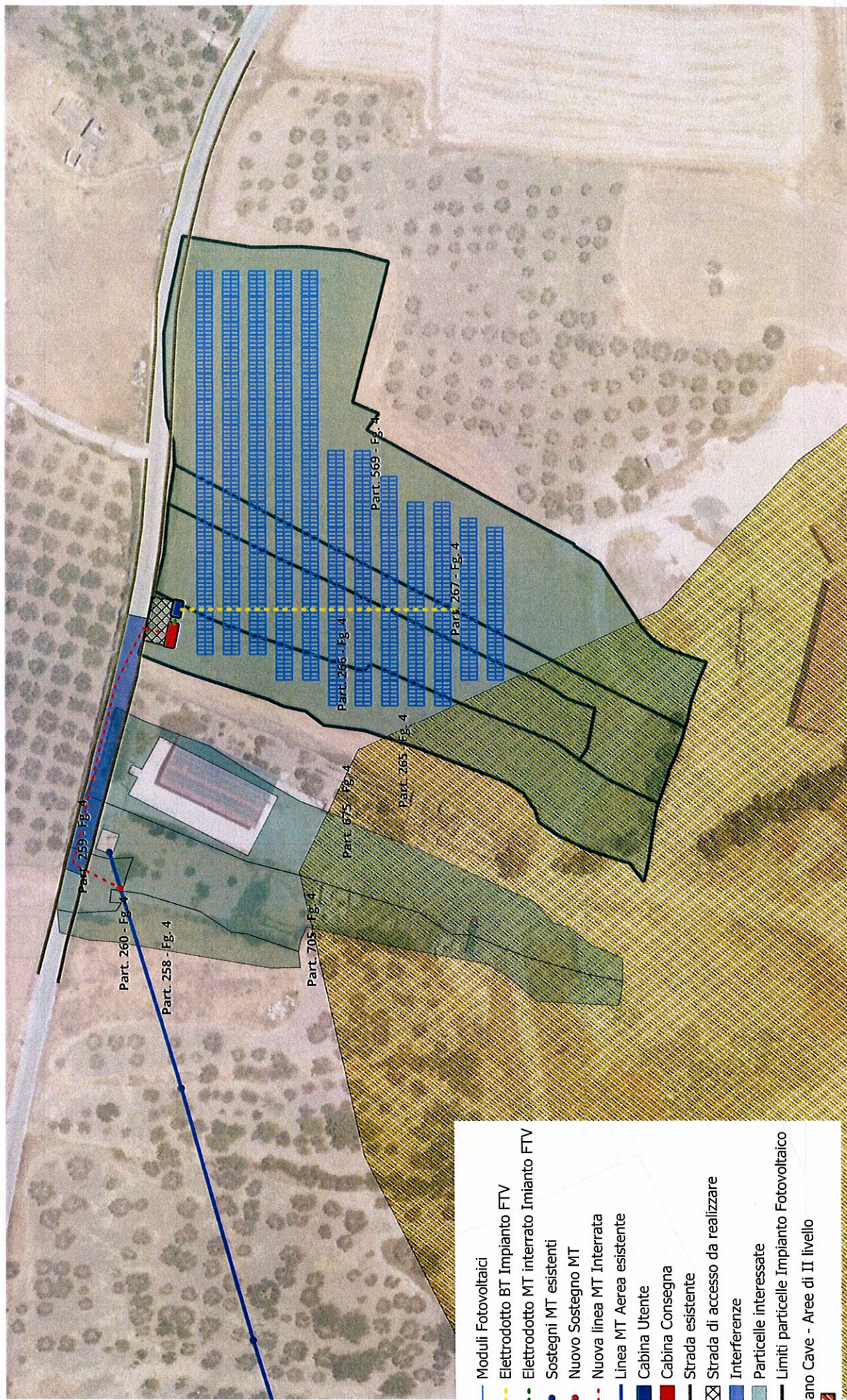
Sca 1:1.000





Impianto Fotovoltaico, Elettrodotti, Cabine, Opere di rete Stato di progetto con interferenze

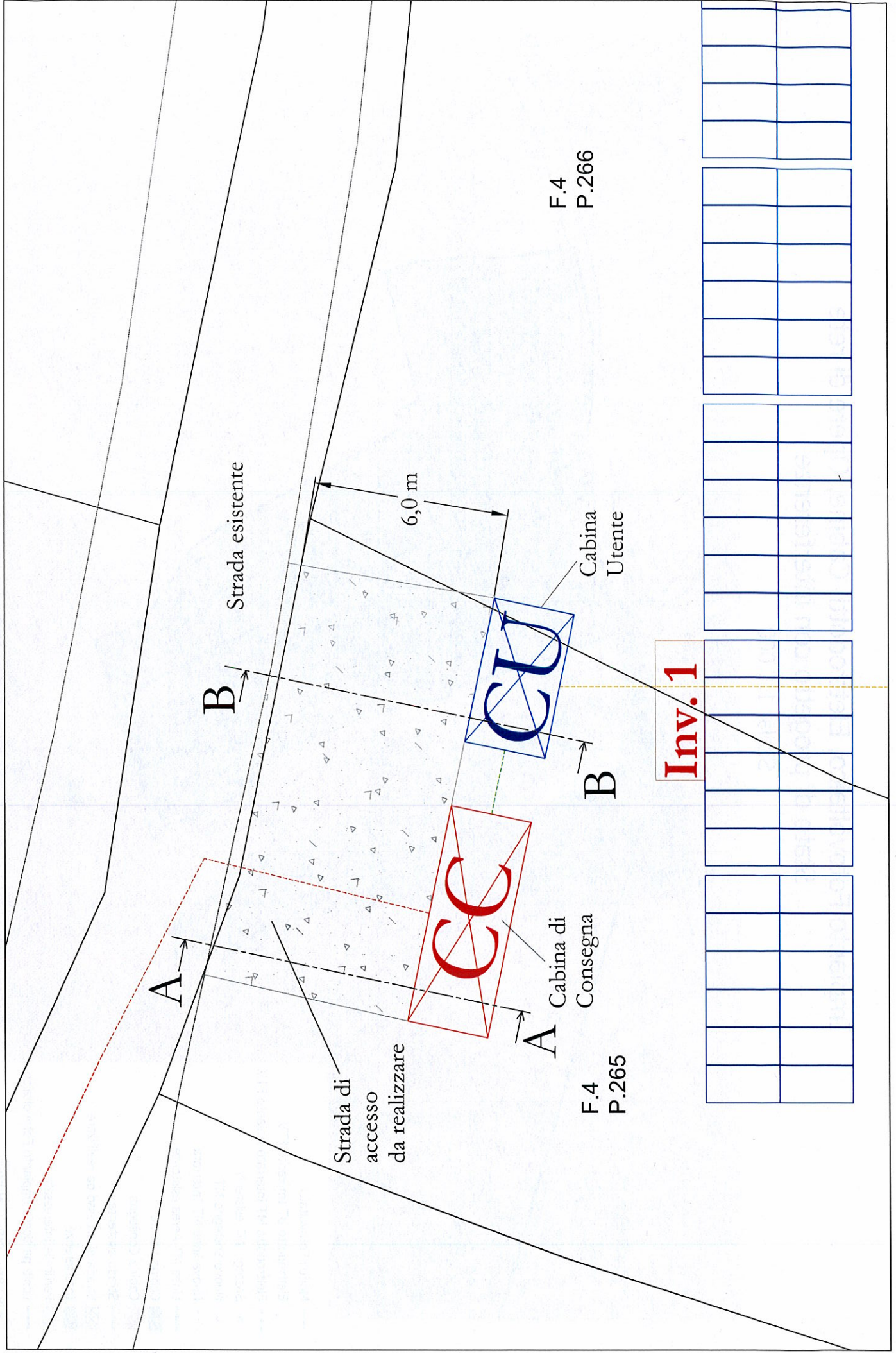
Scala. 1:1.000



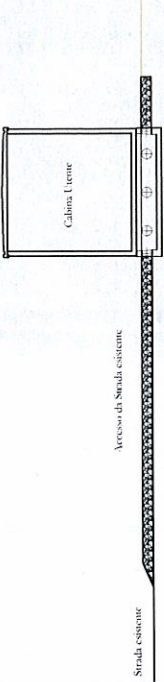
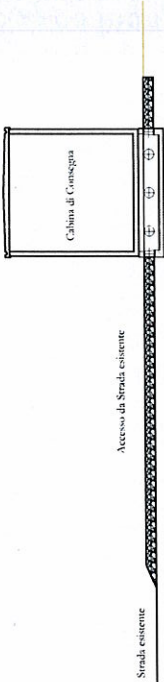
PARTICOLARE ACCESSO CABINE

Scala 1:100

ALLEGATO "A"



ALLEGATO "A"



CODICE E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE HA LA CURA
FATHER AND MOTHER'S FULL NAME

CODICE FISCALE
756401089
NR80PP74711SH1992D

ESTRATTO DI NASCITA
89481XAO-1974-085016

INDIRIZZO DI RESIDENZA - ADDRESS
VIA PALERMO, N. 153 MUSSOMELI (CL)





C<ITACA89821IH9<<<<<<<<<<<<<<<
7412154M3112157ITA<<<<<<<<<<<<<2
CORBETTO<<GIUSEPPE<<<<<<<<<<<<<