

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE D'IMMOBILE PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Con il presente contratto redatto in duplice originale ed a valere ad ogni effetto di legge

tra

“Sviluppo Genova S.p.A.” con sede in Via Martin Piaggio 17/7 – 16122 Genova, P.I. 03669800108, nella persona del Sig. Franco Floris, Presidente e Amministratore Delegato, denominata anche “*concedente*”

e

“, denominato anche “*cessionario*”.

Premesso

- che il *concedente* è pieno proprietario di parte della copertura carrabile utilizzata come parcheggio pertinenziale dell'edificio industriale denominato “B-C”, sito in Via Fiorenzo Semini 28 a Genova loc. San Quirico, e, come tale, può concedere in diritto di superficie tale porzione del richiamato immobile per consentire, su di essa, la realizzazione di pensiline/tettoie con impianto fotovoltaico abbinato d'interesse del *cessionario*;
- che la detta porzione immobiliare, di superficie pari circa 500 mq, è graficamente rappresentata nella Planimetria che costituisce ***allegato sub 1*** del presente contratto;
- che il *cessionario* s'impegna a realizzare un sistema di pensiline/tettoie con impianto fotovoltaico abbinato a copertura dei parcheggi di proprietà di Sviluppo Genova SpA il cui uso rimarrà in capo al *concedente* nelle modalità e termini descritte nel Capitolato che costituisce ***allegato sub 2*** del presente contratto;
- che il *cessionario* si impegna a rispettare le norme contenute nel Regolamento di Condomino dell'immobile a destinazione industriale denominato “B-C” che costituisce ***allegato sub 3*** del presente contratto;
- che il *cessionario* assume su di sé il totale rischio e costo della completa realizzazione dell'impianto fotovoltaico, ivi compreso l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per legge alla stessa realizzazione;

si conviene e pattuisce

Articolo 1

Premesse

Le premesse sono parte integrale e sostanziale del presente atto così da costituire con lo stesso un unico ed inscindibile testo.

Articolo 2

Concessione del diritto di superficie

“Sviluppo Genova S.p.A.” concede il diritto di superficie a “, che accetta senza porre riserve, sulla porzione della copertura dell'immobile sito in Via Fiorenzo Semini 28 a Genova loc. San Quirico, limitatamente all' area circoscritta con il colore rosso, identificata al Catasto Fabbricati della Provincia di Genova alla Sezione Urbana: SQ, Foglio 5, Mappale 1086, Subalterni 49 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 85 mq, rendita Euro 333,63), 72 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 120 mq, rendita Euro 471,01), 73 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 37 mq, rendita Euro 145,23), 74 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 50 mq, rendita Euro 196,25), 75 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 144 mq, rendita Euro 565,21), 76

(Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 48 mq, rendita Euro 188,40) e 77 (Categoria C/6, classe 1, sup. cat. 12 mq, rendita Euro 47,10) e meglio individuata nella planimetria costituente allegato 1, con precisazione che la medesima porzione immobiliare viene consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed unicamente per realizzare l'impianto fotovoltaico come descritto nelle premesse del presente contratto. L'uso dei parcheggi dovrà essere salvaguardato anche dopo l'installazione dell'impianto fotovoltaico e rimarrà in capo al *concedente*.

Il *concedente* può liberamente, senza alcun vincolo, assegnare a terzi soggetti, in concessione o locazione, porzioni immobiliari facenti parte dell'area sulla quale verrà installato l'impianto fotovoltaico in argomento.

Il *concedente* garantisce la piena titolarità, l'assoluta disponibilità e la completa libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli della porzione immobiliare oggetto del diritto di superficie.

Articolo 3

Impegno del concessionario a realizzare le opere dell'impianto fotovoltaico

Le parti evidenziano che tutte le opere, dalla progettazione, alla richiesta ed ottenimento dei permessi, nonché dalla predisposizione, all'installazione e collaudo dell'impianto proprio dei pannelli fotovoltaici, compresa la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime opere sono di esclusiva competenza, anche pecuniaria, del *concessionario*.

A sua totale cura e spese, il *concessionario* si impegna - oltre a realizzare l'impianto fotovoltaico ed a renderlo funzionante per l'erogazione dell'energia elettrica - ad assumerne la conduzione tecnico-amministrativa dell'opera tutta e la sua manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera durata contrattuale. In particolare, il *concessionario*, assume impegno di:

- ✓ realizzare la progettazione nel rispetto delle vigenti normative in materia ambientale ed urbanistica,
- ✓ far collaudare l'impianto fotovoltaico da un professionista abilitato,
- ✓ osservare e far osservare tutte le norme vigenti e di futura emanazione che regolano la gestione degli impianti fotovoltaici,
- ✓ mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto fotovoltaico per garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva fino alla scadenza del presente contratto di concessione di diritto di superficie.

Il *concessionario* utilizzerà, con la diligenza del buon padre di famiglia, la porzione d'immobile interessata dalla concessione e il relativo impianto fotovoltaico allocato sulla stessa porzione, il tutto nel rispetto dei diritti dei terzi, condomini e non, e del Regolamento di Condominio.

Articolo 4

Durata della concessione e corrispettivo

La concessione del diritto di superficie, qui pattuita, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico ha la durata di anni 20 decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 5

Corrispettivo della concessione del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico

Il corrispettivo annuo della concessione del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico, con l'aggiunta dell'eventuale IVA di competenza, è di € (/00)

Tale corrispettivo, diviso in uguali rate annuali, dovrà essere versato dal *concessionario* entro il giorno 30 (trenta) del mese di giugno ad iniziare dall'anno 2015.

Il *concedente*, a lato del presente contratto, comunicherà al *concessionario* le coordinate bancarie, essenziali per il pagamento dello stesso corrispettivo che si precisa essere onnicomprensivo di ogni onere accessorio o condominiale. Per patto espresso, il corrispettivo annuale verrà di anno, in anno automaticamente aumentato di una somma pari a quella derivante dall'aggiornamento ottenuto dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolato nella misura del 100% sull'intero corrispettivo dell'anno precedente.

Articolo 6

Fideiussioni

Il *concessionario*, per l'intera durata contrattuale, garantisce al *concedente* il puntuale pagamento del corrispettivo con la fideiussione che costituisce l'**allegato sub 4** del presente contratto.

L'importo della fideiussione a garanzia del puntuale e regolare pagamento delle rate del corrispettivo, decorso il primo anno e così annualmente a seguire all'inizio di ogni anno di durata contrattuale, sarà gradualmente e proporzionalmente ridotto di una somma pari alla parte di debito pagata dal *concessionario* al *concedente*.

La garanzia fideiussoria a prima richiesta di cui all'allegato sub 4 dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile. L'operatività della stessa garanzia dovrà intervenire entro quindici giorni dalla richiesta scritta del *concedente*.

Articolo 7

Manutenzione dell'impianto fotovoltaico porzione immobiliare

Il *concessionario* si impegna, a propria cura e spese, per l'intera durata della concessione, ad assicurare tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria indispensabile all'impianto fotovoltaico, nonché la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria relativa all'intera porzione immobiliare su cui verrà realizzato l'impianto fotovoltaico, con particolare attenzione alla regolare tenuta dell'impermeabilizzazione riguardante la medesima porzione immobiliare e alla salvaguardia della rete di illuminazione condominiale della copertura. Qualora il *concessionario* non provvedesse ad effettuare tempestivamente gli interventi manutentivi che si rendessero necessari, il *concedente* lo sostituirà, dopo averlo diffidato ad adempiere entro il termine minimo di cinque giorni. In siffatto caso, saranno a totale carico del *concessionario* tutti i costi e le spese sostenuti dal *concedente* per gli effettuati interventi di manutenzione e/o riparazione, con l'aggiunta del pagamento degli eventuali danni causati in dipendenza del mancato tempestivo intervento, oppure causati dall'evento in sé.

Se si rendessero indispensabili interventi manutentivi d'interesse delle strutture portanti - come pilastri, colonne, travi o l'impiantistica generale, od altro che possa fisicamente andare oltre la porzione immobiliare su cui cade il diritto di superficie collegato all'impianto fotovoltaico - viene precisato che tutti gli interventi sono a totale carico del *concessionario*

ma dovranno preventivamente essere autorizzati, prima dal *concedente* e, poi, dalle competenti autorità.

Qualora tali interventi fossero eseguiti dal *concessionario* senza le prescritte, preventive autorizzazioni, le opere derivanti da questi interventi saranno rimosse dal *concedente* a spese del *concessionario*, con facoltà di escussione della fideiussione di cui all'allegato sub 5, e per il corrispondente importo.

Inoltre, si precisa che il *concessionario* non potrà apportare alcuna variazione, miglioramento e/o addizione in diversità dal richiamato Capitolato di cui all'allegato sub 2, senza la preventiva autorizzazione scritta del *concedente* e le dovute autorizzazioni di legge.

Articolo 8

Responsabilità del concessionario in quanto custode dell'impianto fotovoltaico

Il *concessionario*, per l'intera durata del presente contratto, diviene custode della porzione immobiliare rappresentata nell'allegato sub 1. Per tale ragione, lo stesso *concessionario* manleva il *concedente* da qualsiasi rivendicazione di terzi, assumendo verso lo stesso *concedente* la responsabilità attribuita al custode dall'articolo 67 del codice di procedura civile. Il *concessionario*, nella qualità di soggetto responsabile dell'impianto fotovoltaico deve custodire e, in caso di ispezione, deve mettere a disposizione dei verificatori la documentazione finale di progetto; il manuale d'uso, di manutenzione e sicurezza dell'impianto fotovoltaico; la dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme di riferimento, corredata dagli eventuali allegati obbligatori, sottoscritta dall'installatore regolarmente abilitato; la documentazione attestante che l'impianto fotovoltaico è stato realizzato con componenti di nuova costruzione o comunque non già impiegati per altri impianti; i certificati di conformità e garanzia dei moduli e degli inverter con gli eventuali allegati e risultati di prova; l'attestato di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico; quant'altro richiesto dalle competenti Autorità.

Articolo 9

Cause di forza maggiore

In via esemplificativa e non esaustiva sono considerate cause di forza maggiore, tali da giustificare ritardi così da consentire la proroga dei termini di svolgimento ed ultimazione dei lavori, i seguenti eventi: espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni ordinate da autorità militari, governative, civili ed indipendenti dalla volontà del concessionario; attentati, sommosse, rivoluzioni, invasioni, guerre, nonché tumulti ed occupazioni delle aree su cui deve essere realizzato l'impianto fotovoltaico; atti violenti di terzi che impediscono le normali attività non imputabili alla volontà del concessionario, oppure a quella del suo staff, o della sua organizzazione aziendale tali da bloccare la realizzazione dell'impianto fotovoltaico; scioperi di categoria a carattere nazionale, provinciale o comunale, compresi i sabotaggi dei manifestanti; epidemie; catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, impercorribilità di reti viarie che ostacolano regolari trasporti; gravi incidenti a mezzi ritenuti indispensabili per l'esecuzione delle opere in questione e non imputabili alla negligenza del *concessionario*.

Le parti stabiliscono che la verifica delle circostanze di cui ai precedenti punti ed altre possibili e non elencate, sarà effettuata dal *concedente* in contraddittorio con il concessionario e sarà formalizzata in apposito verbale.

Articolo 10

Assicurazioni

Il concessionario dovrà, inoltre, produrre polizza assicurativa di tipo “*all risk*”, con copertura “*weather conditions*” a garanzia del rischio meteorologico da rinnovarsi annualmente, per tutta la durata del contratto. Tale polizza assicurativa costituisce l'**allegato sub 5** del presente contratto.

Articolo 11

Cause di risoluzione del contratto

Il *concedente* si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del *concessionario* della clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, anche per una sola delle cause evidenziate nel corrente articolo, senza che ciò costituisca pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere allo stesso *concedente* pure a titolo di risarcimento dei danni. Sono cause di risoluzione: fallimento del *concessionario*; violazione del *concessionario* delle norme poste a tutela della sicurezza degli operatori e dei terzi che, a giusto titolo, si trovino all'interno dell'impianto fotovoltaico; violazione da parte del *concessionario* delle disposizioni contrattuali riguardanti le garanzie fideiussorie e le coperture assicurative fornite.

Il verificarsi della risoluzione del presente contratto, per qualsiasi ragione essa avvenga, comporterà la facoltà per il *concedente* di acquisire l'impianto fotovoltaico realizzato.

Il *concessionario*, in assoluto ed a qualsiasi titolo, non potrà cedere a terzi il presente contratto, né potrà sublocare o dare in comodato la porzione immobiliare, o parte di essa, interessata dalla concessione di diritto di superficie.

Nel caso in cui venisse violato il patto di cui al comma precedente, il contratto di cui si risolverà di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del c.c. per fatto e colpa del *concessionario*.

Le parti, infine, sono d'accordo che il mancato pagamento del corrispettivo da parte del concessionario, anche di una sola rata annuale o parte di essa, riscontrato oltre i 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza, costituirà causa di escussione ed incasso della relativa fideiussione di cui all'allegato n. 4, con facoltà del *concedente* di ritenere risolto contratto di concessione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del c.c.

Il *concessionario* non può, senza essere autorizzato dal *concedente* e dalle istituzioni pubbliche competenti, modificare la tipologia dell'impianto fotovoltaico descritto nelle premesse, avendo la consapevolezza che, se lo facesse anche parzialmente, causerebbe ai sensi dell'articolo 1456 del c.c. la risoluzione di diritto del presente contratto, con possibile richiesta da parte del *concedente* del risarcimento dei danni.

Articolo 12

Inadempimento del concedente

Il presente contratto potrà essere risolto per inadempimento del *concedente* ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile.

Articolo 13

Consegna degli allegati

Il *concessionario*, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna al concedente, che li ritira, i citati allegati, indicati come sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Articolo 14

Foro competente

Eventuali controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente contratto saranno demandate al Foro di Genova.

Articolo 15**Oneri del presente contratto**

Gli oneri relativi al presente contratto, diretti e conseguenti, sono a totale carico del *concessionario*.

Allegato 1: Planimetria delle aree concesse in diritto di superficie

Allegato 2: Capitolato

Allegato 3: Regolamento di Condominio dell'edificio industriale denominato "B-C"

Allegato 4: Fideiussione

Allegato 5: Polizza assicurativa "*all risk*"

Luogo e data,.....

Letto, approvato e sottoscritto

Il concedente

Il concessionario