

Repertorio n.51143

Raccolta n.24397

**CONTRATTO DI LOCAZIONE E COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI
SERVITU' IN LUOGO DELL'ESPROPRIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE**

SOSPENSIVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno quattro del mese di maggio

(04/05/2018)

In Benevento e nel mio studio sito alla via Ennio Goduti n. 10;

Innanzi a me avv. Giovanni IANNELLA, notaio in Benevento, iscritto nel Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino

Sono presenti:

per la parte concedente:

- **MANCINI Nicola** nato Casalduni (BN) il 04 aprile 1966 (cod.fisc.MNC NCL 66D04
B873G), ivi domiciliato, anche fiscalmente, alla contrada Acquaro, di stato libero, di
seguito denominato anche: il "Concedente";

per la parte Concessionaria:

- **DI MATTEO Emiliano** nato a Lanciano (CH) il 18 dicembre 1973 (cod.fisc.DMT
MLN 73T18 E435P), domiciliato, anche fiscalmente, in Lanciano (CH) alla via
Petragnani n. 2E, il quale si costituisce nella qualità di procuratore della società

"Parco Eolico Casalduni House S.R.L."

società costituita in Italia e di diritto italiano, con sede legale in Chieti in viale
Abruzzo n. 410, avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro
Imprese di Chieti n. 01527100620, iscritta al R.E.A. di Chieti con n. 189160, capitale
sociale euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) interamente versato,
pec:parcoeolicocasaldunihouse@pec.totoholding.it, di seguito denominata anche "**il
Concessionario**" o "**la Concessionaria**" o "**la Società**";
giusta procura ricevuta dal not. Giuseppe Tragnone di Chieti in data 26 aprile 2018,
rep. 49065, reg.ta a Chieti il 02 maggio 2018 al n. 1744, che in copia autentica si
allega al presente atto sotto la lettera A) e di cui i comparenti mi dispensano
dalla lettura.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io notaio sono certo, mi
chiedono di ricevere il presente atto al quale:

PREMETTONO

A)

a) che il Concedente MANCINI Nicola è pieno proprietario di interi apprezzamenti di
terreno a destinazione agricola siti nel Comune di Casalduni (BN) alle località Toppo
San Nicola e Piano Palumbo,

censiti nel Catasto Terreni al

foglio 3:- particella 688, are 23.60, seminativo classe 4, R.D.E. 3,66 e R.A.E. 6,09,
confinante con terreni di cui alle part.Ile 687 e 689 del foglio 3 e strada;

foglio 3:- particella 5, are 12.00, seminativo classe 4, R.D.E. 1,86 e R.A.E. 3,10,
confinante con terreni di cui alle part.Ile 6, 4 e 10 del foglio 3;

foglio 3:- particella 1, are 42.80 seminativo 4, R.D.E. 6,63 e R.A.E. 11,05,
confinante con terreni di cui alle part.Ile 6, 4 e 10 del foglio 3;

foglio 3:- particella 7, are 24.70 seminativo 4, R.D.E. 3,83 e R.A.E. 6,38,
confinante con terreni di cui alle part.Ile 6, 4 e 10 del foglio 3;

foglio 3:- particella 200, are 25.50 seminativo 4, R.D.E. 3,95 e R.A.E. 6,58,
confinante con terreni di cui alle part.Ile 6, 4 e 10 del foglio 3;

foglio 3:- particella 289, are 9.80 pascolo 2, R.D.E. 0,35 e R.A.E. 0,20 confinante
con terreni di cui alle part.Ile 6, 4 e 10 del foglio 3;

foglio 3:- particella 684, are 31.20 seminativo 4, R.D.E. 4,83 e R.A.E. 8,06 confinante con terreni di cui alle part.lle 6, 4 e 10 del foglio 3; =====
foglio 3:- particella 686, di complessive are 22.50 =====
PORZ. AA are 07.50 seminativo 4, R.D.E. 1,16 e R.A.E. 1,96 ; =====
PORZ AB are 15.00 pascolo 2, R.D.E. 0,54 e R.A.E. 0,31 =====
confinante con terreni di cui alle part.lle 6, 4 e 10 del foglio 3; =====
foglio 3:- particella 690 are 27.60 seminativo classe 4, R.D.E. 4,28 e R.A.E. 7,13, confinante con terreni di cui alle part.lle 6, 4 e 10 del foglio 3; =====
foglio 1: particella 281, are 43.90, seminativo classe 3, R.D.E. 12,47 e R.A.E. 12,47, confinante con terreni di cui alle part.lle 282 e 292 del foglio 1 e strada; =====
foglio 1: particella 640, are 37.80 seminativo 3 , R.D.E. 10,74 € e R.A.E. 10,74 €, confinante con terreni di cui alle part.lle 282 e 292 del foglio 1 e strada; =====
foglio 2: particella 97, are 48.70, vigneto classe 2, R.D.E. 27,67 e R.A.E. 30,18, confinante con terreni di cui alle part.lle 96, 95., 384, 387, 105, 534, 535 e 106 del foglio 2 e strada; =====
successivamente anche denominati il "Terreno"; =====
b) che detto Terreno, individuato con contorno di adeguato spessore nelle **quattro planimetrie che si allegano al presente atto rispettivamente sotto 1A), 1B), 1C) ed 1D)** è di piena proprietà del Concedente, in quanto =====
===== ad esso pervenuti =====
la particella 281 per la nuda proprietà da MANCINI Giuseppe (nato a Pontelandolfo (BN) il 27 dicembre 1929), MANCINI Nicola (nato a Pontelandolfo (BN) il 1° febbraio 1933) MANCINI Pasquale (nato a Pontelandolfo (BN) il 19 ottobre 1944) e MANCINI Vittoria (nata a Pontelandolfo (BN) il 11 febbraio 1926) con atto di compravendita per notar Pasqualino FRANCO di Cerreto Sannita in data 06 dicembre 2011 (rep 29564, racc. 14024, trascritto a Benevento il 05 gennaio 2012 al n. 159 R.P. ed al n. 178 R.G.), con precisazione che ai predetti venditori l'immobile stesso era pervenuto in parte in virtù di successione a MANCINI Michelangelo (nato a Pontelandolfo (BN) il 12 gennaio 1903) e deceduto il 13 marzo 2001 (denuncia di successione ufficio registro Benevento n. 97, vol. 657) ed in parte (per la quota intestata a MANCINI Maria) in virtù di usucapione non accertata giudizialmente; =====
le particelle 688, 5 e 97 per la nuda proprietà da MUCCIACCIARO Romeo (nato a Pontelandolfo (BN) il 07 novembre 1953) con atto di compravendita per notar Pasqualino FRANCO di Cerreto Sannita in data 06 dicembre 2011 (rep 29564, racc. 14024, trascritto a Benevento il 05 gennaio 2012 al n. 160 R.P. ed al n. 179 R.G.), con precisazione che al detto venditore gli immobili stessi erano pervenuti in virtù di usucapione non accertata giudizialmente; =====
le particelle 1, 7, 200, 289, 684, 686, 690 e 640 con atto di compravendita per notar Pasqualino FRANCO di Cerreto Sannita in data 06 dicembre 2011 (rep 29564, racc. 14024, trascritto a Benevento il 05 gennaio 2012 ai n.ri 159, 160 e 161 R.P.), con precisazione che ai venditori detti immobili gli immobili stessi erano pervenuti in virtù di usucapione non accertata giudizialmente. =====
Si precisa che la sig.ra MANCINI Angela (nata a Benevento il 07 marzo 1979) che aveva acquisto (in comunione legale dei beni) il diritto di usufrutto vitalizio su alcuni dei detti immobili in forza dello stesso detto atto per notar Pasqualino FRANCO in data 06 dicembre 2011 (rep 29564), con il consenso del di lei marito DI MELLA Attilio (nato a Morcone (BN) il 28 febbraio 1969) rinunciava all'usufrutto stesso con atto ricevuto dal not. Pasqualino Franco in data 20 dicembre 2016 rep. 33990, reg.to a Benevento il 17 gennaio 2017 al n. 396 e trascritto a Benevento il 17 gennaio 2017 al n. 476 R.P. ed al n. 575 R.G.). =====

===== B) =====
a) che ai sensi del D.Lg.vo n. 387/2003, la Società è stata autorizzata dalla Regione Campania, con Decreto Dirigenziale n.28 del 22/03/2016 e successiva rettifica con Decreto Dirigenziale n.10 del 22/02/2017, alla costruzione ed all'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte eolica, nonché delle opere connesse ed infrastrutture indispensabili, da realizzare nei Comuni di CASALDUNI, PONTELANDOLFO e CAMPOLATTARO in provincia di BENEVENTO (di seguito "Impianto Eolico"); =====
b) che tutte le aree interessate dal detto progetto di realizzazione di Impianto Eolico, per effetto della citata autorizzazione, sono state vincolate alla pubblica utilità dell'opera per il periodo di un quinquennio dalla detta autorizzazione e, pertanto, in detto periodo restano vincolate all'espropriazione per pubblica utilità in favore della Società, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n.327 e successive modifiche ed integrazioni; =====
- che la parte concedente avvalendosi delle facoltà concesse dal disposto dell'art.45 del D.P.R. 08 giugno 2001 n.327 come modificato dal D.Lgs. 302/2002 ha deciso di cedere volontariamente i diritti di locazione, superficie e servitù su parte dei terreni innanzi detti, in luogo dell'esproprio, il tutto con le modalità e condizioni di cui al presente atto; =====
- che le parti hanno transattivamente concordato il corrispettivo di cessione anche sulla base dei criteri dell'art. 37 del detto D.P.R.327/2001; =====
- che il presente atto accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art.45, comma 3, e 25 del detto D.P.R.327/2001 ed è sostitutivo del provvedimento conclusivo del procedimento di espropriazione per pubblica utilità, avendo le parti concedente e concessionaria qui inteso definire, in modo concordato e transattivo, oltre che la cessione del bene, anche il prezzo dello stesso e le indennità accessorie relative; =====
===== C) =====
che l'Impianto Eolico sarà realizzato su un'area che comprende il Terreno oggetto del presente atto e altri fondi limitrofi; =====
===== D) =====
che il progetto dell'Impianto Eolico prevede l'installazione sul "Terreno" dei generatori eolici montati su torre, identificati con le sigle **WTG08 WTG09 WTG11 WTG13**, completi delle relative fondazioni, oltre alle relative opere connesse e/o accessorie e/o infrastrutture, quali, in via esemplificativa e non esaustiva, gli elettrodotti interrati ed aerei, le cabine di trasformazione e di smistamento, le sottostazioni e la viabilità come da progetto approvato in forza della sopra indicata autorizzazione (collettivamente la "Porzione di Impianto Eolico"); =====
===== E) =====
che la parte Concedente è consapevole ed accetta che il Terreno subirà delle modificazioni, anche di natura strutturale, per effetto della realizzazione della Porzione di Impianto Eolico e dichiara di avere ricevuto dalla società tutte le necessarie informazioni circa la consistenza e le modalità di funzionamento della centrale eolica. =====
Tutto ciò premesso, le parti sopra indicate convergono quanto segue. =====
===== **Art. 1 - Premesse ed allegati** =====
Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (il "Contratto"). =====
===== **Art. 2 - Locazione** =====
2.1 Ai termini e alle pattuizioni sotto indicate e sotto la condizione sospensiva di cui

al successivo articolo 13, il Concedente signor **MANCINI Nicola**, concede in locazione alla Concessionaria "Parco Eolico Casalduni House S.R.L.", che come innanzi costituita e rappresentata accetta, il Terreno (rimanendo impregiudicati i diritti derivanti dalla costituzione del diritto di superficie di cui all'art.3 che segue e di cui alla costituzione del diritto di servitù di cui all'art.4 che segue), censito sotto maggior consistenza nel Catasto Terreni del Comune di Casalduni (BN) =====

- **al foglio 1, con le particelle 640 e 281;** =====
- **al foglio 2, con la particella 97;** =====
- **al foglio 3, con le particelle 5, 688 e 686;** =====
meglio descritti e confinati in premessa. =====

2.2 La locazione riguarda le aree individuate nelle planimetrie allegata al presente atto per una estensione (la superficie locata) complessiva di circa metri quadrati **6.929 (seimilanovecentoventinove)**. =====

Tali aree saranno utili e necessarie per le fasi di costruzione, gestione, esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria della Porzione di Impianto Eolico. =====

Più precisamente convengono le parti che: =====

- in considerazione dell'attuale situazione di fatto nonché giuridica e catastale del Terreno, la trascrizione del presente atto di locazione avrà ad oggetto le intere particelle di terreno innanzi indicate; =====

- allorché saranno stati ultimati i lavori di realizzazione della struttura articolata, comprendente l'Impianto Eolico ed opere accessorie, come meglio descritto in premessa, si addiverrà, previo frazionamento delle attuali particelle, ad un atto di identificazione catastale onde distinguere la porzione di terreno oggetto di locazione da quella che rimane nella piena ed assoluta disponibilità della odierna parte Concedente, fermo restando l'obbligo di cui al successivo art. 6.2. =====

A beneficio e in previsione del futuro atto di identificazione catastale, sono state allegate al presente atto sotto **1A), 1B), 1C) ed 1D) le quattro** planimetrie raffiguranti la intera estensione delle particelle interessate dal presente atto, sulle quali la porzione concessa in locazione è graficamente individuata con campitura a maglie quadri. =====

2.3 La locazione avrà durata di anni 29 (ventinove) a decorrere dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13. =====

La società Concessionaria avrà diritto di rinnovare a propria richiesta la durata della presente locazione per un ulteriore periodo di anni 29 (ventinove) o frazione di esso, per il canone che le parti si impegnano a concordare secondo condizioni di mercato all'epoca del rinnovo correnti. =====

All'estinzione della locazione, il Concessionario dovrà liberare a proprie spese le parti del Terreno eventualmente occupate e ripristinare sempre a proprie spese lo stato dei luoghi. =====

2.4 Il canone annuale della locazione è stabilito in complessivi Euro **24.000,00 (ventiquattromila/00)**. =====

2.5 Il canone annuo sopra indicato verrà aggiornato, con decorrenza dall'inizio del secondo anno di efficacia del presente Contratto, nella misura del 75% (settantacinque per cento) del coefficiente ISTAT di eventuale rivalutazione del costo della vita per gli operai e gli impiegati, con riferimento all'anno precedente ("Indice Istat"). =====

Il canone verrà corrisposto anticipatamente (entro un mese dalla data di decorrenza come indicata al precedente art. 2.3) in rate annuali a mezzo di bonifico bancario da effettuare sul conto corrente che verrà comunicato dalla parte concedente. =====

Le parti, rispettivamente in proprio e in persona come sopra, espressamente

convengono e danno atto che la documentazione bancaria dell'avvenuta erogazione in favore della parte concedente delle somme di cui sopra, quale prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento, costituirà automatica quietanza liberatoria di saldo. =====

2.6 La parte Concedente autorizza espressamente, inoltre, la società ad utilizzare una maggiore superficie di terreno, il tutto per le necessità di cantiere e unicamente e limitatamente al tempo di apertura del cantiere stesso – o comunque in caso di lavori di manutenzione straordinaria sugli impianti - in tal caso spetterà alla parte concedente, fermo restando il diritto della parte concedente al risarcimento di eventuali danni arrecati al fondo, a cose o persone, un indennizzo che si quantifica sin d'ora in 1 (uno) euro/mq. =====

Le Parti, tuttavia, precisano che l'individuazione delle superfici da occupare è attualmente puramente indicativa, essendo suscettibile di variazione per sopravvenute esigenze di cantiere o per lavori di manutenzione al momento non preventivabili; sarà, pertanto, facoltà della società occupare analoga, minore o anche maggiore estensione di terreno, in tutta la superficie del terreno in oggetto, in considerazione delle mutate circostanze contingenti, allorché le richiamate esigenze di cantiere, ovvero lavori di manutenzione, lo rendessero necessario. =====

2.7 L'utilizzo da parte del Concessionario delle aree del terreno locate non ne farà perdere alle stesse la classificazione ai fini agricoli ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 comma 7 del D.Lgs. 29/12/2003 n.387. =====

===== **Art.3 - Diritto di superficie** =====

3.1 Ai sensi e per gli effetti degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, e sotto la condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13 (tredici), il Concedente, a titolo di cessione volontaria avete effetti equipollenti in luogo del decreto di esproprio (ai sensi degli artt.25 e 45 DPR n.327/2001) costituisce in favore della società Concessionaria, che come innanzi costituita e rappresentata accetta ed acquista, il diritto di superficie consistente nel diritto di costruire e mantenere la realizzanda Porzione di Impianto Eolico sopra e sotto la porzione del Terreno censita sotto maggior consistenza al Catasto Terreni del Comune di CASALDUNI al: =====

- **foglio 1, particella 281;** =====
- **foglio 2, particella 97;** =====
- **foglio 3, particella 5 e 688;** =====
meglio descritti e confinati in premessa . =====

Le Parti riconoscono e convengono espressamente che il Concessionario avrà il diritto di rimuovere e sostituire le turbine eoliche ed ogni componente della Porzione di Impianto Eolico per ragioni tecniche ed eventualmente di ricostruirle. =====

3.2 Il diritto di superficie riguarderà esclusivamente quelle aree del Terreno necessarie per l'installazione degli aerogeneratori, terreno dell'estensione di circa metri quadrati **1.568 (millecinquecentosessantotto)**, comprese le aree del Terreno necessarie per la costruzione delle cabine elettriche se esterne all'aerogeneratore. ==

Più precisamente convengono le parti che: =====

- in considerazione dell'attuale situazione di fatto nonché giuridica e catastale del Terreno, la trascrizione e la voltura del presente atto avranno ad oggetto le intere dette particelle dei fogli 1, 2 e 3; =====

- allorché saranno stati ultimati i lavori di realizzazione della struttura articolata, comprendente l'Impianto Eolico ed opere accessorie, come meglio descritta in premessa, si addiverrà, previo frazionamento delle attuali particelle, ad un atto di identificazione catastale onde distinguere la porzione di terreno oggetto di diritto di superficie da quella che rimane nella piena ed assoluta disponibilità della odierna parte Concedente, fermo restando l'obbligo di cui al successivo art. 6.2. =====

A beneficio e in previsione del futuro atto di identificazione catastale, la porzione concessa in superficie è graficamente individuata con campitura mattonata, nelle planimetrie allegate sotto **1A, 1B, 1C ed 1D.** =====

Il Concedente presta comunque sin d'ora il proprio consenso, essendosi di tanto tenuto conto nella quantificazione dei corrispettivi di cui in seguito, affinché il Concessionario, sulla base dei risultati degli ulteriori studi e verifiche che saranno compiuti, possa, a sua discrezione, installare l'aerogeneratore e le opere di cui alla Porzione di Impianto Eolico su area del Terreno diversa da quella specificata. =====

Conseguentemente, il diritto di superficie insisterà sull'area del Terreno su cui verranno effettivamente installati gli aerogeneratori e le opere di cui alla Porzione di Impianto Eolico, fermo restando che la estensione interessata dal diritto di superficie non sarà superiore a metri quadrati 1.568 (mille cinque centosessantotto). =====

3.3 Per quanto possa occorrere il Concessionario, anche in nome e per conto della parte Concedente, che con il presente atto lo munisce fin d'ora irrevocabilmente degli occorrenti poteri, conferendogli espressa ed irrevocabile procura, senza la necessità del suo intervento o del suo previo consenso, con esonero da ogni responsabilità del Concedente, provvederà, a propria cura e spese, a compiere la trascrizione del diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 2643 n.2, Codice Civile, e le annotazioni alla suddetta trascrizione, espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento del Terreno e stipulare unilateralmente eventuali atti di identificazione catastale a seguito della realizzazione dell'aerogeneratore, necessari a meglio individuare le aree oggetto del diritto di superficie, della locazione e delle Servitù. =====

3.4 Il diritto di superficie è costituito sin dalla stipula del presente atto per una durata di anni 29 (ventinove) a decorrere dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13. =====

La società Concessionaria avrà diritto di rinnovare a propria richiesta la durata del diritto di superficie per un ulteriore periodo di anni 29 (ventinove) o frazione di esso, per il corrispettivo che le parti si impegnano a concordare secondo condizioni di mercato all'epoca del rinnovo correnti. =====

Il Concedente si impegna, ad ogni effetto di legge, nei confronti della società Concessionaria, a consegnare e a rilasciare le porzioni di terreno oggetto del presente Contratto contestualmente alla stipula del presente atto o entro il diverso termine indicato dalla Concessionaria a semplice richiesta scritta della medesima. ==

Delle operazioni di consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti e la presa in consegna non costituirà forma alcuna di rinuncia a condizioni sospensive eventualmente non ancora verificatesi. =====

Alla estinzione del diritto di superficie, fermo e impregiudicato quanto indicato in premessa, il Concessionario dovrà liberare a proprie spese le parti eventualmente occupate del Terreno e ripristinare lo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto non rimuovibile che trovasi nel sottosuolo nel rispetto di quanto previsto nell'Autorizzazione Unica richiamata nella premessa B, essendosi espressamente dalle Parti tenuto conto di ciò nella determinazione dei corrispettivi di cui al presente atto. =====

La parte Concessionaria riguardo detto ripristino dei luoghi manleva la parte Concedente da qualsiasi danno ambientale e/o da inquinamento. =====

3.5 Una volta estinto il diritto di superficie, non si trasferisce in capo al concedente la proprietà della turbina e dei materiali ad essa correlati che saranno recuperati anche successivamente alla data di scadenza del diritto di superficie in deroga a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile. =====

Il Concessionario provvederà, pertanto, laddove non venisse rinnovato il Contratto, a rimuovere le costruzioni, opere ed infrastrutture di cui sopra che saranno, infatti, rimaste di sua proprietà. =====

A tal fine la parte Concedente, nel rinunciare espressamente all'accessione, si obbliga sin da ora a consentire al Concessionario e/o ai soggetti dallo stesso delegati - per il lasso di tempo ragionevolmente necessario, pari ad almeno due anni dalla cessazione dell'impianto - il compimento di ogni attività che risulti necessaria o anche soltanto opportuna per lo svolgimento delle operazioni di riduzione in pristino, ivi compreso l'accesso, il passaggio e la permanenza di uomini e mezzi sul Terreno, anche successivamente alla scadenza del rapporto. =====

3.6 Il presente diritto di superficie è costituito a titolo oneroso ed in luogo, ma con effetti equipollenti ex lege, dell'esproprio. =====

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, sostitutivo dell'indennità di esproprio, è di complessivi EURO 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) ed è comprensivo anche dell'indennizzo per gli eventuali danni o disagi conseguenziali e relativi alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico. =====

Detta somma verrà corrisposta al Concedente in rate annuali, ciascuna di EURO 4.000,00 (quattromila virgola zero zero). =====

3.7 Ogni rata di prezzo successiva alla prima sarà aggiornata, con decorrenza dall'inizio del secondo anno di efficacia del presente Contratto, nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT di eventuale rivalutazione del costo della vita per gli operai e gli impiegati, con riferimento all'anno precedente. =====

La prima rata di euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) viene anticipatamente in data odierna al concedente a mezzo di assegno circolare non trasferibile di pari importo n. 5110714508/03, emesso in data 11 aprile 2018 dalla BPER, filiale di Chieti, all'ordine di esso MANCINI Nicola, che nel ricevere detto assegno **rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo. Detta rata sarà trattenuta dal Concedente anche qualora non dovesse verificarsi la condizione sospensiva di cui al successivo art. 13.** =====

Ognuna delle ventotto rate successive alla prima avrà scadenza annuale anticipata a partire dall'anno successivo alla data di efficacia della costituzione del presente diritto di superficie (stante la detta condizione) e verrà corrisposta anticipatamente (entro un mese dalla data di decorrenza di ogni anno) a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della parte concedente indicherà in tempo utile e per iscritto alla Società Concessionaria. =====

Le parti, rispettivamente in proprio e in persona come sopra, espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria dell'avvenuta erogazione in favore della parte concedente delle somme di cui sopra, quale prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento, costituirà automatica quietanza liberatoria di saldo. =====

Le parti precisano e convengono che la presente costituzione di diritto di superficie è posta in essere anche quale cessione bonaria in luogo dell'esproprio ai sensi dell'art. 45 D.P.R. 327/2001. =====

===== **Art. 4 – Servitù e diritti** =====

4.1 Ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1027 e seguenti del Codice Civile e degli ulteriori termini e condizioni sotto precisati, e sotto la condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13 (tredici), il Concedente costituisce, in luogo, ma con effetti equipollenti ex lege, dell'esproprio (ai sensi degli artt.25 e 45 D.P.R. n.327/2001), a carico delle porzioni di Terreno, in premessa meglio descritti, confinati ed individuati catastalmente, che rimangono di sua proprietà, censiti quindi, sotto maggiore

consistenza, nel Catasto Terreni del Comune di Casalduni (BN) =====
- **al foglio 1, particella 640 (servente)** ed in favore della porzione di terreno estesa circa metri quadrati 400 (quattrocento) identificata nella maggiore consistenza della **particella 281 del foglio 1** del comune di Casalduni (BN), oggetto della concessione del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3, su cui insisterà la Porzione di Impianto Eolico (fondo dominante) ed in favore del diritto di superficie come innanzi costituito, =====
- **al foglio 1, particella 281 (servente)** ed in favore della porzione di terreno estesa circa metri quadrati 400 (quattrocento) identificata nella maggiore consistenza della **particella 281 del foglio 1** del comune di Casalduni (BN), oggetto della concessione del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3, su cui insisterà la Porzione di Impianto Eolico (fondo dominante) ed in favore del diritto di superficie come innanzi costituito, =====
- **al foglio 2, particella 97 (servente)** ed in favore della porzione di terreno estesa circa metri quadrati 400 (quattrocento) identificata nella maggiore consistenza della **particella 97 del foglio 2** del comune di Casalduni (BN), oggetto della concessione del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3, su cui insisterà la Porzione di Impianto Eolico (fondo dominante) ed in favore del diritto di superficie come innanzi costituito, =====
- **al foglio 3, particelle 1, 5 e 7 (servente)** ed in favore della porzione di terreno estesa circa metri quadrati 413 (quattrocentotredici) identificata nella maggiore consistenza della **particella 5 del foglio 3** del comune di Casalduni (BN), oggetto della concessione del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3, su cui insisterà la Porzione di Impianto Eolico (fondo dominante) =====
- **al foglio 3, particelle, 289, 690, 688, 686, 684 e 200 (servente)** ed in favore della porzione di terreno estesa circa metri quadrati 355 (trecentocinquantacinque) identificata nella maggiore consistenza della **particella 688 del foglio 3** del comune di Casalduni (BN) oggetto della concessione del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3, su cui insisterà la Porzione di Impianto Eolico (fondo dominante) ed in favore del diritto di superficie come innanzi costituito, =====
===== per il quale accetta la società Concessionaria, =====
le servitù inamovibili di elettrodotto, cavidotto, sorvolo aereo, accesso, passaggio pedonale e carraio anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, ed ogni altro onere e/o disagio che potranno ritenersi opportuni, necessari e strumentali alla realizzazione, al funzionamento e alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico (le "Servitù"), e precisamente le seguenti servitù: =====
a) servitù di passaggio, di elettrodotto e di cavidotto lungo il percorso individuato con area alveolata (per il passaggio) e con linea tratteggiata (per il cavidotto ed elettrodotto) nelle planimetrie innanzi allegate sub 1A, 1B, 1C ed 1D, con precisazione che strade su cui potrà essere esercitato il predetto diritto di passaggio avranno larghezza variabile e saranno realizzate a cura e spese della Società Concessionaria; =====
b) servitù e diritto di proiezione aerea nell'area di sorvolo dell'impianto individuata con campitura a linee oblique nelle planimetrie allegate sub 1A, 1B, 1C ed 1D =====
c) servitù per aree di manovra: nella zona individuata con campitura a maglia nelle planimetrie allegate sub 1A, 1B, 1C ed 1D. =====
La parte Concedente presta sin d'ora il proprio consenso per la realizzazione ed accesso alle dette aree di manovra, ogni qualvolta il Concessionario lo ritenga necessario, senza null'altro pretendere e sino alla scadenza del Contratto. Dette aree saranno realizzate a cura e spese del Concessionario. =====

4.2 Il Concedente presta comunque sin d'ora il proprio consenso, essendosi di tanto tenuto conto nella quantificazione dei corrispettivi di cui il presente Contratto, affinché il Concessionario, sulla base dei risultati del progetto esecutivo, possa, qualora lo ritenga opportuno e necessario, modificare le aree del Terreno che costituiranno oggetto delle Servitù, sulla base di specifiche richieste da parte delle competenti Autorità e dei risultati degli ulteriori studi e verifiche che saranno compiuti e conseguentemente alla modifica delle aree del Terreno che costituiscono oggetto del diritto di superficie di cui al precedente articolo 3. =====
4.3 Il diritto alla realizzazione della Porzione di Impianto eolico consentirà altresì: ===
a) di accedere e far accedere il proprio personale e/o terzi incaricati con mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, sorveglianza, rinnovamento e manutenzione delle turbine eoliche e delle opere accessorie nonché di compiere i relativi lavori; =====
b) tagliare, ove necessario a giudizio del Concessionario, le piante che siano di impedimento alla costruzione, manutenzione ed esercizio del cavidotto, di cavi di comando e di comunicazione e delle relative opere e di eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera del cavidotto; =====
c) eseguire tutti quei lavori necessari e/o opportuni per la messa in opera del cavidotto. =====
4.4 Per quanto possa occorrere il Concessionario, anche in nome e per conto del Concedente, provvederà a propria cura e spese a compiere la trascrizione delle servitù, ai sensi dell'articolo 2643 n. 4 Codice Civile, e le annotazioni alla suddetta trascrizione, espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatastamento e al frazionamento del Terreno, stipulare unilateralmente eventuali atti di identificazione catastale a seguito della realizzazione delle turbine eoliche, delle strade e dei cavidotti e elettrodotti, necessari a meglio individuare le aree oggetto delle Servitù. =====
A tal fine, con il presente atto, il Concedente munisce irrevocabilmente il Concessionario degli occorrenti poteri, conferendogli espressa ed irrevocabile procura, sin dalla stipula del presente Contratto, senza che sia necessario l'intervento e il previo consenso del Concedente, ed esonerando il Concedente stesso da ogni responsabilità. =====
4.5 Le Servitù in oggetto si intendono costituite dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13 e per una durata di anni 29 (ventinove). =====
La società Concessionaria avrà diritto di rinnovare a propria richiesta la durata della presente costituzione di servitù per un ulteriore periodo di anni 29 (ventinove) o frazione di esso, per il corrispettivo che le parti si impegnano a concordare secondo condizioni di mercato all'epoca del rinnovo correnti. =====
4.6 Il corrispettivo (una tantum) per la costituzione delle predette Servitù, e dell'indennizzo per gli eventuali danni o disagi conseguenziali e relativi alla realizzazione, alla gestione ed alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico, viene stabilito complessivamente in **Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero)** che verranno corrisposti entro 30 (trenta) giorni dal verificarsi della condizione di cui al successivo articolo 13. =====
Le parti precisano e convengono che la presente costituzione di diritto di servitù è posta in essere anche quale cessione bonaria in luogo dell'esproprio e produce effetti ad esso equipollenti ai sensi degli art.li 25 e 45 D.P.R. 327/2001. =====
===== **Art. 5 - Proprietà degli impianti** =====
Gli aerogeneratori ed ogni altro manufatto o installazione (quali a titolo esemplificativo

le cabine elettriche, i cavidotti gli elettrodotti e simili) che saranno eseguiti sul Terreno resteranno di esclusiva proprietà della Società Concessionaria con espressa esclusione per la Parte Concedente e/o suoi successori e aventi causa di acquisizione della proprietà degli aerogeneratori e delle installazioni e/o manufatti, ovvero di ogni altro diritto inerente ai medesimi. La società concessionaria avrà il diritto, pertanto, in ogni momento ed al termine (per qualsiasi causa) del diritto di superficie, di rimuovere ed asportare tutte le costruzioni e le installazioni emergenti dalla superficie del suolo, le costruzioni e gli impianti interrati. =====

===== **Art. 6 – Obblighi del Concedente** =====

6.1 Il Concedente garantisce la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità del Terreno, pervenuto in forza di validi e legittimi atti regolarmente trascritti presso la competente Agenzia del Territorio, e che il medesimo è libero da pesi, vincoli, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni comunque pregiudizievoli, oneri, gravami e/o diritti di terzi (salvo quanto eventualmente in premessa indicato) e garantisce l'assenza di affittuari, coloni od altri detentori o possessori, liti pendenti o minacciate e procedimenti amministrativi pregiudizievoli; presta altresì in via solidale la più ampia garanzia per le molestie e per l'evizione. =====

6.2 Il Concedente, come rappresentato, garantisce che il Terreno in superficie e nel relativo sottosuolo non è interessato dalla presenza di sostanze inquinanti di qualunque natura o da scarichi non autorizzati e che nel sottosuolo del Terreno non esistono discariche di rifiuti, comunque intesi, o serbatoi per lo stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti e non vi è presenza di amianto o rifiuti e che il Terreno è pienamente conforme alla vigente normativa in materia ambientale; resta pertanto inteso che qualsiasi onere di bonifica e smaltimento sarà ad esclusiva cura e spese della parte Concedente, fermo il risarcimento del danno e la facoltà del Concessionario di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.. =====

6.3 La parte Concedente si impegna a non compiere alcuna attività che possa risultare di intralcio o pregiudizio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico, nonché ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia atto che possa essere di pericolo per la Porzione di Impianto Eolico, ovvero ostacolare (o interferire con) la normale utilizzazione, ovvero ancora diminuire, rendere più gravoso od impedire, in qualsiasi modo, anche per omissione, l'esercizio dei diritti derivanti dalla locazione e/o dalla superficie e/o dalle servitù. La parte Concedente dichiara di conoscere l'ubicazione di massima delle opere e dei manufatti che andranno a comporre la Porzione di Impianto Eolico. =====

6.4 La Parte Concedente acconsente sin d'ora a che la Concessionaria occupi ed utilizzi – attraverso proprio personale e/o personale di ditte all'uopo incaricate - qualsivoglia parte del Terreno per l'esecuzione di indagini anemometriche, geognostiche (del sottosuolo), opere, lavori ed attività comunque connessi e prodromici alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico. =====

La "Parte Concedente" autorizza la Società Concessionaria ad occupare, per tutto il tempo necessario, le aree di cantiere strettamente necessarie alla esecuzione dei lavori di realizzazione della Porzione di Impianto Eolico. =====

La "Parte Concedente" consente, inoltre, al personale della Società Concessionaria, ovvero ad altri soggetti da questo incaricati, il diritto di libero accesso ed uso delle sole aree interessate dall'impianto eolico, per tutte le attività necessarie a garantire la corretta funzionalità dell'impianto stesso quali, tra l'altro, visite ispettive, manutenzione ordinaria e straordinaria. =====

6.5 La parte Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, ove necessaria, per l'accatastamento e il frazionamento delle suddette aree, e per ogni altra formalità richiesta per la costituzione del diritto di superficie, per la locazione e per le servitù nonché, ove necessario e senza spese a suo carico, al fine dell'ottenimento di autorizzazioni, permessi e licenze per la realizzazione dei lavori previsti dal presente Contratto. =====

6.6 La parte Concedente consente sin d'ora che il Concessionario possa cedere i diritti derivanti dal presente Contratto ed il contratto stesso, ed in particolare il contratto di locazione, in capo ad un'apposita "Società Progetto" ovvero ad altra società del Gruppo, a terzi finanziatori od a soggetti terzi, fermo restando che tale trasferimento non pregiudicherà in ogni caso il diritto della parte Concedente a percepire i corrispettivi ad essa dovuti in forza del Contratto e che il terzo cessionario subentrerà, in via esclusiva e con espressa liberazione da qualsiasi responsabilità solidale del Concessionario, in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a quest'ultimo facenti capo nei confronti della parte Concedente. =====

Si conviene espressamente, inoltre, che la Concessionaria avrà la facoltà di sublocare, concedere in comodato o altrimenti in uso il Terreno oggetto del presente Contratto. =====

6.7 La parte concedente si impegna a non concedere diritti sul Terreno oggetto della Porzione di Impianto Eolico per scopi analoghi proposti da terzi non autorizzati dal Concessionario ed a non avere rapporti giuridici economici con altro operatore attivo nel campo dello sfruttamento dell'energia eolica, ed a non costituire comunque in favore di terzi diritti incompatibili con le finalità di questo contratto. =====

6.8 La parte Concedente dichiara di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione della Porzione di Impianto Eolico, anche in considerazione del fatto che la costituzione della locazione, del diritto di superficie e delle servitù viene effettuata liberamente, dopo adeguata negoziazione e per un corrispettivo congruo. =====

6.9 La parte concedente consente che il presente Contratto conservi la propria efficacia anche in ipotesi di trasferimento, trasformazione, fusione, cessione e/o modificazione del Concessionario e presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione da parte del Concessionario a terzi del presente contratto contestualmente al trasferimento del diritto di superficie. In caso di trasferimento il concedente accetta che l'eventuale debito relativo al pagamento di rate e canoni sia ceduto al terzo cessionario con effetti liberatori per il concessionario, autorizza espressamente sin d'ora la Società a considerare trasferite ambulatoriamente col diritto di superficie le servitù e rinuncia sin d'ora, nel caso di trasferimento del presente Contratto mediante cessione del ramo d'azienda, al diritto di recedere ai sensi dell'art. 2558 cod. civ.. ===

6.10 La parte Concedente consente alla società Concessionaria, ove a suo insindacabile giudizio intenda provvedere alla costituzione di garanzie, ivi incluse le ipoteche, in favore di terzi, compresi eventuali enti finanziatori, di prevedere che tali garanzie possano interessare anche il diritto di superficie concesso con il presente atto e i manufatti e le costruzioni poste in essere per la realizzazione della Porzione di Impianto Eolico. =====

6.11 La parte Concedente si impegna a non costituire garanzie, ivi incluse le ipoteche, in favore di terzi sul Terreno interessato dalla Porzione di Impianto Eolico né prima né dopo la verifica delle condizioni sospensive e in pendenza di ogni trascrizione del presente Contratto. =====

===== **Art. 7 - Obblighi del Concessionario** =====

7.1 Il Concessionario dichiara e garantisce che la Porzione di Impianto Eolico sarà



costruita in conformità con la normativa vigente applicabile. =====

7.2 Il Concessionario solleva il Concedente da ogni responsabilità e da qualsiasi conseguenza dannosa verso persone e cose, anche terzi, che possa derivare dalla costruzione, manutenzione nonché dall'esercizio della Porzione di Impianto Eolico. ==

===== **Art. 8 - Comunicazioni** =====

Qualsiasi comunicazione, richiesta o consentita dalle disposizioni del Contratto, dovrà essere anticipata a mezzo fax ed effettuata per iscritto a mezzo raccomandata A/R, e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al domicilio indicato nel presente atto, ovvero presso il diverso indirizzo o numero di telefax che le parti potranno comunicare successivamente alla data del Contratto, restando inteso che presso gli indirizzi su indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie. =====

===== **Art. 9 - Varie** =====

9.1 La parte Concedente dà atto ed acconsente a che la trascrizione del presente atto, pur essendo nell'intenzione delle Parti limitata a singole porzioni del Terreno, venga invece effettuata sull'intera estensione delle particelle costituenti il Terreno, atteso che, allo stato e sino alla stipula del successivo atto di frazionamento ed identificazione catastale, non risulta ancora possibile effettuarne l'identificazione catastale. =====

La parte Concedente, con il presente atto, conferisce mandato con rappresentanza alla Società affinché, in suo nome, vece e conto, ed anche tramite procuratori dalla stessa società nominati, provveda alle operazioni di frazionamento del terreno che si rendessero necessarie e perfezioni ogni atto e/o formalità necessaria per far risultare l'indicazione specifica dell'area di esercizio del diritto di locazione, superficie e di servitù, ed il verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo articolo 13 (tredici), senza necessità di acquisire il previo consenso della parte concedente, ovvero senza necessità dell'intervento della stessa ai fini dei suddetti atti, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto. =====

Le spese di frazionamento e quelle relative all'atto di precisazione saranno a carico della Società. =====

9.2 Tutti gli obblighi derivanti dal presente Contratto in capo alla parte Concedente si intendono da questa assunti per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine, le superiori pattuizioni saranno integralmente trascritte nei Registri Immobiliari. La parte Concedente si obbliga, pertanto, in ipotesi di vendita e/o trasferimento del terreno oggetto del presente Contratto (ivi incluse le aree oggetto dei diritti di servitù), a pena del risarcimento del danno, a far sì che il terzo avente causa si impegni espressamente ad adempiere e rispettare nei confronti del Concessionario (suoi successori ed aventi causa) tutte le obbligazioni assunte dal primo con il presente Contratto. Tale impegno dovrà essere espressamente assunto nell'atto di trasferimento. =====

9.3 Dichiara il Concedente che il Terreno oggetto del diritto di superficie ha la destinazione di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalduni (BN) in data **18 aprile 2018**, che in originale si allega al presente Contratto sotto la **lettera B)** e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno; che non è stata, fino ad oggi, trascritta nei Registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco e non sono a tutt'oggi intervenuti i provvedimenti di cui ai commi sette, otto e nove dell'articolo 30 del citato D.P.R. 6 giugno 2001 n.

380. =====

9.4 Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti al Contratto, la parte Concedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari competente. =====

9.5 Il presente Contratto disciplina interamente l'accordo intervenuto tra le parti in relazione al Terreno, ed ogni precedente impegno e contratto inerente il Terreno deve considerarsi risolto e sostituito dal presente Contratto. Ogni modifica e/o integrazione del presente Contratto o di singole clausole di esso, nonché ogni rinuncia a qualsiasi diritto ovvero alla contestazione di violazioni o inadempimenti ai sensi del presente Contratto sarà valida ed efficace solo se effettuata per iscritto. ==

===== **Art. 10 - Spese e Dichiarazioni Fiscali** =====

10.1 Le spese, anche notarili, relative alla stipula del presente Contratto e delle registrazioni, trascrizioni e annotazioni conseguenti saranno a carico della sola Società Concessionaria, la quale rileva che il presente atto è assoggettato all'imposta di registro in misura fissa, ai sensi del 1° comma dell'art. 27 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, trattandosi di atto sottoposto a condizione sospensiva ed espressamente si obbliga a comunicare all'Agenzia delle Entrate competente l'avveramento della condizione entro venti giorni dal suo verificarsi. =====

10.2 Le parti, come costituite e rappresentate, anche ai sensi degli art.li 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, da me notaio ammonite sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, anche in sostituzione di atto di notorietà, dichiarano e convengono: =====

A) che per addivenire alla stipula del presente atto non si sono avvalse dell'opera professionale di mediatori; =====

B) che del detto corrispettivo pattuito per la costituzione dei diritti di superficie e di servitù: =====

- euro sono stati corrisposti a mezzo del detto assegno circolare non trasferibile di euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) n. 5110714508/03, emesso in data 11 aprile 2018 dalla BPER, filiale di Chieti; =====

- le restanti somme dovute saranno corrisposte con le modalità innanzi indicate. ==

Le parti precisano che il presente atto, avente ad oggetto la cessione volontaria di immobile soggetto ad esproprio, va in esenzione da bollo, ai sensi dell'art. 22 della tabella B del D.P.R. 26/10/1972 n. 641. =====

===== **Art. 11 - Recesso** =====

11.1 - Il Concessionario avrà il diritto di recedere, in ogni momento, unilateralmente ed anticipatamente dalla locazione prevista dal presente Contratto, con comunicazione da inoltrare al Proprietario con preavviso di almeno tre mesi, senza indennità o risarcimento alcuno in favore del Concedente, qualora si verifichino le seguenti condizioni: =====

- Non si proceda alla realizzazione dell'Impianto Eolico e/o non si proceda alla gestione ed esercizio dello stesso, per motivi tecnici o per il venir meno della convenienza economica del progetto o per non aver potuto procedere, per eventuali problemi con la procedura di espropriazione, con l'acquisizione di tutti i terreni necessari alla realizzazione dell'impianto; =====

- Perdano anticipatamente efficacia oppure non siano ottenute o rinnovate le autorizzazioni necessarie alla costruzione ed esercizio dell'Impianto Eolico o necessarie per il collegamento dello stesso alla rete elettrica o necessarie per la espropriazione dei terreni interessati alla realizzazione dell'impianto eolico. =====

In tal caso, ora per allora, il Concedente si dichiara pienamente soddisfatto con quanto percepito sino alla data del recesso. =====

In caso di esercizio del diritto di recesso da parte del Concessionario i diritti di Superficie e di Servitù si intenderanno automaticamente estinti con obbligo a carico del concessionario di procedere a proprie spese alla stipula degli atti necessari per la pubblicità immobiliare a favore del concedente ed al ripristino dello stato dei luoghi. =

11.2 - Anche in fase di esercizio in qualsiasi momento della durata del presente Contratto, il Concessionario e i suoi aventi causa hanno facoltà di recedere dal presente Contratto, anche limitatamente al solo diritto di superficie o alla sola locazione, qualora, (i) per qualsiasi causa o motivo non imputabile al Concessionario stesso, non fosse più possibile costruire od esercire la Porzione di Impianto Eolico, (ii) qualora gli Incentivi di cui all'emanando decreto F.E.R. diverse dal fotovoltaico non fossero aggiudicati o successivamente confermati, (iii) per qualsivoglia altro ragionevole motivo, (iv) per ogni fatto attinente alla impossibilità di ottenere gli altri terreni necessari a costruire ed esercire l'Impianto Eolico, o (v) per ogni questione correlata alla possibilità di ottenere e/o mantenere in essere finanziamenti per l'esercizio dell'Impianto. In tal caso il recesso dovrà essere comunicato dalla Società al Proprietario a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi con almeno 3 (tre) mesi di preavviso rispetto alla data di efficacia del recesso stesso. =====

===== **Art. 12 – Foro competente** =====

Il Foro di Benevento sarà competente a dirimere, in via esclusiva, qualsivoglia controversia che dovesse insorgere tra le parti in merito alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto. =====

===== **Art. 13 – Condizione Sospensiva** =====

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente Contratto, ai sensi dell'art. 1353 c.c., alla condizione sospensiva consistente cumulativamente nell'effettiva occupazione del terreno in oggetto, nell'ottenimento dei pareri ed autorizzazioni necessari all'inizio dei lavori di realizzazione dell'impianto eolico in oggetto da parte di tutti gli enti competenti e nella avvenuta comunicazione al comune di Casalduni (BN) ed alla Regione Campania dell'inizio dei lavori stessi, con precisazione che: =====

- ove nel termine di 5 (cinque) anni da oggi non si verifichino i detti eventi dedotti in condizione, la condizione si intenderà mancata definitivamente (e conseguentemente il presente contratto definitivamente inefficace), salvo che la concessionaria rinunci, entro il suddetto termine, alla condizione stessa determinando per l'effetto l'efficacia definitiva del presente atto. =====

Da tale data decorrerà la durata di anni 29 (ventinove) del contratto di locazione nonché l'efficacia della costituzione della superficie e delle servitù di cui al presente atto. =====

La Parte concedente conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza alla concessionaria, in persona del suo legale rappresentante, o di procuratori dallo stesso nominati, perché anche in suo nome, conto e vece possa perfezionare (contraendo con se stessa) ogni atto e formalità necessaria per l'annotamento ex art. 2668, 3° comma, cod. civ.. =====

Il mandato, essendo conferito ai sensi dell'art.1723 cod.civ., anche nell'interesse della concessionaria è irrevocabile e non oggetto di estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante. =====

L'incolpevole mancato avveramento della condizione sospensiva comporterà il venir meno del contratto, che si intenderà privo di efficacia con esclusione di ogni reciproca richiesta di risarcimento del danno e di ogni altra pretesa delle parti per qualsiasi ragione o causa, salvo la ritenzione a favore della parte Concedente della

detta somma di € 4.000,00 (euro quattromila/00) da corrispondere per la prima annualità dovuta quale corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie. =====

===== **ART. 14 - Tutela dei dati personali e riservatezza** =====

14.1 - Le Parti si obbligano a trattare i dati in proprio possesso garantendo il diritto alla riservatezza dell'altra parte e di qualsiasi terzo interessato, anche in relazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modifiche ed integrazioni (il "Codice Privacy"), alle cui disposizioni si obbligano anche contrattualmente ad uniformarsi, in particolare con l'impegno a non trasmettere a terzi e divulgare in alcun modo dette informazioni in violazione di tale normativa. =====

14.2 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Codice Privacy, le Parti danno atto di essersi scambiate l'informativa sul trattamento dei dati personali (dati "comuni" quali denominazione/ragione sociale, indirizzo, ecc.), raccolti e trattati per le finalità strettamente connesse e strumentali alla costituzione ed all'esecuzione del presente contratto e dei reciproci rapporti commerciali; le Parti convengono che il conferimento dei summenzionati dati personali è necessario per la realizzazione delle menzionate finalità e che il mancato conferimento dei dati non permetterebbe l'instaurazione del rapporto contrattuale, fermo restando che, per il trattamento relativo a dette finalità, l'articolo 24, comma 1, lettera b), del Codice Privacy non richiede il consenso espresso delle Parti. =====

14.3 - Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri amministratori, dipendenti, consulenti e appaltatori mantengano, il più stretto riserbo e la confidenzialità sul presente Contratto, rimanendo comunque inteso che nessuna parte avrà violato il presente impegno nel momento in cui avrà effettuato una comunicazione che sia obbligatoria per legge, compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto; il Concedente riconosce ed accetta che il Concessionario possa mostrare il presente contratto e ogni documento ad esso relativo a qualunque potenziale istituto finanziatore. =====

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. =====

Il presente atto, da me notaio letto ai comparenti che lo approvano, consta di quattro fogli di carta per facciate quindici, scritte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e da me Notaio completate a mano e viene sottoscritto alle ore dieci e minuti cinquanta. =====

Firmato: MANCINI Nicola - DI MATTEO Emiliano - Giovanni IANNELLA (Notaio).
Impronta del sigillo. =====



Allegato A all'atto
di raccolta



DOTT. GIUSEPPE TRAGNONE
NOTAIO IN CHIETI

N. 49065 di Repertorio N. 11194 di Raccolta
PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA

REGISTRATO A:
CHIETI
IL 02/05/2018
N. 1744
SERIE 1T

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventisei del mese di aprile, presso la sede legale della Parco Eolico Casalduni House s.r.l., in Chieti viale Abruzzo n. 410, avanti a me Dottor Giuseppe Tragnone, Notaio in Chieti, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto;

E' DI PERSONA COMPARSO

Il sig. LINO BERGONZI, nato a Pavia l'undici settembre millenovecentoquarantasette, codice fiscale BRGLNI47P11G388B, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società Parco Eolico Casalduni House s.r.l. (di seguito la "Società"), con sede in Chieti, Viale Abruzzo n. 410 Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Chieti n. 01527100620, capitale sociale Euro 40.000,00, interamente versato, autorizzato alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali.

Il comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo, premette che:

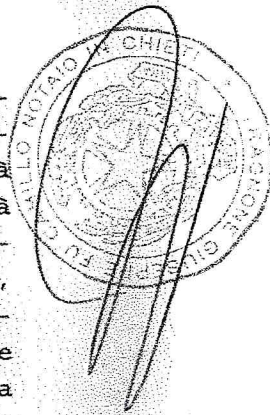
- la Società è titolare dell'Autorizzazione Unica per la realizzazione di un impianto eolico della potenza di 33MW da realizzarsi nella provincia di Benevento e delle autorizzazioni per la realizzazione di talune opere di connessione dell'impianto e di altri impianti limitrofi (di seguito l'"Impianto e le Opere di Connessione");
- la Società ha necessità acquisire la disponibilità dei terreni ove realizzare l'Impianto e le Opere di Connessione.

Tanto Premesso, il comparente mi chiede di ricevere il presente atto, con il quale costituisce e nomina:

- il Signor Emiliano DI MATTEO, nato a Lanciano (CH) il diciotto dicembre millenovecentosettantatre, ivi residente in via Petragrani n. 2E, codice fiscale DMTMLN73TE4335P;

quale Procuratore Speciale suo e della Parco Eolico Casalduni House s.r.l. affinché rappresenti lui stesso nella sua qualità di Legale Rappresentante e la medesima Società, conferendogli tutti i poteri e facoltà perché, con la adeguata autonomia finanziaria, possa:

- intrattenere e gestire i rapporti con i proprietari dei terreni e degli immobili interessati dalla realizzazione dell'Impianto e delle Opere di Connessione;
- intervenire alla sottoscrizione degli atti traslativi della proprietà e/o costitutivi di diritti reali e/o obbligatori quali, a titolo meramente indicativo, servitù, diritti di superficie, locazioni, occupazioni temporanee e cessioni volontarie in luogo di espropriazione per pubblica utilità con i proprietari dei terreni e degli immobili interessati dalla realizzazione dell'Impianto e delle Opere di Connessione, con



facoltà di:

- (i) negoziare termini e condizioni;
- (ii) determinare il prezzo, le modalità di pagamento e versarlo anche mediante compensazione o imputazione e ricevere quietanza liberatoria;
- (iii) emettere dichiarazioni e produrre documenti anche ai fini fiscali, allegare documenti e quant'altro, anche sotto forma di atto di notorietà;
- (iv) intervenire nella redazione degli atti di consistenza e dei verbali di immissione in possesso;
- (v) dare e ricevere discarichi e quietanze anche a saldo;
- (vi) rinunciare per ogni caso e comunque caso all'ipoteca legale con esonero per i competenti conservatori ed uffici del Territorio da ogni loro responsabilità;
- (vii) firmare gli avvisi-inviti alle ditte interessate dai provvedimenti di occupazione e/o di esproprio nei casi previsti dalla legge;
- (viii) nonché convenire qualsiasi patto sia di natura reale che obbligatoria.

- sottoscrivere ogni altro atto necessario e conseguente, o comunque collegato, a quelli sopra elencati.

Perciò per tutte le operazioni inerenti al suddetto mandato il Procuratore firmerà, per conto ed in rappresentanza del mandante e della Società, compiendo tutti gli atti ed incombenze che si rendessero necessarie ed opportune all'espletamento del mandato sopra conferito, cosicché in nessuna occasione ed in nessun tempo possa ad esso opporsi eccesso o difetto di potere.

Il comparente conferisce pertanto al nominato Procuratore ogni più ampia ed estesa facoltà per il disimpegno del presente mandato, con promessa sin d'ora, da parte della Società mandante, come sopra rappresentata, di rato e valido, sotto gli obblighi di legge, impegnandosi incondizionatamente altresì a manlevare e tenere indenne il Procuratore Speciale da ogni azione, pretesa, costo, spesa e responsabilità derivanti da o comunque connessi all'esercizio di qualsiasi potere conferito ai sensi della presente procura.

Il presente mandato procuratorio è gratuito e comporta l'obbligo del rendiconto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al comparente che, a mia domanda, lo dichiara conforme alla sua volontà e lo approva (h.18.30).

Scritto da persona di mia fiducia con mezzo meccanico ed in parte di mio pugno ai sensi di legge su un foglio per tre pagine intere e fin qui parte della quarta, viene sottoscritto dal comparente e da me notaio.

F.to Lino Bergonzi

F.to Giuseppe Tragnone Notaio - sigillo

REPUBLICA ITALIANA
Copia conforme all'originale
per uso consentito
Chieti, 25 maggio 2018

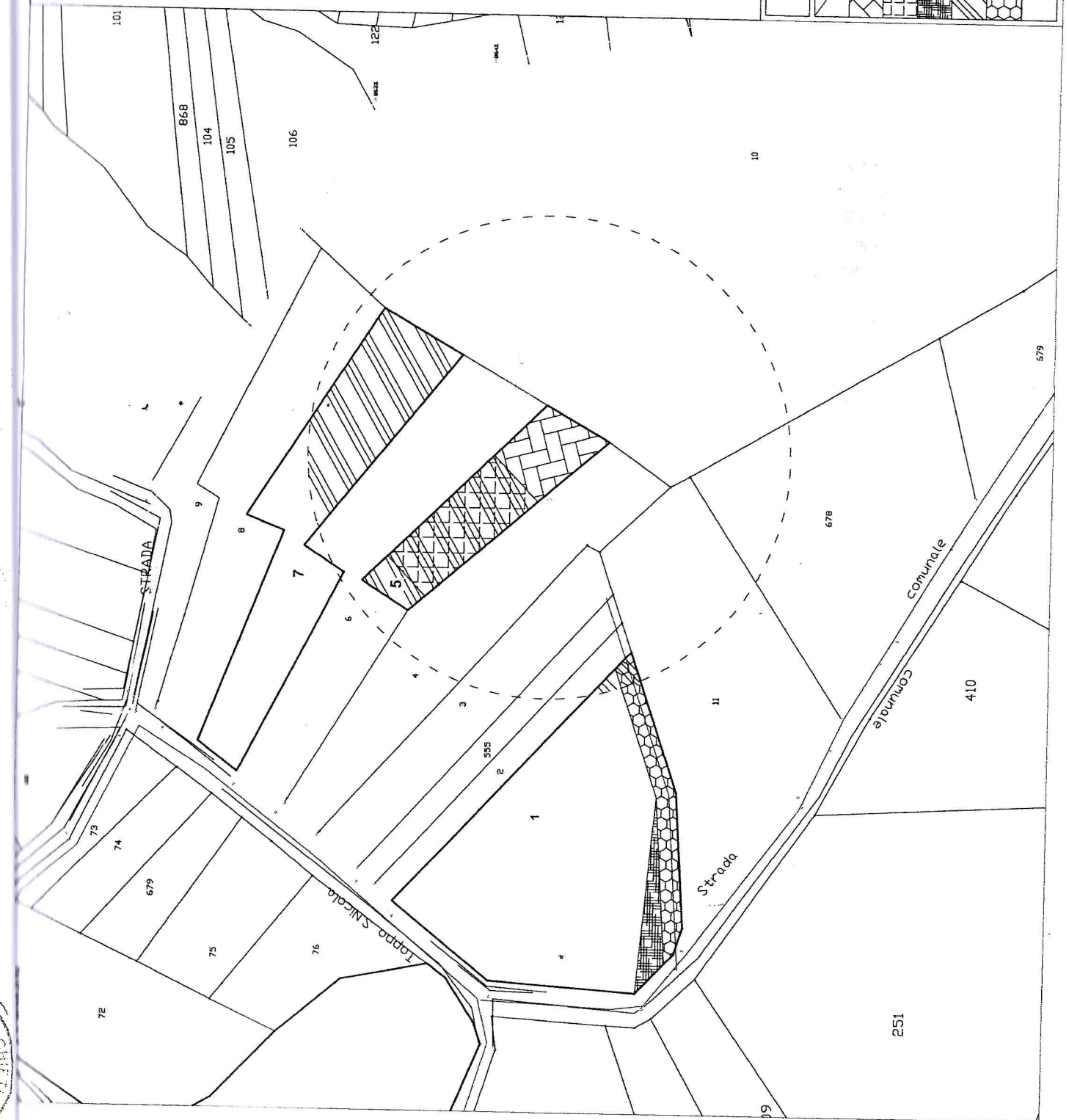
ALLEGATO 1A
COMUNE DI CASALDUNI
FOGLIO 3
WTG 9
PROPRIETARIO:
MANCINI NICOLA

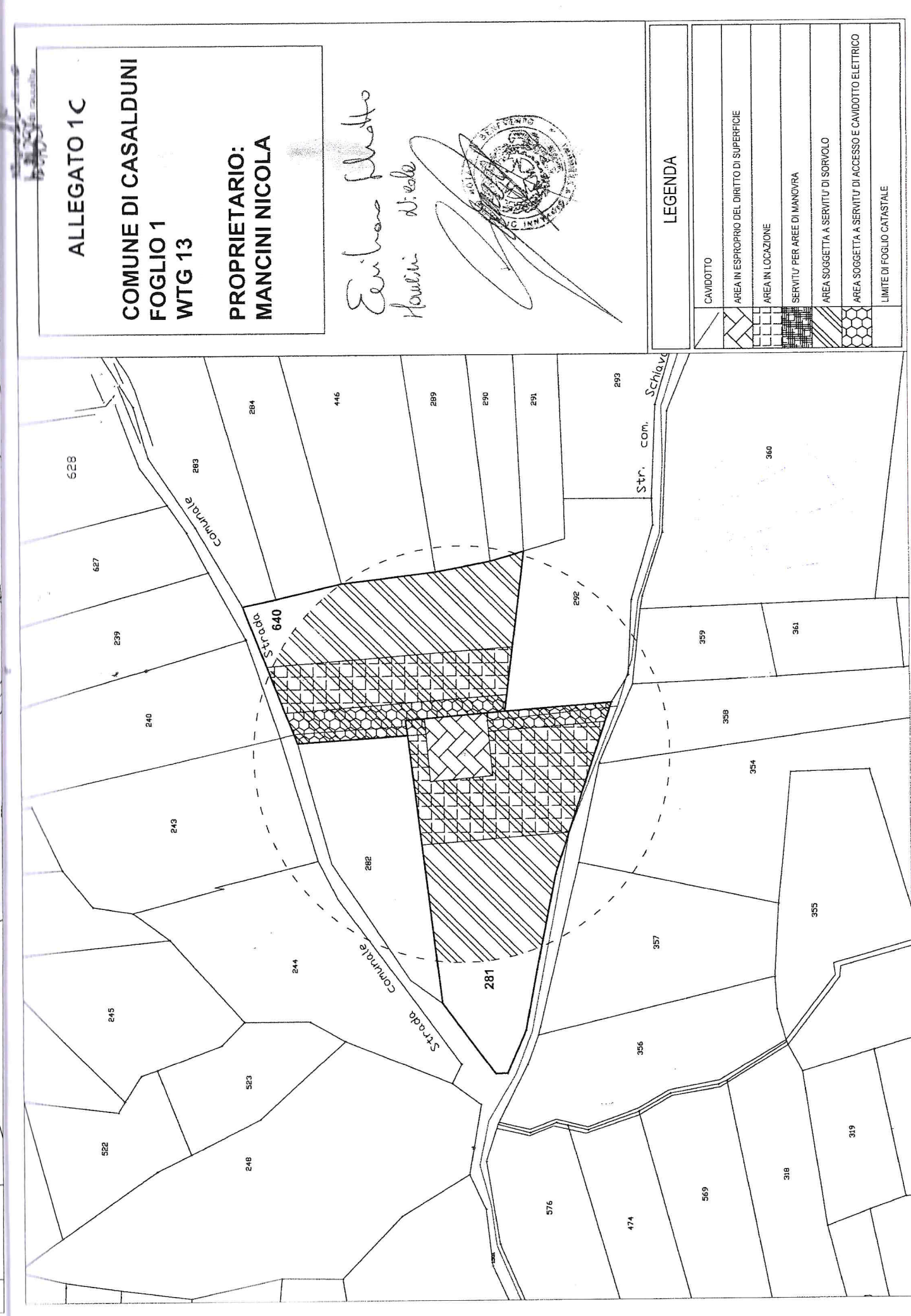
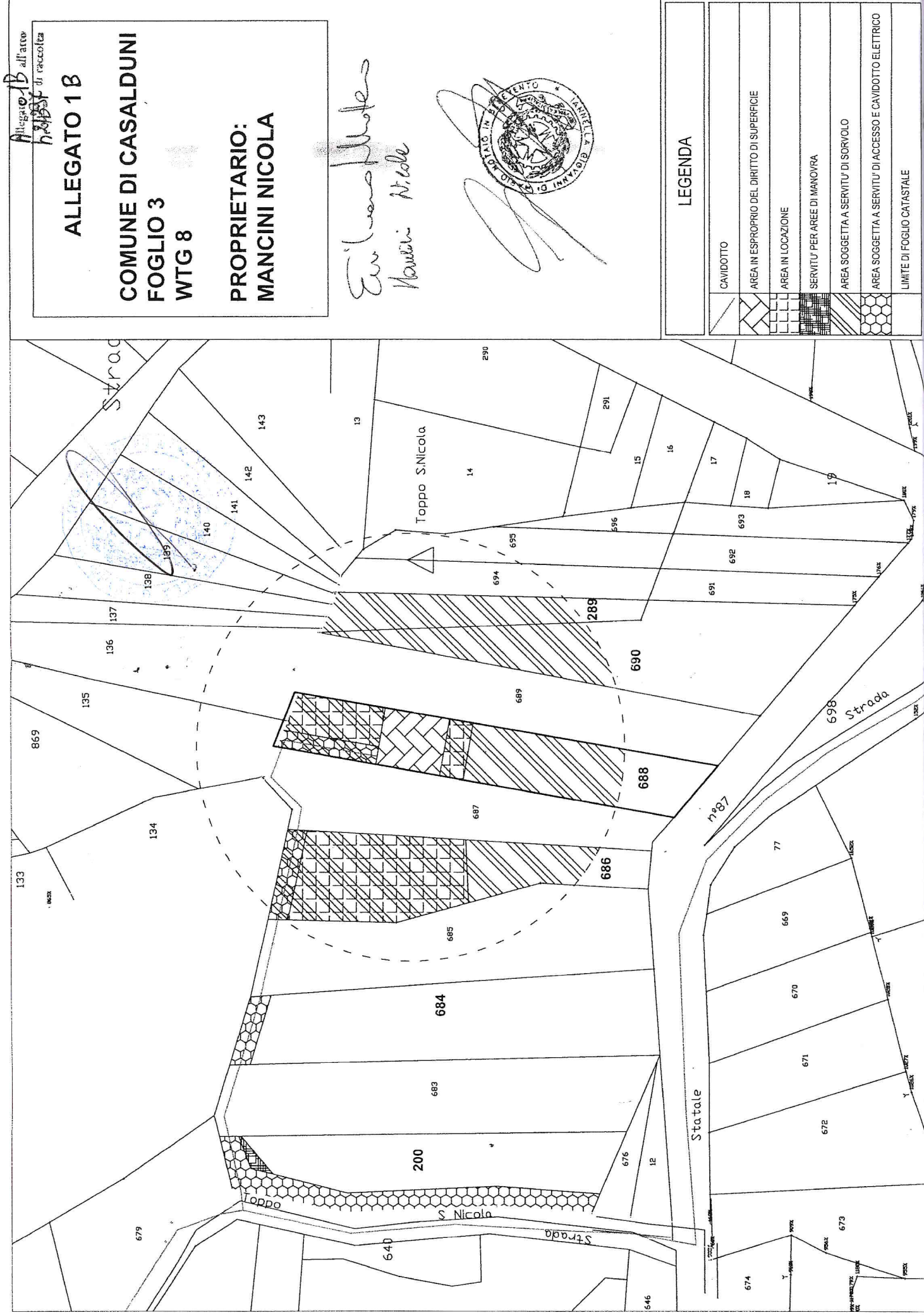
Enrico Flabbi
Notaio



LEGENDA

CAVOTTO
AREA IN ESPROPRIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
AREA IN LOCAZIONE
SERVITU' PER AREE DI MANOVRA
AREA SOGGETTA A SERVITU' DI SORVOLO
AREA SOGGETTA A SERVITU' DI ACCESSO E CAVOTTO ELETTRICO
LIMITE DI FOGLIO CATASTALE





Allegato 1D all'atto
n. 24/25 di raccolta

ALLEGATO 1D

COMUNE DI CASALDUNI
FOGLIO 2
WTG 11

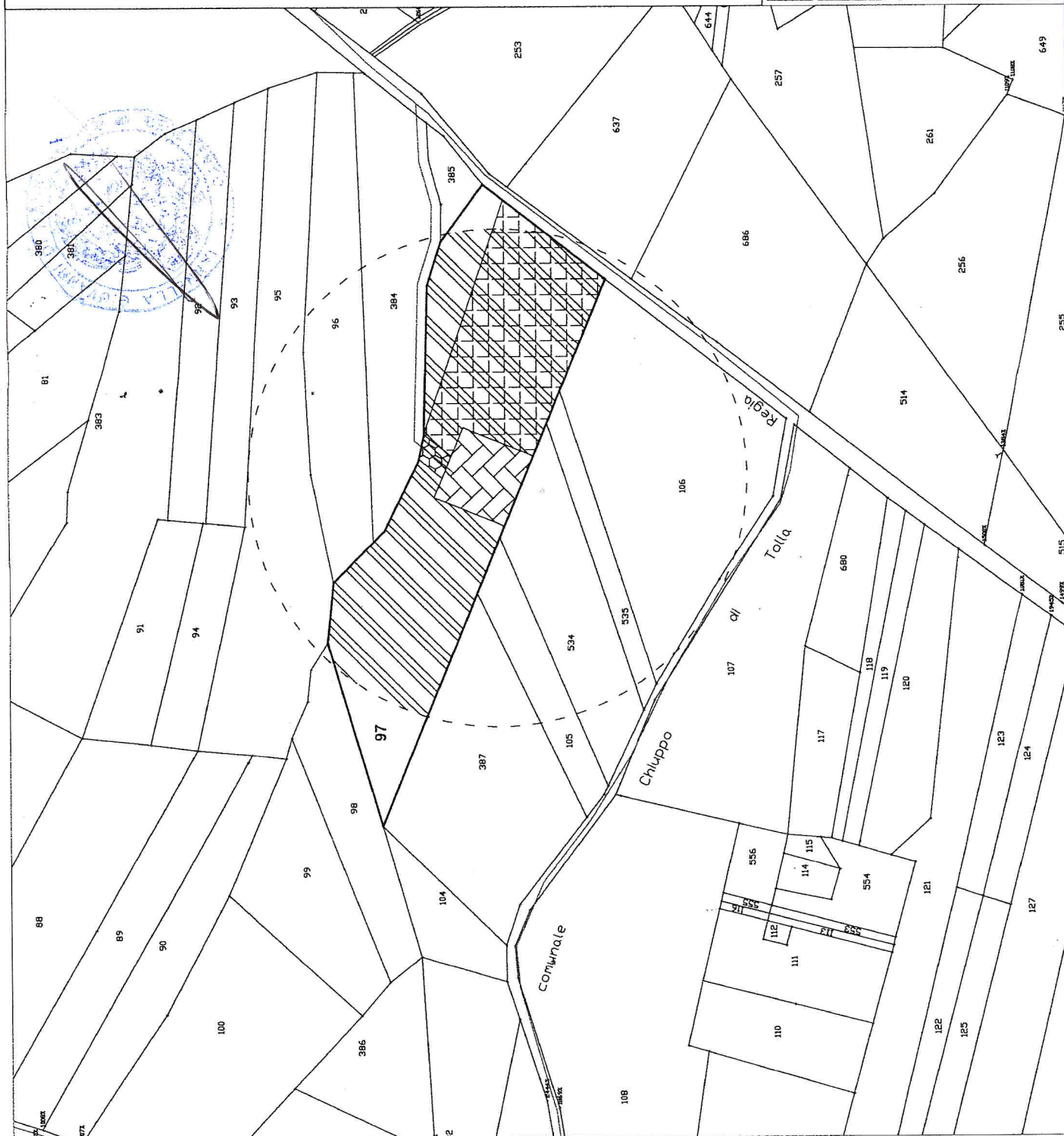
PROPRIETARIO:
MANCINI NICOLA

Enrico Mancini
Nicola Mancini



LEGENDA

CAVOTTO
AREA IN ESPROPRIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
AREA IN LOCAZIONE
SERVITU' PER AREE DI MANOVRA
AREA SOGGETTA A SERVITU' DI SORVOLI
AREA SOGGETTA A SERVITU' DI ACCESSO E CAVOTTO ELETTRICO
LIMITE DI FOGLIO CATASTALE



COMUNE DI CASALDUNI
(Provincia di Benevento)

Tel. 0824/856224 Fax 0824/856493

IL CAPO UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta presentata dal Sig.r Mancini Nicola, nato a Casalduni il 04/04/1966 ed ivi residente alla C/da Acquaro, tendente ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del DPR 06/06/2001 n° 380 e succ. mod ed int., relativo al terreno posto in agro di Casalduni distinto in catasto come segue:

Foglio 1 particella n°. 281;

Foglio 2 particella n°. 97;

Foglio 3 particelle n°. 5- 688 evidenziate in giallo nelle planimetrie allegate .-

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune:

CERTIFICA

Che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta in catasto come sopra specificato, sono le seguenti:

PER EFFETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, APPROVATO CON DECRETO SINDACALE n° 3 DEL 24/10/1987:

-ZONA AGRICOLA (E):

-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,10 mc/mq. distinto in 0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 per le pertinenze;

-ALTEZZA MASSIMA ABITAZIONE: m. 8.00;

-NUMERO DEI PIANI: 2 per le abitazioni; per le pertinenze il numero dei piani e l'altezza massima e senza limite;

-E' AMMESSA LA COSTRUZIONE A CONFINO O ALLA DISTANZA MINIMA DI mt. 5.00

-DISTACCO DAI FABBRICATI: mt. 10.00 o in aderenza;

-DISTACCO DAI CIGLI STRADALI : regolato dal D.M. n° 1404 dell' 1/04/1968;

-VINCOLI SPECIFICI: La particella 281 del foglio 1 ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico

Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato, è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 2/2/1974, n° 64.-

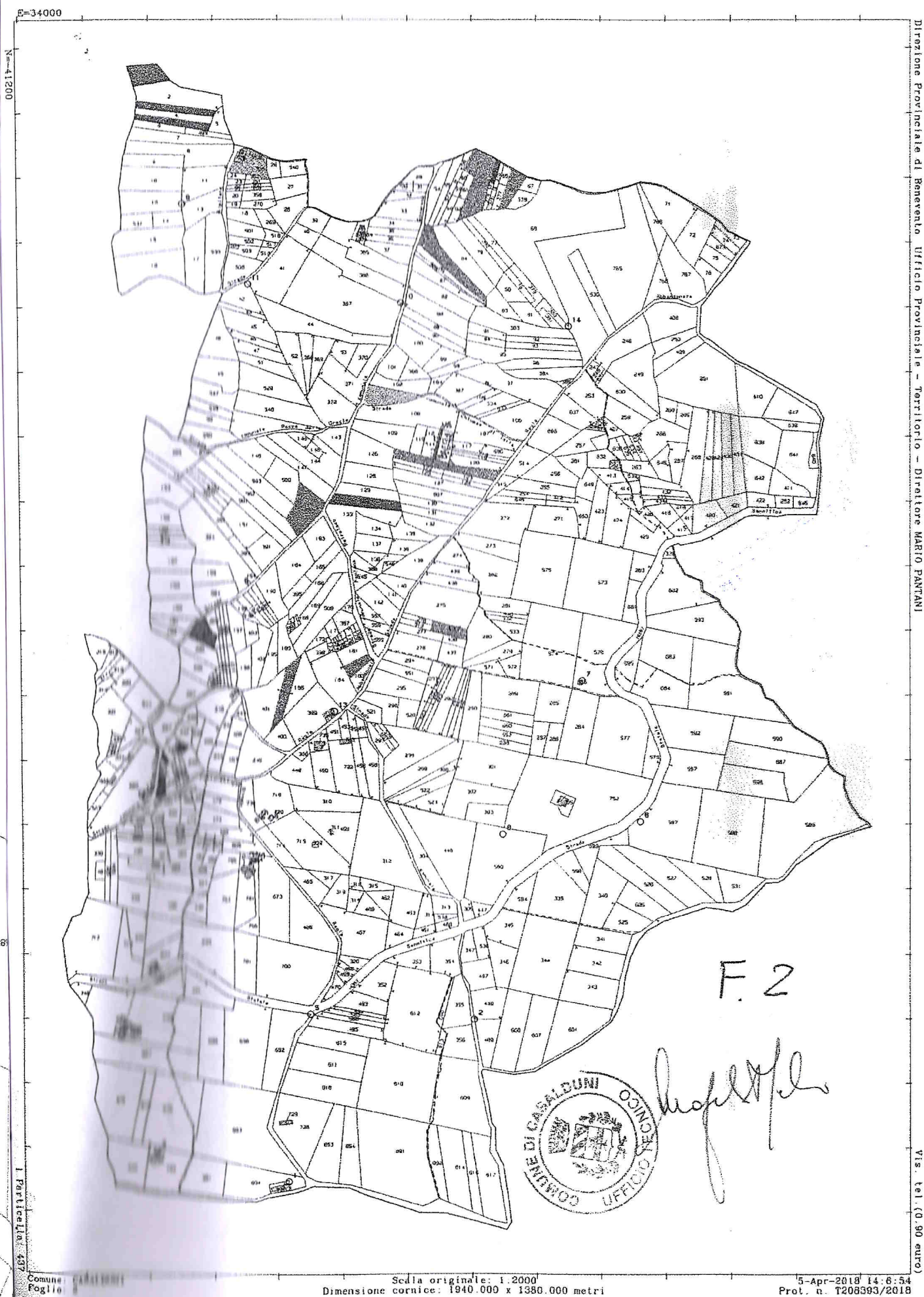
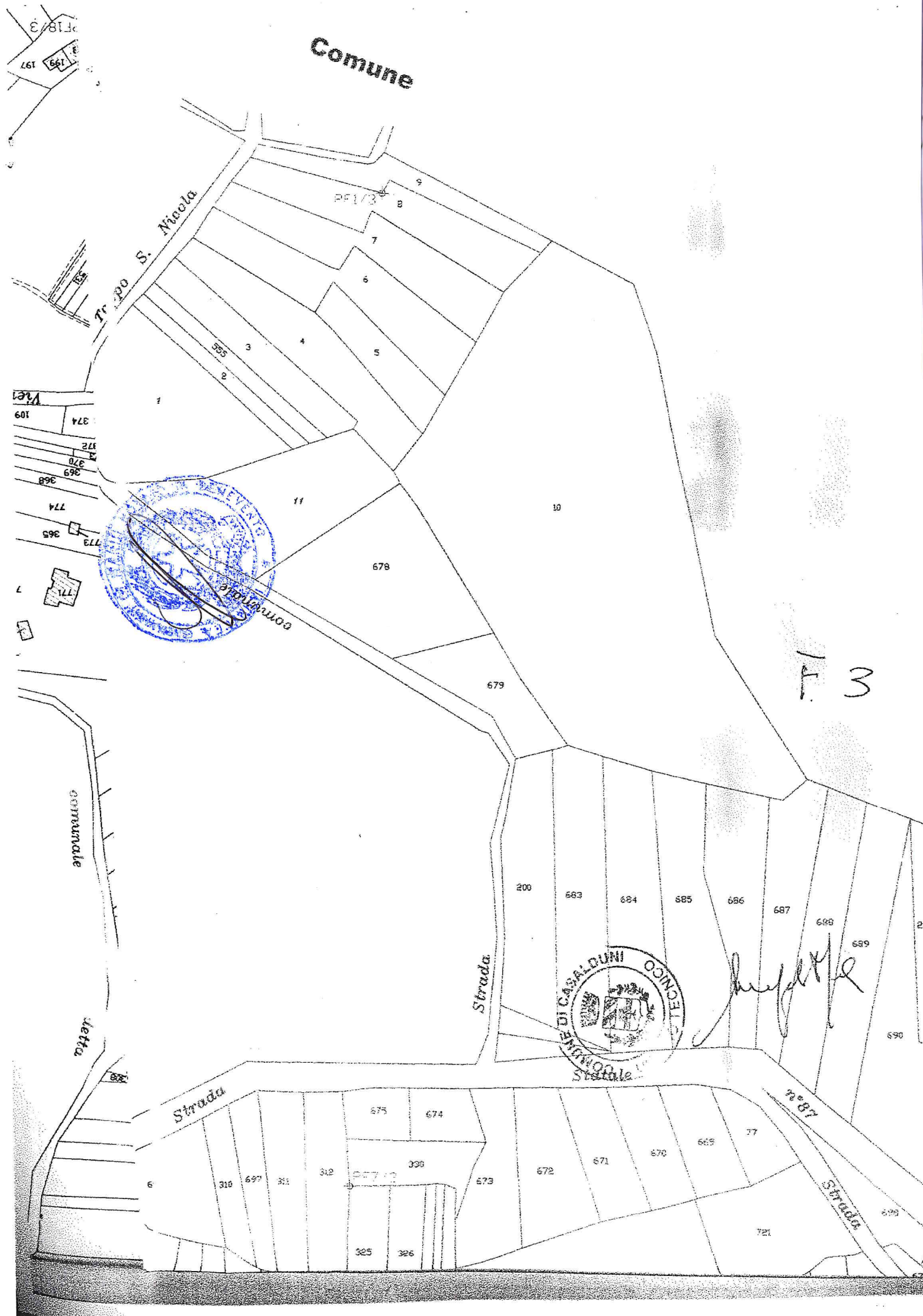
Il presente certificato, rilasciato in carta resa bollata, insieme alla planimetria controfirmata, è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.-

Casalduni, li 18/04/2018.



IL CAPO UFFICIO TECNICO

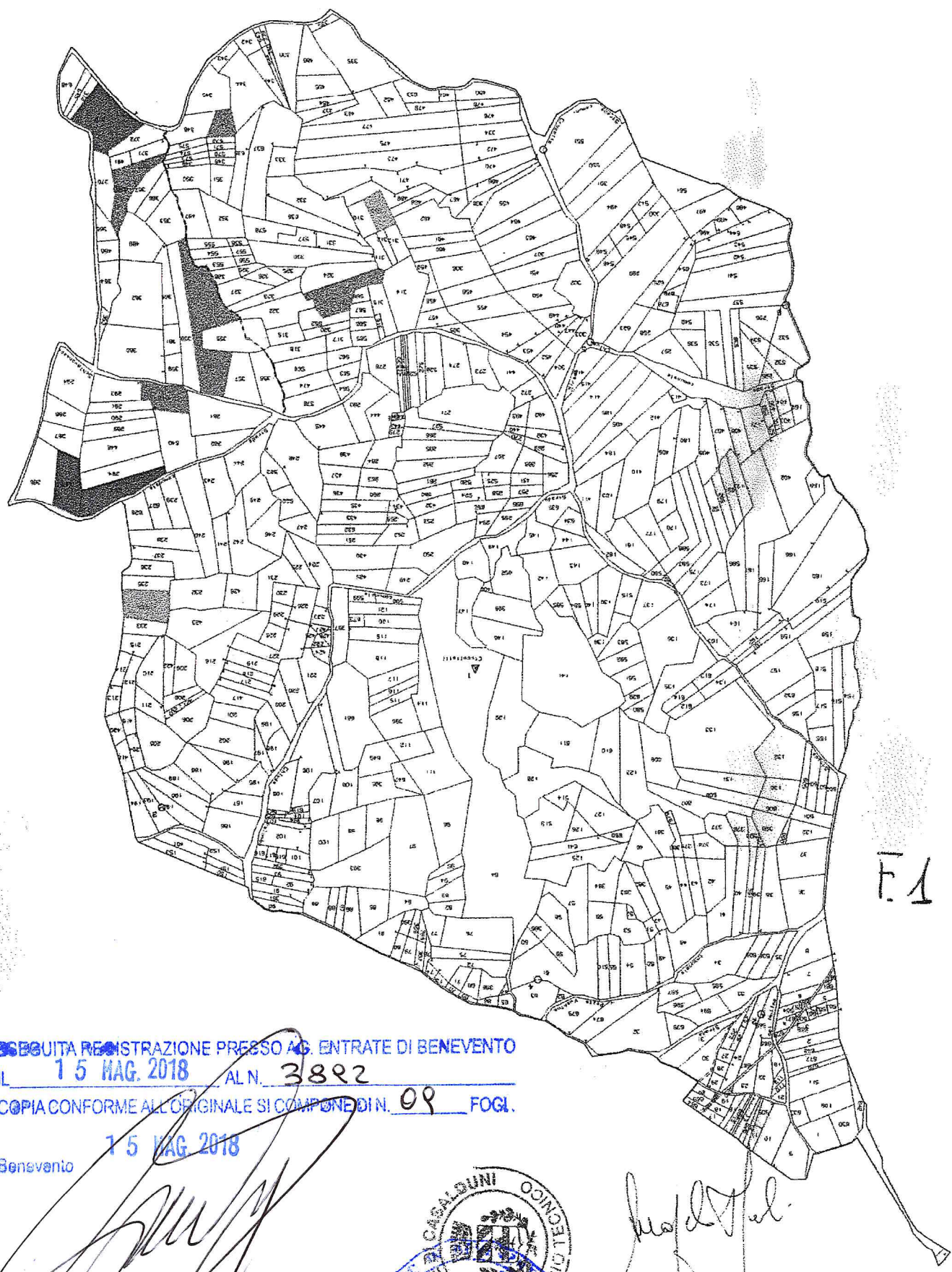
Ing. Angelo Meoli



Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIO PANTANI

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: CASALDINI Foglio: 1 Particella: 490
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri
5-Apr-2018 14:7:42 Prot. n. T208601/2018



F.1

SEGUITA REISTRAZIONE PRESSO AG. ENTRATE DI BENEVENTO
IL 15 MAG. 2018 AL N. 3892
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE SI COMPONE DI N. 09 FOGLI.

Benevento 15 MAG 2018

Benevento



F=33000

Particella: 490

N=40600