

SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2010 (duemiladieci), il giorno.....del mesi di.....in presso la sede del Comune in via.....

DAVANTI A ME

Dottor nato a il Segretario Generale del Comune

Sono comparsi i signori:

.....nato a .....il,,,,,,domiciliato per la carica presso la sede comunale, che interviene ed agisce nel presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI.....con sede in.....via.....

Codice fiscale.....

Nella sua qualità di.....

A quest'atto autorizzato ai sensi del d.lgs.267/2000, in esecuzione della deliberazione del.....che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

.....nato a .....il....., domiciliato per la carica in.....via.....che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di.....e come tale in rappresentanza di.....con sede

in.....via.....PARTITA IVA.....

capitale sociale euro....., iscritta presso il Registro delle Imprese di.....

Al n....., a quanto infra autorizzato a seguito di.....

Detti comparenti della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

## PREMESSO

- che con deliberazione del.....in data.....il Comune di.....ha indetto una pubblica gara per la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area infra meglio descritta e raffigurata, finalizzata alla realizzazione e gestione, con investimenti totalmente privati e senza oneri finanziari a carico del Comune, di un impianto fotovoltaico della potenza nominale di ..... KWp;
- che, a seguito dell'espletamento della suddetta gara è risultata aggiudicataria della stessa la presente società;
- che in adempimento alle condizioni di cui al bando di gara, è necessario formalizzare la cessione, alla suddetta società, del diritto di superficie sull'area su cui sorgerà l'impianto fotovoltaico.

TUTTO CIO' PREMESSO, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

### ARTICOLO 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di....., come sopra rappresentato, per le finalità descritte in premessa e conformemente alla deliberazione della Giunta in data.....n.....// alle determinazioni dirigenziali in data.....n..... concede alla// a favore della..... che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di costruire e mantenere, sopra il terreno in appresso descritto e raffigurato, un impianto fotovoltaico della potenza nominale di circa.....kwp

Il terreno di cui sopra è sito nel Comune di....., in località.....ed è censito al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Detto terreno misura una superficie totale di ha e confina con.....

Detto terreno è inoltre raffigurato in tinta rossa sulla planimetria che, previa verifica approvazione e sottoscrizione delle parti e mia, si allega al presente atto sotto la lettera "B", perché ne formi parte integrante e sostanziale.

La presente cessione del diritto di superficie è stipulata per una durata coincidente con la durata della tariffa incentivante prevista dal D.M. 19 febbraio 2007 e il presente contratto

è sottoposto a condizione risolutiva in danno dalla società qualora, entro la fine del corrente anno, l'impianto non sia entrato in esercizio.

Scaduto tale termine, il diritto del superficiario si estinguerà e la costruzione, fatto salvo quanto infra pattuito, dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del superficiario che avrà comunque diritto ad utilizzare o a cedere i materiali recuperabili, trattenendo per sé i relativi utili.

Alla scadenza del suddetto termine, qualora il Comune, anche a seguito di ulteriori investimenti realizzati dalla società contraente per migliorare ed accrescere la capacità produttiva dell'impianto, ritenga necessario ed opportuno, per garantire l'equilibrio finanziario del contratto, proseguire nello sfruttamento del campo fotovoltaico, prolungando la durata del contratto stesso e il contraente manifesti analogo interesse, le parti potranno negoziare modalità e tempi di rinnovo, anche parziale del presente atto.

Quanto oggetto della presente cessione del diritto di superficie è pervenuto al Comune in forza di.....

## ARTICOLO 2 MODALITA' DELLA CESSIONE

Quanto sopra ceduto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente di trova, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, e pertinenze, nulla escluso, né riservato al Comune di.....

## ARTICOLO 3 CORRISPETTIVO CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie viene ceduto dal Comune di \_\_\_\_\_ alla Società \_\_\_\_\_ per un corrispettivo convenuto in euro \_\_\_\_\_ annui, oltre IVA, rivalutabili annualmente in base all'indice ISTAT-FOI.

Detto corrispettivo, quanto alla prima annualità, sarà corrisposto dalla società in seguito alla ricezione, da parte del Comune, della comunicazione del GSE relativa al riconoscimento della tariffa incentivante e dovrà essere pagato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della relativa fattura emessa dal Comune.

Per le successive annualità il corrispettivo dovrà essere pagato dalla società entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura che il Comune emetterà il dodicesimo mese successivo alla data di emissione della prima fattura.

Le parti contraenti, consapevoli delle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano e garantiscono che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse di un mediatore, di modo che la presente cessione di diritto superficiale è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

#### ARTICOLO 4 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Comune di....., come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare all'ipoteca legale che comunque potesse spettargli, esonerando il competente direttore dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità.

#### ARTICOLO 5 CONDIZIONI DELL'AREA

La parte cedente garantisce la piena titolarità, l'assoluta disponibilità e la completa libertà di quanto ceduto da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esonerando le parti me Segretario Generale da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti norme edilizie, il Comune di....., in persona di cui sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, rilasciato dallo stesso Comune in data ..... protocollo n. ...., contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Dichiara altresì il Comune, come sopra rappresentato, che, relativamente ai terreni in oggetto, gli strumenti urbanistici comunali non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi e che, ai sensi dell'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n.353, il terreno oggetto del presente atto non ricade in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta legge.

#### ARTICOLO 7 PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO

A seguito dell'acquisizione del diritto di superficie, la società....., senza diretta assunzione di oneri finanziari a carico del Comune di ....., si impegna, d'intesa con l'amministrazione comunale, che ne assumerà la titolarità, specificatamente del contatore, e la relativa responsabilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 lettera h) del D.M. 19/02/2007, alla progettazione e realizzazione di un campo fotovoltaico della capacità

produttiva nominale di ..... KWp, compresa la successiva conduzione e manutenzione dello stesso per una durata pari alla durata della tariffa incentivante dell'impianto fotovoltaico; tale operazione è finalizzata alla produzione di energia elettrica da immettere nella rete elettrica nazionale secondo le disposizioni del citato decreto 19/02/07 emanato dal Ministero dello sviluppo economico, di concerto col Ministero dell'ambiente, anche al fine di contribuire, in forza delle intese di cui ai successivi articoli del presente contratto, alla riduzione della bolletta energetica del Comune ed alla conseguente possibilità, da parte dello stesso, di fornire servizi aggiuntivi, con priorità nel settore energetico.

Il previsto intervento consiste:

- a) nella progettazione e realizzazione, a cura e spese della società, della centrale di produzione di energia da pannelli fotovoltaici, a mezzo di risorse dalla stesso interamente impiegate;
- b) nella successiva conduzione tecnico – amministrativa ed anche manutentiva della stessa centrale finalizzata a garantire, senza oneri per l'Amministrazione comunale, il buon funzionamento dell'impianto e la sua massima capacità produttiva;
- c) nelle operazioni di smantellamento e smaltimento dell'impianto a fine ciclo produttivo.

## ARTICOLO 8 VALORE DELL'INVESTIMENTO

Le parti si danno reciprocamente atto che Il valore dell'investimento, previsto a carico del contraente, per la realizzazione dell'impianto, ammonta a circa euro VALORE INVESTIMENTO comprensivo di IVA.

Detto importo comprende e compensa le seguenti voci di costo:

- progettazione e realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- oneri per la sicurezza incluso il coordinamento in fase di esecuzione;
- predisposizione per conto del Comune della documentazione per l'accesso alle tariffe incentivanti di cui al decreto 19/02/2007;
- certificazioni e collaudi degli impianti;
- allacciamento alle reti elettriche esistenti;
- realizzazione/adeguamento delle cabine elettriche di trasformazione BT, comprese tutte le apparecchiature elettriche necessarie per consentire l'immissione in rete dell'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- opere edili e stradali eventualmente necessarie per la realizzazione dell'impianto;

- IVA al 10% per fornitura e lavori (D.M.19/12/1999) e al 20% per la progettazione;

## ARTICOLO 9 OBBLIGHI DEL CONTRAENTE SUPERFICIARIO

Il contraente, a sua totale cura e spese, si impegna a realizzare l'opera e ad assumerne la conduzione tecnico-amministrativa e la manutenzione ordinaria e straordinaria, per una durata pari alla durata della tariffa incentivante dell'impianto fotovoltaico, sollevando contestualmente il Comune di ..... da qualsiasi impegno economico e/o da controversie che dovessero insorgere con i fornitori, progettisti e soggetti terzi comunque e a qualsiasi titolo interessati dalla realizzazione e gestione dell'impianto.

Il contraente assume inoltre, nei confronti del Comune di ....., i seguenti ulteriori impegni:

- a) realizzazione della progettazione nel rispetto delle vigenti normative in materia ambientale e urbanistica; detta progettazione dovrà in particolare prevedere un impianto formato da moduli - *NDR: indicare le caratteristiche tecniche dell'impianto e la capacità produttiva prevedibile*. La progettazione esecutiva dovrà comprendere il manuale d'uso, manutenzione e sicurezza espressamente richiesto, quale documento sempre consultabile, dal GSE.
- b) presentazione di detta progettazione al Comune che ne procederà, sussistendone i presupposti tecnico normativi, alla verifica ed all'approvazione;
- c) predisposizione, ove necessaria, della documentazione per la richiesta della verifica V.I.A. alla Provincia di..... secondo la vigente normativa regionale – legge Regione ..... n. .... e per la conseguente richiesta di autorizzazione all'esercizio, ai sensi dell'art.12 del d.lgs. 29/12/2003 n. 387 e ss.mm.ii.;
- d) cura dell'istruttoria per la domanda di connessione all'Enel secondo la procedura Tica;
- e) realizzazione dell'impianto nel pieno rispetto del progetto approvato, nonché dei requisiti di carattere tecnico previsti per il riconoscimento delle tariffe incentivanti nell'allegato 1 al D.M. 19 febbraio 2007 e nella delibera dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas n. 90/2007. Qualora, a seguito delle verifiche fatte dal Gestore dei Servizi Elettrici (GSE), effettuate in contraddittorio tra tecnici del GSE ed i tecnici incaricati dal titolare dell'impianto fotovoltaico, assistiti in tale circostanza da tecnici nominati dal contraente, realizzatore dell'impianto stesso, emergano circostanze di fatto che giustifichino il mancato riconoscimento dell'incentivazione per difetti di

realizzazione, lo stesso assumerà integralmente nei confronti del Comune ogni responsabilità al riguardo, provvedendo, a propria cura e spese agli interventi necessari perchè l'impianto possa essere ritenuto idoneo per acquisire l'incentivo. L'impianto sarà realizzato sotto la direzione di un tecnico abilitato designato dal contraente, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune, prima dell'inizio dei lavori.

- f) procedere al collaudo dell'opera che sarà effettuato da un collaudatore in possesso di titoli professionali adeguati, nominato dal contraente, il cui nominativo sarà comunicato al Comune; detto tecnico sarà preposto sia al collaudo in corso d'opera, che a quello finale dei lavori. L'attività di collaudo dei lavori, in corso d'opera, verrà effettuata secondo un programma di visite concordato dal contraente. Il contraente dovrà, a propria cura e spese, eliminare tutti i vizi e i difetti che risultassero in sede di collaudo. Il certificato di collaudo verrà trasmesso, per conoscenza, al Comune.
- g) predisporre e consegnare al Comune il manuale d'uso, manutenzione e sicurezza, contenente le seguenti attività e prescrizioni che il contraente, gestore e responsabile della conduzione dell'impianto, assicurerà, attraverso personale specializzato, durante la gestione:
- azioni da seguire per la messa in servizio o il fuori servizio secondo la corretta sequenza;
  - pianificazione e programmazione delle attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza e il valore economico dell'opera, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi effettivamente realizzati;
  - descrizione delle disposizioni da rispettare durante l'esercizio dell'impianto onde evitare situazioni pericolose per la sicurezza e la continuità di funzionamento, nonché per la salvaguardia dei componenti elettrici;
- h) osservare e far osservare tutte le norme di legge e dei regolamenti pubblici vigenti e di futura emanazione, regolanti la gestione di tali impianti;
- i) mantenere gli impianti realizzati in condizioni di piena efficienza, in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli stessi fino alla scadenza del contratto.
- j) Fornire al Comune copia delle chiavi del locale dove sono posti i contatori elettrici.

## ARTICOLO 10 OBBLIGHI DEL COMUNE

In funzione della valorizzazione attribuita all'area oggetto della cessione del diritto di superficie, nonché degli investimenti che la società dovrà sostenere per la realizzazione e successiva conduzione e manutenzione dell'impianto del quale la società stessa manterrà la proprietà superficaria, il Comune si impegna a garantire alla società, o ad altro soggetto da questa indicato, quanto segue:

- a) approvazione del progetto, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni tecniche e giuridiche, ricorrendo alle procedure semplificate previste dalla vigente legislazione;
- b) assunzione della responsabilità di esercizio e della titolarità del contatore, alle condizioni sotto riportate, ai sensi e per gli effetti di cui al più volte citato articolo 2 lettera h del D.M. 19 febbraio 2007;
- c) cessione del credito derivante dalla tariffa incentivante, da formalizzare con atto notarile le cui spese saranno poste a carico della società e da notificare successivamente al GSE. Al rilascio del certificato di collaudo e messa in esercizio fornito dalla società realizzatrice dell'impianto, la titolarità del contatore, ai sensi del D.M. 19 febbraio 2007, verrà assunta dal Comune a seguito di quanto sopra convenuto ed il Comune istruirà le pratiche necessarie per il riconoscimento, da parte del GSE, della tariffa incentivante ed incasserà, dietro presentazione mensile di fattura al GSE, l'importo riferito al ritiro dedicato dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico, nei termini sopra convenuti;
- d) nomina del responsabile del procedimento, che svolgerà funzioni di controllo sulle attività di oggetto del presente contratto;
- e) presentazione, con la massima celerità, una volta acquisiti dalla società i documenti a ciò necessari, dell'istanza di riconoscimento della tariffa incentivante al GSE, in una delle forme dallo stesso suggerite;
- f) formalizzazione al GSE, della cessione alla società contraente del proprio credito, derivante dall'ammissione alla tariffa incentivante; tale adempimento dovrà avvenire immediatamente dopo la sottoscrizione, tra il Comune e il GSE, della convenzione che regolerà i rapporti giuridici tra GSE medesimo ed il Comune.

## ARTICOLO 11 REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI ECONOMICI TRA LE PARTI

Le parti convengono quanto segue:

- a) Il Comune, ai sensi dell'articolo 2, lettera "h", del D.M. 19 febbraio 2007, avrà diritto alla tariffa incentivante prevista dal suddetto decreto che, in considerazione del valore dell'investimento e delle relative risorse finanziarie messe a disposizione da

parte del contraente, incamererà, limitatamente al differenziale ad esso spettante in forza della titolarità pubblica dell'impianto, pari ad euro 0,098 per KWh prodotto.

- b) Il contraente, realizzatore dell'impianto, avrà titolo ad incassare una somma pari alla tariffa incentivante che avrebbe acquisito mantenendo la propria titolarità sullo stesso, pari ad euro 0,346 per KWh prodotto. A tal fine, il Comune si impegna a cedere al contraente il proprio credito nei confronti del GSE, derivante dalla titolarità della tariffa incentivante.
- c) Il Comune, nella detta qualità, avrà titolo a disporre interamente dell'energia prodotta dall'impianto, che fatturerà pertanto al GSE, oltre IVA nella misura di legge.
- d) Il Comune si impegna ad affidare al contraente la gestione e l'esecuzione delle attività di cui agli articoli 14 e 18, primo comma, del presente contratto, per un corrispettivo pari ad euro ..... per KWh prodotto, oltre IVA nella misura di legge, che il contraente fatturerà pertanto al Comune.

## ARTICOLO 12 CONNESSIONE DELL'IMPIANTO ALLA RETE ELETTRICA

Il contraente si occuperà dell'esecuzione di tutte le attività necessarie per la connessione dell'impianto alla rete elettrica, compreso pertanto il pagamento del corrispettivo per l'ottenimento del preventivo e il conseguente pagamento del costo totale della connessione.

Entro 60 giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico, il Comune di \_\_\_\_\_, mediante l'assistenza che il contraente si impegna a fornirgli, deve far pervenire al GSE la richiesta dell'incentivo, corredata da tutti i documenti previsti dalla delibera della AEEG 90/2007. Il suddetto termine è essenziale e il mancato rispetto dello stesso comporta la non ammissibilità all'incentivazione. Nel caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza sia incompleta, su richiesta del GSE, il soggetto responsabile dell'impianto e richiedente potrà fornire quanto richiesto entro e non oltre i successivi 90 giorni, pena l'esclusione dalle tariffe incentivanti.

Pertanto il contraente dovrà predisporre e consegnare al Comune, entro 15 giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto – coincidente con l' allaccio alla rete del distributore -, la documentazione di propria competenza affinché il Comune possa provvedere all'invio della stessa al GSE.

Le parti si impegnano reciprocamente a garantire che, nei tempi sopra evidenziati, la documentazione sia predisposta come di seguito precisato ed immediatamente trasmessa ai soggetti competenti.

Il contraente procurerà al Comune, nel termine sopra indicato, quanto segue:

- a) scheda tecnica finale d'impianto secondo l'allegato 2 alla delibera AEEG n. 90/07;
- b) documentazione finale di progetto, realizzata in conformità alla norma CEI – 02, firmata da professionista o tecnico iscritto all'albo professionale, corredata da almeno 5 fotografie e da elaborati grafici di dettaglio dell'impianto; si precisa che tale documentazione dovrà essere fornita anche su CD in formato "pdf";
- c) elenco dei moduli fotovoltaici e dei convertitori, da fornire su supporto cartaceo oppure magnetico indicante modello, marca e numero di matricola, preferibilmente inseriti nello stesso CD contenente la documentazione finale di progetto e le fotografie; l'elenco dei moduli fotovoltaici e dei convertitori deve essere comunque caricato nel portale.

Il Comune, con l'assistenza diretta del contraente, dovrà predisporre quanto segue:

- a) richiesta di concessione della tariffa incentivante, stampata dal portale del GSE e comprensiva di data e firma del soggetto responsabile dell'impianto; si veda l'allegato A 1 della delibera AEEG n. 90/07;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, stampata dal portale, sottoscritta dal soggetto responsabile dell'impianto e corredata da copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità; si veda allegato A 4 della delibera AEEG n. 90/07;
- c) certificato di collaudo contenente le seguenti prove: congruità elettrica e connessioni tra i moduli, messa a terra di masse e scaricatori, isolamento dei circuiti elettrici delle masse, corretto funzionamento dell'impianto, verifiche prestazionali dell'impianto previste dal D.M. 19/02/07; si evidenzia che dal sito del GSE è possibile scaricare un fac-simile del certificato di collaudo richiesto;
- d) autorizzazione all'installazione dell'impianto sottoscritta dal contraente, quale proprietario dell'immobile a ciò destinato ;
- e) copia del permesso di costruire ottenuto per l'installazione dell'impianto, ovvero copia della DIA o dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia.
- f) copia della comunicazione con la quale il gestore della rete locale ha notificato al soggetto responsabile dell'impianto il codice identificativo del punto di connessione alla rete dell'impianto fotovoltaico;

g) copia della denuncia di apertura di officina elettrica presentata all'UTF, oppure se l'impianto immette tutta l'energia prodotta nella rete, copia della comunicazione fatta all'UTF, sulle caratteristiche dell'impianto.

Le parti, come sopra già esplicitato, convengono espressamente che, data la specificità di natura tecnica della documentazione richiesta dal GSE, la stessa verrà di fatto elaborata a cura del contraente, che si assume pertanto la piena responsabilità in caso di insufficienza, inadeguatezza o incompletezza della stessa, restando a carico del Comune ogni adempimento di tipo formale, per la materiale consegna della documentazione medesima agli uffici del GSE, in una delle modalità dallo stesso suggerite e la conseguente assunzione di ogni responsabilità in merito al mancato o tardivo adempimento a tale obbligazione, sempre che il contraente abbia prodotto quanto dallo stesso dovuto in termini compatibili.

#### ARTICOLO 13: RESPONSABILITA' DELL'IMPIANTO E DELLA CONNESSA GESTIONE

Il Comune, nella figura del funzionario a ciò espressamente incaricato, assume il ruolo di "Soggetto Responsabile" dell'impianto, ai sensi dell' art 2 lettera h) del D.M. 19 febbraio 2007, ai soli fini del formale rapporto col Gestore dei Servizi Elettrici (GSE) e per la titolarità della tariffa incentivante, a partire dalla data di richiesta del riconoscimento della tariffa incentivante stessa.

Il contraente assume il ruolo sostanziale di responsabile della conduzione tecnica dell'impianto, assumendosi pertanto tutti gli obblighi e gli oneri direttamente connessi con la conduzione e manutenzione dell'impianto fotovoltaico nei confronti del Comune e nei confronti dei terzi, manlevando il Comune da ogni pretesa e domanda di terzi.

Il contraente impiegherà nella gestione dell'impianto personale tecnicamente qualificato e in misura sufficiente a garantire il buon funzionamento dello stesso e la sicurezza della gestione; a tal fine il contraente garantirà anche i servizi di sicurezza, sorveglianza ed antintrusione.

Il contraente risponderà pertanto degli eventuali danni cagionati a terzi, assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative rispondendo, inoltre, dei danni o dei furti agli impianti ed alle attrezzature, assumendo anche in tal caso, le dovute coperture assicurative.

Il Comune non assume responsabilità conseguenti a rapporti del contraente con i suoi fornitori o prestatori d'opera.

## ARTICOLO 14: DOCUMENTI DA CONSERVARE A CURA DEL SOGGETTO RESPONSABILE DELL'IMPIANTO

Il Comune, nella qualità di soggetto responsabile dell'impianto deve custodire e, in caso di ispezione, deve mettere a disposizione del GSE la sottoelencata documentazione:

- a) documentazione finale di progetto, consistente nella progettazione esecutiva dell'impianto, redatta, timbrata e firmata da un progettista abilitato e integrato con le eventuali varianti realizzate in corso d'opera ( as- built);
- b) il manuale d'uso, manutenzione e sicurezza di cui al precedente articolo 9, lettera "g";
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto alle regole dell'arte ai sensi del D.M. 37/2008, sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi dell'art. 5 lettera "a" del citato D.M., corredata dagli eventuali allegati obbligatori;
- d) documentazione attestante che l'impianto fotovoltaico è realizzato con componenti di nuova costruzione o comunque non già impiegati per altri impianti; è sufficiente la documentazione di acquisto dei principali componenti dell'impianto;
- e) certificati di garanzia dei moduli e degli inverter;
- f) certificazione di conformità per i moduli fotovoltaici, rilasciata da laboratorio accreditato secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17025, attestante la conformità alla norma CEI EN 61215 per i moduli al silicio cristallino e alla norma CEI EN /61646 per moduli film sottile;
- g) certificazione di conformità per gli inverter, attestante la conformità del prodotto alle normative tecniche applicabili e comprensiva del riferimento alle prove di tipo effettuate. La certificazione deve essere conservata per ciascun tipo di inverter installato, corredata con gli eventuali allegati e risultati di prova;
- h) regolamento di esercizio o documento analogo, rilasciato dal gestore locale di rete elettrica, che attesti l'entrata in esercizio dell'impianto;
- i) denuncia di officina elettrica per produzione e licenza U.T.F.;
- j) verbali di attivazione dei contatori rilasciati dal gestore locale della rete elettrica;
- k) verbale di attivazione di primo impianto, rilasciato dall'U.T.F.;
- l) registro delle misure U.T.F.

Il contraente, pertanto, nella sua qualità di progettista, realizzatore, conduttore e manutentore dell'impianto, avrà l'incarico di consegnare al Comune tutta la suddetta documentazione ed i necessari aggiornamenti, anche del registro di cui alla precedente lettera "l", contestualmente a quella necessaria, e di sua competenza, per la richiesta, da parte del Comune, dell'incentivazione al GSE.

## ARTICOLO 15 EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DEL CONTRATTO

Fermi restando gli impegni di tipo giuridico economico che le parti hanno reciprocamente convenuto di assumere per il pieno raggiungimento delle finalità sottese alla sottoscrizione del presente contratto, le stesse convengono espressamente che l'alea economico – finanziaria connessa con la conduzione e gestione dell'impianto è convenuta a carico della società titolare della proprietà superficiaria.

Gli eventuali maggiori costi consuntivati per la realizzazione dell'opera, ovvero per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non potranno essere invocati dalla società quali cause per negoziare diverse condizioni economiche rispetto a quelle sopra pattuite, rientrando tali circostanze nell'ambito del suo rischio imprenditoriale.

Inoltre non si procederà a rinegoziazioni del contenuto economico del contratto, qualora variazioni della capacità produttiva dell'impianto, non previste, né prevedibili, in quanto dovuta a sopravvenute cause di forza maggiore, per l'identificazione delle quali si rimanda al successivo articolo 16 , possano causare una riduzione delle somme introitate sia a titolo di tariffa incentivante, che in conseguenza della vendita dell'energia.

Qualora l'introduzione di nuove tecnologie consenta di aumentare in modo significativo la capacità produttiva dell'impianto, il contraente potrà realizzare, con investimenti a proprio carico, gli interventi di ammodernamento dell'impianto e le parti potranno negoziare le eventuali, diverse condizioni che, in considerazione di tali investimenti , dei connessi ricavi e della durata residua del presente contratto, saranno ritenute opportune per garantire l'equilibrio economico del contratto.

## ARTICOLO 16 CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Si considerano, in via esemplificativa e non esaustiva, cause di forza maggiore, tali da giustificare ritardi e da consentire proroghe conseguenti dei termini di realizzazione ed ultimazione dei lavori e delle ordinarie attività di gestione, i seguenti eventi:

- guerra, sommosse, invasioni, rivoluzioni, guerre civili ed attentati terroristici;
- tumulti ed occupazioni delle aree su cui deve essere realizzato l'impianto o altri atti violenti di terzi non imputabili al concessionario o alla sua organizzazione aziendale tali da impedire le normali attività realizzative o gestionali;
- scioperi di categoria su base nazionale o provinciale, sabotaggi o atti di scioperanti, conflitti tra lavoratori, purchè non attinenti direttamente l'organizzazione aziendale del concessionario o dei suoi fornitori;

- indisponibilità delle fonti energetiche;
- epidemie;
- espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni ordinate da autorità governative civili o militari, non dipendenti da fatto del concessionario;
- catastrofi naturali, incendi, terremoti, inondazioni, gravi incidenti a mezzi o vie di trasporto non imputabili a negligenza del concessionario.

La verifica delle circostanze di cui ai precedenti punti sarà effettuata dal concedente in contraddittorio con il concessionario mediante apposito verbale.

## ARTICOLO 17 GARANZIE E ASSICURAZIONI

Il contraente si impegna a presentare, contestualmente alla stipulazione del contratto, idonea garanzia, di durata annuale e da rinnovarsi annualmente per tutta la durata del contratto a copertura del mancato o inesatto adempimento a tutti gli obblighi contrattuali riferiti alla conduzione dell'impianto e comunque successivi alla messa in esercizio dello stesso. Detta garanzia sarà di importo pari al corrispettivo annuo pattuito per la cessione da parte del Comune della proprietà superficiale dell'area ove sarà realizzato l'impianto. Detta garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività della stessa entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta dell'amministrazione comunale.

Il contraente 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, corredata da garanzie opzionali che indennizzano in caso di:

- guasto macchine e/o fenomeno elettrico, per i danni dovuti, ad esempio, agli errori di fabbricazione e di progetto, ai vizi di materiale, alle sovratensioni elettriche;
- atti di terzi, come il furto, gli atti vandalici e dolosi, atti di terrorismo e sabotaggio;
- danni indiretti per le perdite pecuniarie derivanti dalla mancata o ridotta produzione di energia elettrica durante il periodo di inattività totale o parziale dell'impianto causato da un danno indennizzabile a termini della garanzia danni diretti (perdita di incentivi dal GSE o impossibilità di vendere l'energia al gestore).
- Mancato o inesatto adempimento a tutti gli obblighi convenzionali riferiti sia alla produzione dell'impianto che agli adempimenti amministrativi e comunque successivi alla messa in esercizio dello stesso e che comportino anche

parzialmente la perdita di incentivi dal GSE o impossibilità di vendere l'energia al gestore.

#### ARTICOLO 18 SERVIZI PER IL COMUNE

Il contraente si impegna a svolgere, in nome e per conto del Comune, i servizi di gestione delle procedure amministrative, informatizzate, periodiche derivate dalla lettura del contatore GSE.

Il contraente assicurerà inoltre, con oneri a proprio carico, la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata dell'impianto, le coperture assicurative, la manutenzione del verde e la verifica dell'attecchimento delle specie seminate o impiantate, la recinzione dell'impianto, l'illuminazione, il sistema di video sorveglianza etc.

A titolo di corrispettivo per le prestazioni di servizio di cui al primo comma del presente articolo, nonché di quelle di cui al precedente articolo 14, che il contraente si impegna a garantire al Comune, il Comune medesimo riconoscerà al contraente l'importo di euro .....per KWp prodotto dall'impianto.

Detto importo, oltre IVA nella misura di legge, sarà riconosciuto dal Comune, dietro presentazione della fattura da parte del contraente.

#### ARTICOLO 19 CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del contraente della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) fallimento del contraente o della società di gestione dell'impianto, ove costituita;
- b) violazione delle norme poste a tutela della sicurezza degli operatori e dei terzi che, a giusto titolo, si trovino all'interno dell'impianto oggetto della gestione da parte del contraente;
- c) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, previste dall'art. 38 del d.lgs. 163/06 e s.m.i.;
- d) violazione delle norme contrattuali riguardanti le garanzie fornite all'Amministrazione.

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

In ogni caso di risoluzione per proprio inadempimento, il Comune dovrà adottare tutti gli atti necessari alla voltura, a favore del contraente, della titolarità del contatore e a risolvere i rapporti col GSE, con oneri interamente a suo carico.

Le parti convengono altresì che il presente contratto sarà risolto di diritto, ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile, per cause sopravvenute che rendano impossibili le prestazioni in essa dedotte, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le parti comprendono il diniego delle autorizzazioni necessarie per fatti non prevedibili al momento della presentazione della proposta, il mancato riconoscimento della tariffa incentivante al Comune da parte del GSE, la significativa riduzione del Conto Energia da parte del GSE, tale da rendere di fatto antieconomica la gestione dell'impianto, l'ineseguitività dei contratti preliminari per circostanze legate al regime giuridico dei terreni. In tale ipotesi, la parte si impegna a non pretendere reciprocamente risarcimenti, indennizzi o rimborsi conseguenti alla risoluzione del rapporto.

Il Comune riconosce al contraente la facoltà e il diritto di cedere la proprietà superficiale dell'impianto fotovoltaico e/o del terreno su cui lo stesso insisterà a terzi, salva la prelazione al Comune che lo stesso dovrà esercitare entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione inviata dal contraente.

Detta prelazione non potrà essere esercitata in caso detto diritto venisse esercitato a favore di una società del gruppo della società contraente.

Tali atti produrranno il subentro nel presente contratto da parte dell'avente causa del contraente.

## ARTICOLO 20 SOCIETÀ DI GESTIONE

Il contraente ha la facoltà di costituire una società di gestione, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, la quale subentra allo stesso in tutti gli obblighi e diritti connessi con la gestione dell'impianto fotovoltaico, derivanti dalla sottoscrizione del presente accordo, senza necessità di approvazione o di autorizzazione da parte dell'Amministrazione.

Detta società, che dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del d.lgs. 163/06 e s.m.i., verrà pertanto considerata come avente causa del contraente e diverrà unica responsabile dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Detta società dovrà risultare intestataria di tutte le polizze e le garanzie prestate a favore del Comune.

## ARTICOLO 21 CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualora le parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, si ricorrerà al giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di .

## ARTICOLO 22 EFFETTI GIURIDICI ED ECONOMICI TRA LE PARTI

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto, fatto salvo quanto in appresso pattuito, decorrono da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Le imposte relative al terreno saranno a carico del Comune quale nudo proprietario, mentre le imposte relative all'impianto saranno a carico della società superficiaria

Le parti convengono espressamente che il corrispettivo dovuto per il trasferimento alla società del diritto di superficie sarà dovuto dalla stessa al Comune solamente a seguito e a far data dalla ricezione, da parte del Comune della comunicazione del GSE del riconoscimento della tariffa incentivante.

## ARTICOLO 23 SPESE

Le imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono convenute ad esclusivo carico della società superficiaria, che vi si obbliga.

Il presente contratto è soggetto ad IVA e pertanto sarà registrato soltanto in caso d'uso.