



Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza

CASA FAMIGLIA REGINA ELENA - FAMIGLIA AMATO

Ente di Diritto Pubblico R.D. 18.07.1930 e D. Luogotenenziale 17.02.1916 n. 256

Codice Fiscale: 80003630839

Viale Annunziata n. 8 – MESSINA

www.casafamigliareginaelenafa.it

tel. 090357123 – email: ipabcasafamiglia@gmail.it PEC: amministrazione@pec.casafamigliareginaelenafa.it

PROROGA AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE A TITOLO ONEROSO DEI TERRENI, DI PROPRIETÀ DELL'IPAB “Casa Famiglia Regina Elena –Famiglia Amato”, UBICATI NEL COMUNE DI MONFORTE SAN GIORGIO E RICADENTI IN AREA EX ASI GIAMMORO – MILAZZO (ME)

(deliberazione n. 17 del 16/06/2022)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

RENDE NOTO CHE

L'I.P.A.B. Casa Famiglia Amato Regina Elena – Famiglia Amato ha interesse a promuovere la messa a reddito dei terreni di proprietà mediante la costituzione di Diritto di superficie a terzi, per lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione dell'area ove sono collocati i cespiti.

Il bene è distinto nel N.C.T. di detto Comune come da planimetrie catastali allegate al presente avviso.

Il terreno è concesso a corpo e non a misura, privo di scorte vive e morte, onde ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto.

Costituisce oggetto della costituzione del diritto di superficie il terreno ricadente nell'Area di Sviluppo Industriale Giammoro-Milazzo (ME), che ha giacitura di pianura, della superficie di ha 15.61.38 circa, di cui una parte (**ha 5.5.00 circa**) ricadente in Zona Economica Speciale per aree industriali e (ha 9.5.0 circa) in zona agricola.

Il presente Avviso intende rivolgersi a tutti gli interessati ad effettuare sul suindicato terreno attività di tipo commerciale (industriale e/o artigianale) compatibili con la destinazione urbanistica dell'area ricadente nell'ambito delle aree ex A.S.I. Giammoro-Milazzo (ME), previa acquisizione di ogni tipo di autorizzazione da parte del comune ove è collocato il bene

Per l'esatta individuazione del fondo fanno fede le planimetrie catastali dello stesso agli atti dell'Ente riportate nella tabella seguente.

In considerazione che nessuna offerta è stata presentata nel periodo del precedente avviso, sono prorogati i termini per la presentazione delle istanze di partecipazione all'Avviso per l'assegnazione in locazione a titolo oneroso del terreno ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio (ME), agglomerato industriale/artigianale ex A.S.I. – Giammoro - Milazzo (ME) di proprietà dell'I.P.A.B. “Casa Famiglia Regina Elena – Famiglia Amato” di Messina, con riduzione del canone precedentemente indicato.

I soggetti interessati all'assegnazione del terreno dovranno elaborare specifica proposta di locazione. L'assegnazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto successivamente stipulato.

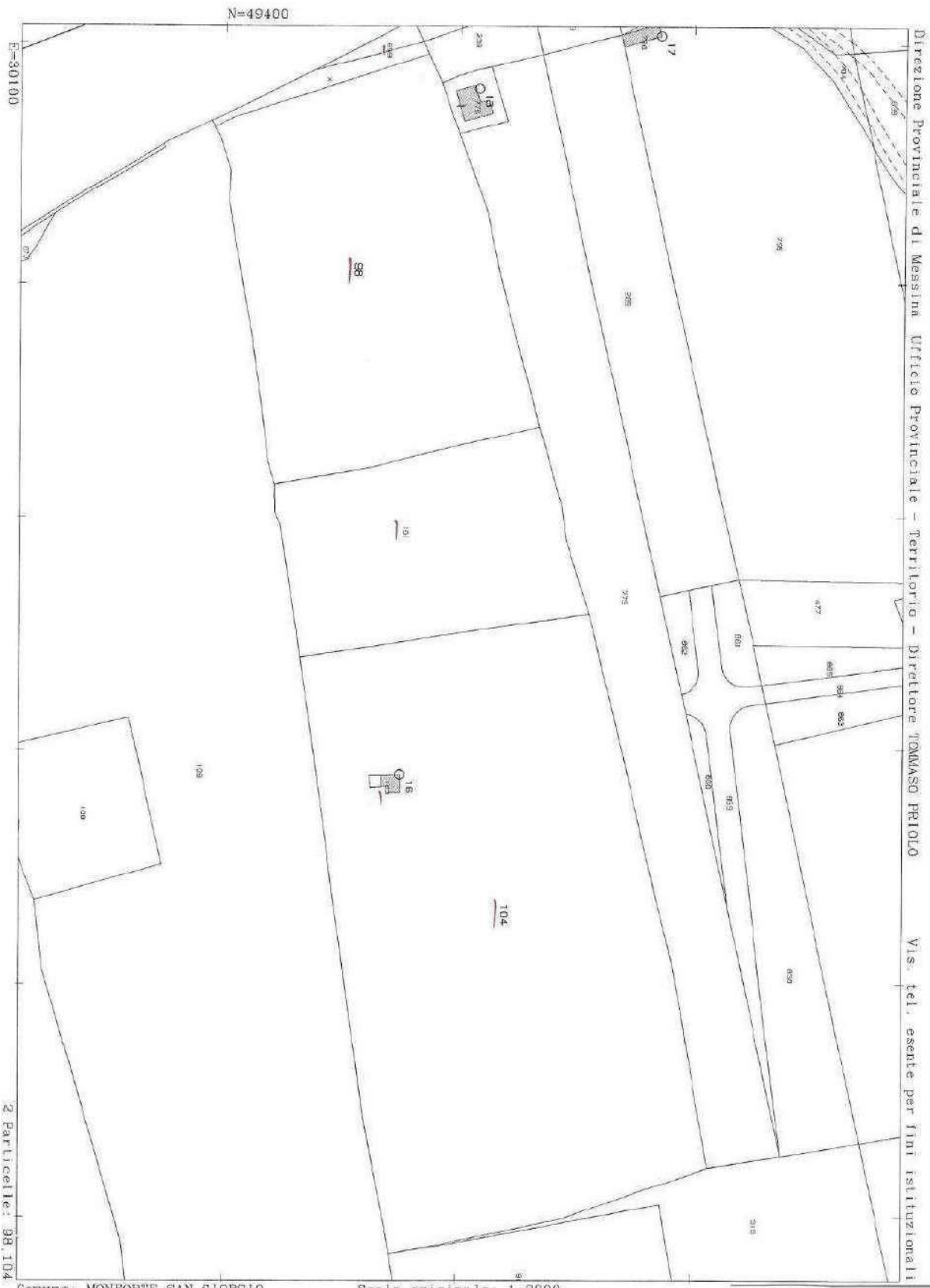
Articolo 1 - Durata

La costituzione del diritto di superficie dei terreni sarà a titolo oneroso per una durata di anni ~~quindici~~ trenta rinnovabili per la medesima durata.

Articolo 2 - Oggetto e corrispettivi

Oggetto del presente avviso è la costituzione del diritto di superficie del terreno ubicato nel Comune di Monforte San Giorgio (ME), come meglio specificato nella seguente tabella:

COMUNE	Foglio	P.IIa	Qualità catastale	Classe	Superficie Ha.a.ca.
MONFORTE SAN GIORGIO	1	84	ORTO IRRIGUO	1	3.54.53
MONFORTE SAN GIORGIO	1	97	BOSCO CEDUO	1	0.05.79
MONFORTE SAN GIORGIO	1	98	ORTO IRRIGUO	1	1.71.70
MONFORTE SAN GIORGIO	1	101	ORTO IRRIGUO	1	0.94.00
MONFORTE SAN GIORGIO	1	104	ORTO IRRIGUO	1	3.42.40
MONFORTE SAN GIORGIO	1	160	FRUTTETO IRRIG	U	0.53.80
MONFORTE SAN GIORGIO	1	163	SEMIN ARBOR	2	1.52.70
MONFORTE SAN GIORGIO	1	448	ORTO IRRIGUO	1	0.57.82
MONFORTE SAN GIORGIO	1	449	ORTO IRRIGUO	1	0.50.50
MONFORTE SAN GIORGIO	1	486	ULIVETOPASCOLO	2	0.48.54 0.50.56
MONFORTE SAN GIORGIO	1	488	ORTO IRRIGUO	1	0.44.30
MONFORTE SAN GIORGIO	2	49	FRUTTETO IRRIG	U	0.35.58
MONFORTE SAN GIORGIO	2	112	SEMIN ARBOR	2	0.42.86
MONFORTE SAN GIORGIO	2	124	CANNETO	3	0.07.00
MONFORTE SAN GIORGIO	2	143	SEMIN ARBOR	2	0.05.84
MONFORTE SAN GIORGIO	1	659	BOSCO CEDUO	U	0.02.28
MONFORTE SAN GIORGIO	2	894	FRUTTETO IRRIG	U	0.05.26
MONFORTE SAN GIORGIO	2	896	FRUTTETO IRRIG	U	0.02.24
MONFORTE SAN GIORGIO	2	1061	FRUTTETO IRRIG	U	0.00.81



Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO
 Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: MONPORTE SAN GIORGIO Scala originale: 1:2000
 Foglio: 1 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

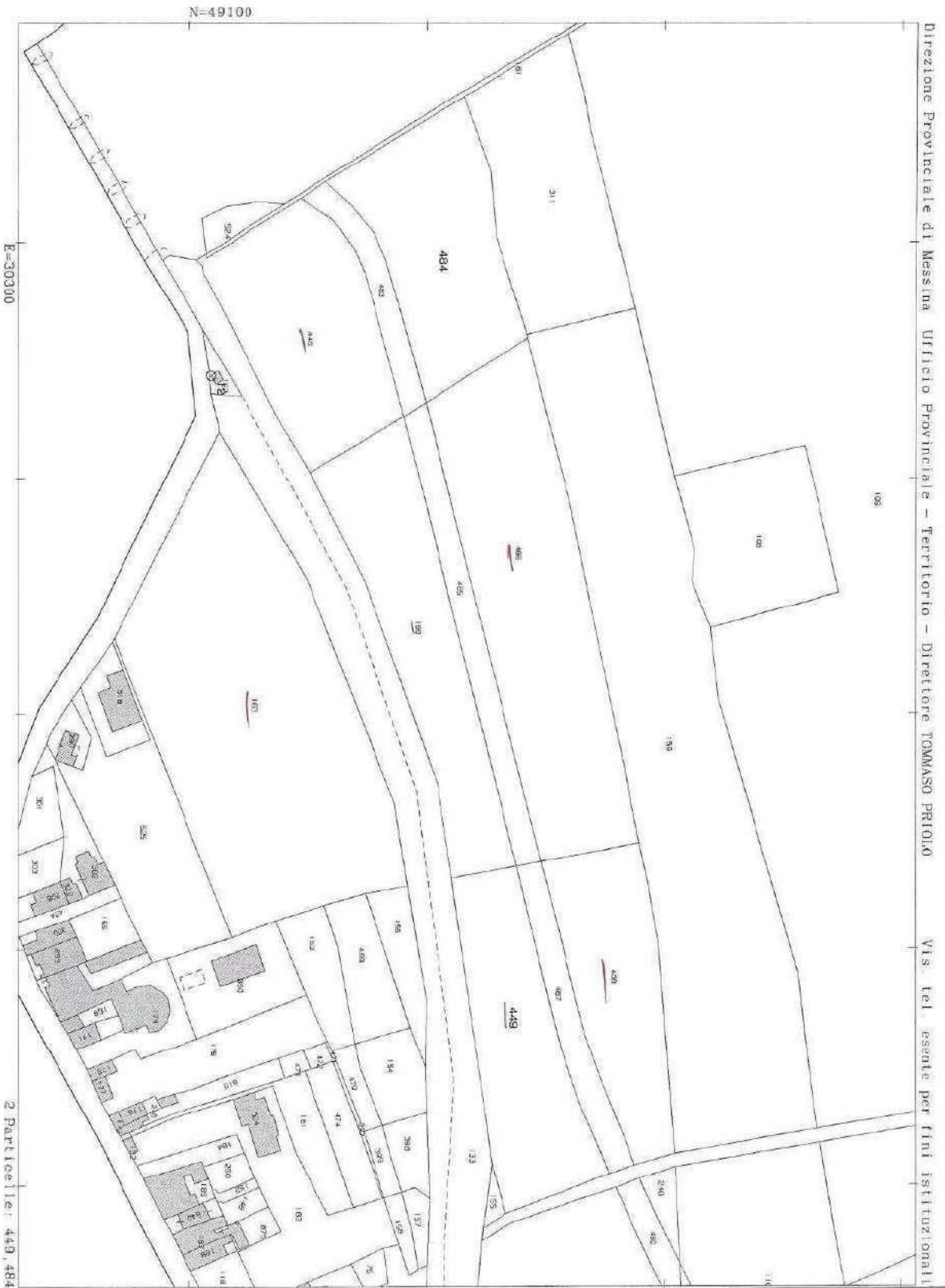
2 Particelle: 98,104

E=30700



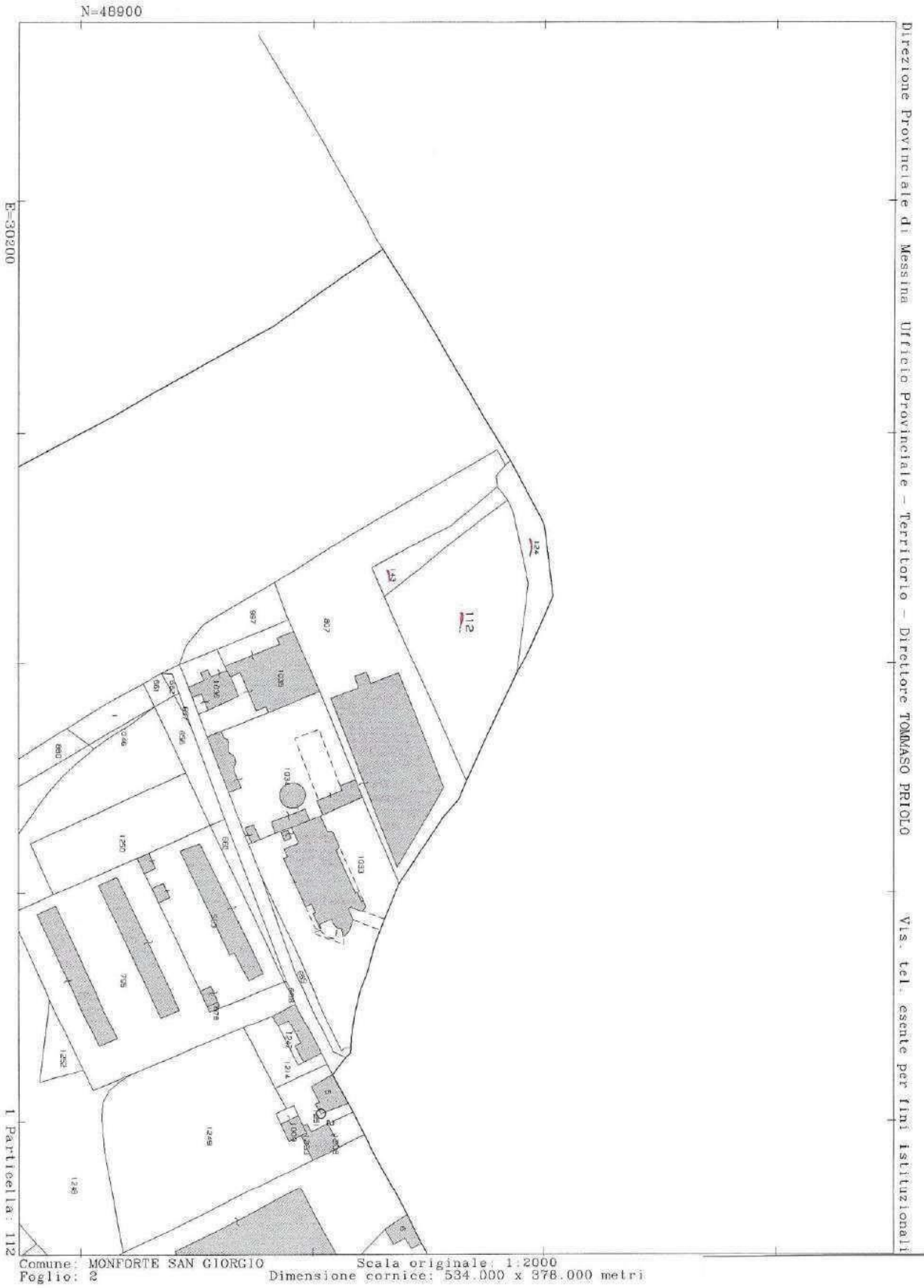
Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO RILOLO
Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: MONFORTE SAN GIORGIO
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri



Comune: MONFORTE SAN GIORGIO
 Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri



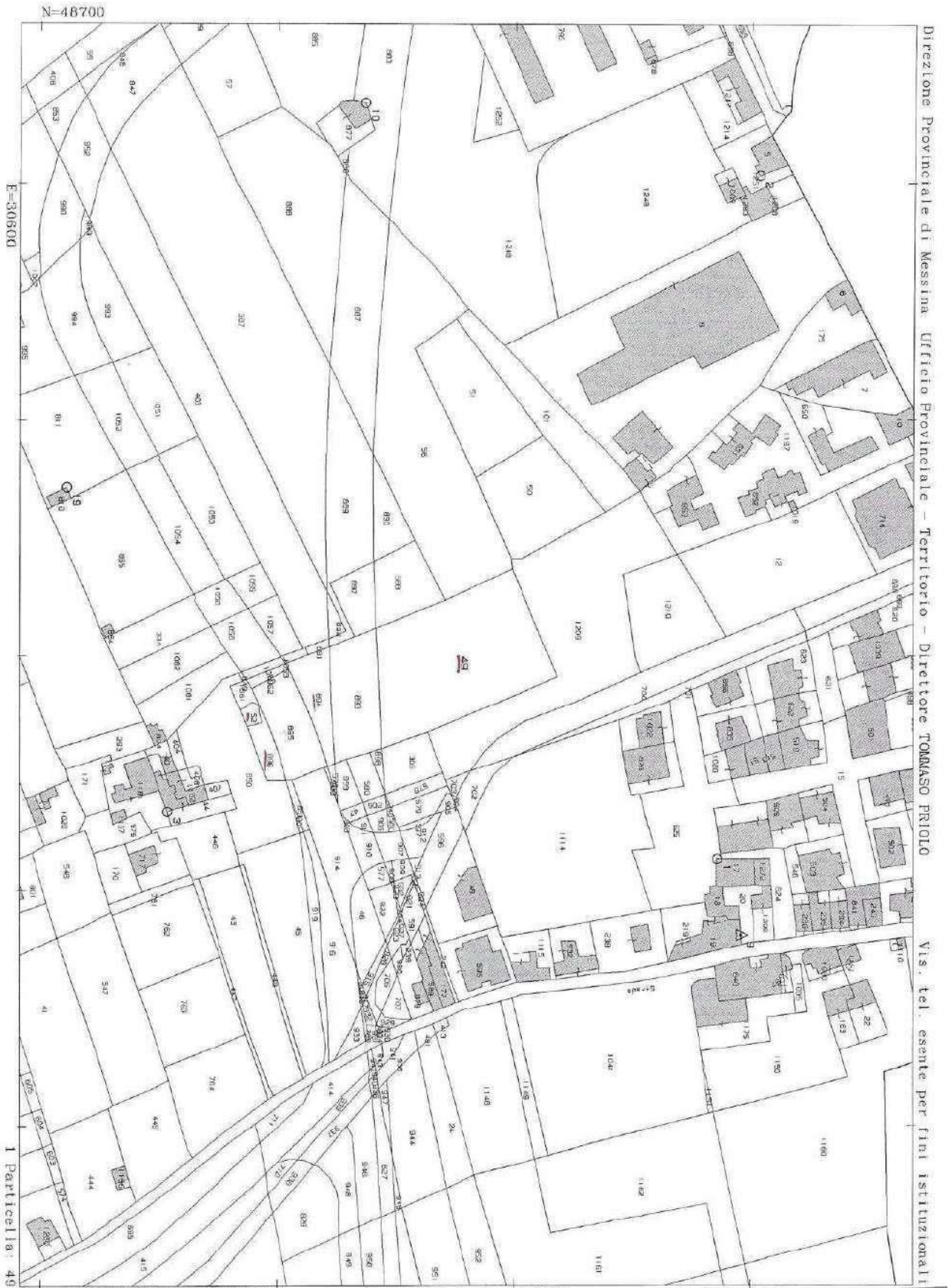
N=48900

E=30300

I Particella: 112

Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TOMMASO PRIOLO Vls. tel. esente per fini istituzionali

Comune: MONFORTE SAN GIORGIO Scala originale: 1:2000
 Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri



Comune: MONFORTE SAN GIORGIO Scala originale: 1:2000
 Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

La costituzione del diritto di superficie riguarda il terreno così come meglio individuato nello stralcio planimetrico allegato, nello stato ed fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive ad oggi esistenti. Il diritto di superficie posto a base del presente avviso non può essere inferiore ad **€. 900.000,00 (novecentomila/00)** con offerta al rialzo e calcolato su tutto il periodo oggetto di locazione per una durata di anni trenta eventualmente prorogabili di ulteriori trenta, salvo diniego motivato dell'Ente, per la medesima durata, da corrispondere in quattro annualità anticipate.

Art. 3 - Destinatari

Il presente Avviso è rivolto a tutti i soggetti, in forma singola o associata, che abbiano la capacità di contrarre con la P.A. ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs n.50 del 18.4.2016 e che accettino tutte le condizioni stabilite nel presente avviso pubblico.

Resta fermo che il soggetto aggiudicatario deve svolgere sul terreno di cui trattasi solamente le attività compatibili con la destinazione urbanistica dell'area.

Art. 4 - Descrizione e localizzazione del terreno

Il terreno che l'Amministrazione intende assegnare in locazione a titolo oneroso è individuato come da mappe sopra riportate, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso Pubblico ed è consultabile sul portale istituzionale.

Eventuali interventi tesi a rendere il terreno funzionale all'attività da effettuare sono a carico dell'assegnatario.

Tutte le opere realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione.

Art. 5 – Requisiti di accesso

I requisiti per l'accesso all'assegnazione, da possedersi alla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico, sono i seguenti:

- l'assenza di procedimenti a carico ostativi alla stipula di contratti con la P.A.;
- l'iscrizione dei soggetti richiedenti nei registri, albi o altri elenchi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle relative attività, ad eccezione dei soggetti che intraprendono per la prima volta un'attività commerciale e/o artigianale per i quali l'iscrizione deve intervenire entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto;
- il possesso dei requisiti di cui all'art.71 D.Lgs. 59/2010, ove necessario;
- il non aver ceduto, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, immobili di proprietà dell'Ente eventualmente assegnati in precedenti concessioni.

Art. 6 - Ipotesi di esclusione

Sono esclusi in ogni caso dalla procedura di assegnazione e non possono stipulare i relativi contratti, i soggetti che si trovano nei casi di esclusione per la stipula dei contratti pubblici previsti dalla legge.

Sono altresì esclusi i soggetti che ricadano anche in una sola delle seguenti ipotesi:

- a) che, come concessionari di un bene di proprietà dell'ente, si trovino nei confronti dell'IPAB in condizione di morosità nel pagamento del canone;
- b) che abbiano, nei confronti dell'Ente, arretrati in ordine ai canoni, versamenti o altra forma di pagamento o contenziosi con Esso;
- c) che rivestano una delle seguenti cariche e/o qualifiche:
 - sindaco, assessore o consigliere comunale del Comune ove ricade il terreno;
 - dirigente comunale del Comune ove ricade il terreno;

- parlamentare nazionale e/o regionale eletto nei collegi elettorali del Comune di Messina-Barcellona o assessore regionale e metropolitano;
- presidente, assessore o consigliere del Comune ove ricade il terreno;
- cariche negli organi sociali o funzioni direttive negli Enti e nelle società partecipate totalmente o in via maggioritaria dal Comune ove ricade il terreno.

Per i soggetti indicati alla lettera c) la previsione contenuta nel medesimo punto opera fino a tre anni dalla cessazione dalla carica o dall'appartenenza all'ufficio ricoperto.

Art. 7 - Modalità e termini per la presentazione delle domande

Il plico, a pena d'esclusione, deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- "Busta A" (Documentazione Amministrativa) e "Busta B" (offerta economica).

Ciascuna busta, a pena d'esclusione, dovrà recare sull'esterno le generalità del mittente e la seguente dicitura: "GARA PUBBLICA LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE DI TERRENI DI PROPRIETA' DELL'IPAB CASA FAMIGLIA REGINA ELENA in agro di Monforte S. Giorgio (ME)".

Il suddetto plico dovrà essere spedito esclusivamente a mezzo del servizio postale o agenzia di recapito autorizzate o consegnate a mano, indirizzato al Commissario dell'IPAB Casa Famiglia Amato Regina Elena, presso "Sicilia Post via XXIV Maggio, 35/A - 98122 Messina" e dovrà pervenire a pena d'esclusione entro le ore 12.00 del giorno 06/11/2023.

L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione della domanda dovuta ad inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente o a disservizio postale o, comunque, imputabile a fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. I plichi pervenuti in ritardo resteranno a disposizione dei partecipanti interessati che ne dovranno curare il sollecito ritiro.

Ciascun concorrente dovrà compilare sotto la propria responsabilità, consapevole di quanto previsto dalla legge in caso di false dichiarazioni (articoli 3, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000), la domanda di partecipazione, i criteri soggettivi e l'offerta economica secondo i modelli allegati.

La domanda deve essere corredata da fotocopia, non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore (richiedente terreno in affitto).

Non si darà corso all'apertura della busta nel caso pervenga oltre la data di scadenza fissata.

Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti sulla busta da parte dell'Ufficio accettante all'atto del ricevimento della busta medesima.

Le domande, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenute valide ed i relativi partecipanti non saranno ammessi alla selezione.

La busta A con dicitura: "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

Domanda per l'assegnazione dei terreni, alle condizioni sopra indicate, redatta in carta semplice secondo il modello "allegato 1", sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o, nel caso di persona giuridica, dal legale rappresentante in carica.

La presentazione della domanda comporta l'integrale accettazione delle condizioni del presente bando.

La domanda di partecipazione, corredata, a pena di esclusione da fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, e resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 (Decreto attuativo in materia di autocertificazione), contenente le generalità dell'offerente e corredata dalla dichiarazione in carta semplice, redatta secondo il modello 1 allegato con la quale il partecipante dichiara, in relazione alla gara in oggetto:

- di godere dei diritti civili e politici;
- di non trovarsi nelle condizioni di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione previste all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- di non avere alcuna pendenza economica e neanche giudiziaria con l'Ente IPAB Casa Famiglia Regina Elena di Messina;
- di essere iscritto alla Camera di Commercio;
- che i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della gara ed a consentire l'esatta valutazione dei beni oggetto dell'affitto, dello schema di contratto e relativi oneri connessi;
- di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel Bando e nello schema di contratto;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in oggetto.
- di aver tenuto conto, nell'elaborazione della propria offerta, degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo in cui deve essere eseguito il contratto;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta fino alla sottoscrizione del contratto;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a firmare il contratto relativo;

Fotocopia del documento di identità del partecipante/legale rappresentante che ha sottoscritto i documenti e le dichiarazioni dei punti precedenti.

La busta "B" con dicitura - OFFERTA ECONOMICA – terreni siti in Monforte S. Giorgio (ME)"

deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- Proposta di offerta economica per il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie attualizzato posto a base del presente avviso non essere inferiore ad **€. 900.000,00 (novecentomila/00)** e calcolato su tutto il periodo oggetto di locazione per una durata di anni trenta, prorogabili di ulteriori trenta, salvo diniego motivato dell'Ente, per la medesima durata, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto, con impegno a corrispondere il predetto canone in quattro annualità anticipate, disciplinate dal contratto successivamente stipulato.

Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'offerta dovrà essere obbligatoriamente firmata dal soggetto proponente.

Il prezzo offerto è da intendersi a corpo e si riferisce all'immobile oggetto di costituzione di diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, inclusi tutti gli oneri specificati dall'Avviso di gara, nello schema di contratto e che derivano da leggi e regolamenti che disciplinano la materia.

La dichiarazione attestante che il prezzo offerto è congruo e remunerativo, in quanto determinato valutando tutte le varianti che potrebbero influenzarlo.

Non sono ammesse offerte condizionate o parziali.

La carenza/assenza della documentazione richiesta è causa di esclusione.

In caso di rinuncia al terreno assegnato da parte dell'aggiudicatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione.

La pubblicazione del presente Avviso non costituirà per l'Amministrazione alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, ad aver alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

L'Amministrazione si riserva il diritto di controllare la veridicità delle dichiarazioni e delle notizie rese; in caso di dichiarazioni mendaci, oltre all'esclusione, si procederà nei modi e termini di legge. La documentazione relativa al presente Avviso è visionabile sul sito internet www.casafamigliareginaelena-fa.it

Art. 8 Procedura di selezione per l'assegnazione

L'Ente provvederà all'ammissione delle domande alla selezione in base alla verifica dei seguenti elementi:

- il rispetto delle modalità e dei termini previsti nell'Avviso Pubblico per la presentazione della domanda;
- la completezza della documentazione presentata.
- L'offerta del prezzo più alto.

A conclusione dei lavori, verrà redatto un verbale e una graduatoria dei partecipanti.

La graduatoria sarà pubblicata sull'Albo Pretorio e sul portale istituzionale www.casafamigliareginaelena-fa.it e costituirà comunicazione per gli ammessi e gli esclusi .

In caso di rinuncia, ci sarà la cancellazione dalla graduatoria e si procederà a scorrimento.

Gli aggiudicatari con apposita comunicazione scritta saranno invitati alla stipula del contratto.

La consegna materiale del terreno sarà effettuata con apposito verbale di consegna e verrà redatto apposito verbale di constatazione dello stato dei luoghi con rilievo fotografico in contraddittorio con la parte aggiudicataria.

L'Amministrazione dichiara decaduto l'assegnatario, qualora non si verificassero i presupposti per la stipula del contratto e procede allo scorrimento della graduatoria ovvero, ove ciò non sia possibile, procede alla pubblicazione di un nuovo Avviso Pubblico.

Entro dieci giorni dalla notifica di aggiudicazione tramite PEC, l'aggiudicatario dovrà versare all'Ente, a titolo di anticipazione sul canone complessivo, una somma pari al 5% dello stesso, per il periodo oggetto di costituzione del diritto di superficie (durata di anni trenta rinnovabili per la medesima durata solo dopo espressa autorizzazione dell'Ente), che verrà detratta dall'importo contrattuale.

Art. 9 - PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo relativo alla costituzione del diritto di superficie attualizzato posto a base del presente avviso non può essere inferiore ad **€. 900.000,00 (novacentomila/00)** con offerta al rialzo e calcolato su tutto il periodo oggetto di locazione per una durata di anni trenta prorogabili di ulteriori trenta, salvo diniego motivato dell'Ente, per la medesima durata, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto da corrispondere in quattro annualità anticipate e disciplinate dal contratto definitivo successivamente stipulato.

L'appezzamento del terreno sarà concesso a colui che avrà prodotto l'offerta più alta. In caso di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso di una sola offerta.

Art. 10 - Principali condizioni contrattuali

Le principali condizioni che caratterizzeranno i contratti da stipularsi con i soggetti assegnatari saranno le seguenti:

- durata contrattuale: la concessione avrà durata di anni trenta prorogabili di ulteriori trenta, salvo diniego motivato dell'Ente, per la medesima durata, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto definitivo;
- corrispettivo annuo anticipato al momento della sottoscrizione del contratto attualizzato all'anno 2023, oltre ai relativi oneri accessori;
- **corrispettivo versato al verificarsi delle condizioni di cui allo schema di contratto (allegato 3) , oltre agli oneri accessori;**

- comunicazione preventiva all'Amministrazione competente per la mutazione della destinazione d'uso del bene;
- divieto di mutare la destinazione d'uso del bene senza l'autorizzazione dell'Amministrazione competente;
- oneri di sistemazione e mantenimento del cespite.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura; pertanto, non si avrà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo, per qualunque errore nella descrizione dello stesso e nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso. La stessa sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'assegnatario la richiesta di eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso.

Sono a totale carico dell'assegnatario qualsiasi spesa inerente il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni, registrazioni ed anche le spese per qualsiasi intervento di sistemazione e conservazione dei terreni, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'assegnatario come precedentemente specificato.

Tutti gli interventi potranno essere eseguiti dopo che l'assegnatario abbia conseguito tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

Sarà dichiarato decaduto con apposito provvedimento l'assegnatario che ricada in una delle seguenti ipotesi di decadenza:

- quando il terreno non sia nel possesso continuativo e non interrotto del titolare;
- per realizzazione di opere abusive;
- per gravi violazioni delle leggi che disciplinano l'attività che vi si svolge;
- per la perdita, da parte dell'assegnatario, dei requisiti previsti;
- per la mancata stipula del contratto;
- ~~in caso di sublocazione.~~

Art. 11 - Ulteriori informazioni

Ove l'assegnatario non risulti, alle verifiche d'ufficio, in regola con quanto dichiarato in sede di selezione, sarà considerato decaduto con facoltà dell'Ente di affidare l'area al partecipante che segue nella graduatoria e fatto salvo il risarcimento dei danni causati all'IPAB dal citato assegnatario.

L'Amministrazione si riserva, parimenti, la facoltà di procedere all'affidamento a favore del successivo classificato nel caso in cui, durante la gestione, l'originario assegnatario sia dichiarato decaduto ovvero venga risolto il contratto per inadempimento dell'assegnatario medesimo nelle ipotesi contemplate e dettagliate nel relativo contratto.

Negli stessi termini (cioè attingendo alla graduatoria delle domande) l'Amministrazione si riserva di procedere in caso di rinuncia, decadenza o inadempimento del secondo classificato ovvero dei successivi partecipanti presenti nella graduatoria delle domande.

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; niente potrà quindi pretendersi dai partecipanti nei confronti dell'IPAB per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione della domanda.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia alle norme del R.D. n. 827 del 23.3.1924, alle disposizioni del Codice Civile e ad altre leggi in materia.

Art. 12 - Trattamento dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 (Codice in materia di protezione di dati personali), si informa che i dati raccolti saranno trattati nei limiti strettamente necessari al regolare svolgimento della procedura di selezione oggetto del presente Avviso Pubblico e all'eventuale stipulazione del successivo rapporto contrattuale.

Il trattamento sarà effettuato da soggetti appositamente incaricati, anche mediante l'utilizzo di procedure informatizzate.

Il conferimento dei dati è necessario per la partecipazione alla presente procedura ad evidenza pubblica.

I dati raccolti potranno essere comunicati alle competenti Amministrazioni per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è l'IPAB "Casa Famiglia Regina Elena – Famiglia Amato".

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente bando, si fa riferimento agli schemi di contratto di concessione/affitto e alle norme vigenti in materia di locazione immobiliare. La partecipazione alla gara d'appalto comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente Avviso di Gara e nello schema di contratto allegati.

Il testo del presente avviso è visionabile sul sito internet dell'IPAB all'indirizzo:
www.casafamigliareginaelenafa.it.

Messina, 17/10/2023

Il Commissario Straordinario
Dott. Cesare Maddalena
firma omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/93

MODELLO DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
(resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000)

**Al Commissario Straordinario
dell'IPAB Casa Famiglia AMATO Regina Elena
Viale Annunziata n. 8 MESSINA**

Oggetto: istanza di ammissione alla gara e connesse dichiarazioni per la concessione dei terreni ricadenti nel Comune di MONFORTE SAN GIORGIO.

Il/la sottoscritto/a.....nato/a il.....a

in qualità di.....dell'impresa / società con sede

in.....codice fiscale.....con partita IVA ai sensi degli artt. 46 e 47 del T.U. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato T.U. per le ipotesi di falsità in atti ed in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

1. di godere dei diritti civili e politici;
2. di non trovarsi nelle condizioni di incompatibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione
3. previste all'art. 80 del DLGS 50/2016;
4. di non avere pendenze con l'Ente IPAB Casa Famiglia Regina Elena di Messina;
5. di essere iscritto alla Camera di Commercio;
6. che i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della gara e da consentire l'esatta valutazione dei beni oggetto del diritto di superficie, dello schema di contratto e relativi oneri connessi;
7. di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel Bando e nello schema di contratto di affitto;
8. di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in oggetto;
9. di avere la disponibilità di attrezzature, mezzi e personale necessari per eseguire nel modo migliore, secondo le norme e i regolamenti disciplinanti la materia, i sistemi più idonei e le regole dell'arte, l'attività inerente al contratto di affitto e tali da garantire la continuità degli stessi anche di fronte ad imprevisti;
10. di aver tenuto conto, nell'elaborazione della propria offerta, degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo in cui deve essere eseguito il contratto;
11. di aver preso coscienza delle circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali che possono influire sul rispetto degli obblighi di cui all'Avviso d'Asta;
12. di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta fino alla sottoscrizione del contratto di affitto;
13. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a firmare il contratto relativo;

Si allega **Fotocopia del documento di identità** del partecipante/legale rappresentante che ha sottoscritto i documenti e le dichiarazioni dei punti precedenti.

_____ lì, _____

Firma leggibile _____

MODELLO DI OFFERTA ECONOMICA

**Al Commissario Straordinario
dell'IPAB Casa Famiglia AMATO Regina Elena
Viale Annunziata n. 8 MESSINA**

Oggetto: Offerta economica per la costituzione di diritto di superficie dei terreni ricadenti nel Comune di MONFORTE SAN GIORGIO (ME).

Il/la sottoscritto/a.....nato/a il.....a
in qualità di.....dell'impresa / società con
sede in.....codice fiscale.....con partita IVA n.....

CHIEDE

di ottenere la costituzione del diritto di superficie dei terreni ricadenti nel Comune di MONFORTE SAN GIORGIO (ME), ed a tal fine offre un aumento di € _____ (_____) oltre il prezzo base anticipato di € **900.000,00 (novecentocentomila/00)** fissato dall'Ente ed attualizzato secondo quanto specificato nel bando, così per una somma complessiva di € (_____) per l'intero periodo di concessione (durata di anni trenta eventualmente rinnovabili per la medesima durata).

di ottenere la costituzione del diritto di superficie i terreni ricadenti nel Comune di MONFORTE SAN GIORGIO (ME), ed a tal fine **offre** un

aumento di € _____ (_____) oltre il prezzo base di € _____ /**Ettaro** **annuo** fissato dall'Ente ed attualizzato secondo quanto specificato nel bando, così per una somma complessiva di € (_____) per l'intero periodo di locazione (durata di anni trenta eventualmente rinnovabili per la medesima durata).

_____, _____

Firma leggibile _____

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E DI DIRITTO DI SERVITÙ DI
ELETTRODOTTO E DI PASSAGGIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO FOTOVOLTAICO**

TRA

XX in qualità di proprietario per x/3;
XX in qualità di proprietario per x/3;
(di seguito, il “**Concedente**”)

E

XX (di seguito, il “**Beneficiario**”).

(il Concedente e il Beneficiario sono di seguito definiti singolarmente la “**Parte**” e congiuntamente le “**Parti**”).

PREMESSO CHE:

- (A) il Concedente ha la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, oltre a trovarsi nel pacifico ed indisturbato possesso, di un appezzamento di terreno ad uso industriale con la seguente estensione _____, così catastalmente censito _____ (di seguito, il “**Terreno**”);
- (B) il Beneficiario è una società operante nel settore della produzione di energia elettrica da fonti alternative ed, in particolare, nello sviluppo alla produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte rinnovabile;
- (C) il Beneficiario è interessato ad acquisire i Diritti Reali Primari, nonché i Diritti Accessori, come definiti alla successiva premessa (E) e negli articoli di cui al presente contratto, sul Terreno allo scopo di realizzare, gestire, sfruttare e mantenere un parco fotovoltaico (di seguito, il “**Progetto**”);
- (D) il parco fotovoltaico sarà progettato e realizzato in modo da consentire la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica (di seguito, il “**Parco Fotovoltaico**”) comprende: il generatore fotovoltaico, le strutture porta moduli, le eventuali opere civili di fondazione superficiali e profonde, nonché le necessarie, opportune e previste opere accessorie e di servizio. A titolo esemplificativo e non esaustivo, le opere accessorie e di servizio includono: linee elettriche, cabina inverter di conversione della energia elettrica da continua ad alternata, cabina elettrica di trasformazione e collegamento alla rete di distribuzione; viabilità, piazzali, strade di accesso, aree di costruzione e manutenzione; opere civili ed elettriche accessorie quali pozzetti, cavidotti, ecc. e ogni altra opera civile e/o elettromeccanica necessaria o anche solo opportuna alla migliore realizzazione del Parco Fotovoltaico.
- (E) le Parti si danno reciprocamente atto che il Parco Fotovoltaico non potrà essere realizzato ed esercito se non dopo aver ottenuto (i) tutte le autorizzazioni e/o i provvedimenti amministrativi necessari per la sua realizzazione, inclusa la connessione alla rete di distribuzione elettrica nazionale (di seguito, le “**Autorizzazioni**”, in particolare la c.d. Procedura Abilitativa Semplificata, di seguito “**PAS**”), nonché (ii) la concessione dei diritti reali definiti al successivo Articolo 3.1) (di seguito, i “**Diritti Reali Primari**”) e (iii) di quegli ulteriori diritti personali o reali di godimento del Terreno, così come individuati al successivo Articolo 3.2) (di seguito, i “**Diritti Accessori**”);
- (F) le Parti riconoscono ed accettano che il presente Contratto Preliminare, oltre al pactum de contraendo, ha ad oggetto anche ulteriori obblighi e diritti (con particolare riguardo ai Diritti Accessori) da ritenersi immediatamente efficaci sin dalla data di sottoscrizione dello stesso da entrambe le Parti (di seguito, la “**Data di Sottoscrizione del Contratto Preliminare**”).

Tutto ciò premesso, le Parti, mediante il presente contratto (di seguito, il “**Contratto Preliminare**”) stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1 Premesse

1.1 Le premesse formano parte integrante del presente Contratto Preliminare.

Articolo 2 Oggetto del Contratto Preliminare

2.1 Il Concedente si impegna a costituire in favore del Beneficiario previo versamento, da parte di

quest'ultimo, di un anticipo a titolo di cauzione pari al 5% della somma offerta per la costituzione del diritto di superficie, che si impegna ad accettare per sé e/o per persona fisica e/o giuridica che si riserva di nominare al momento dell'intestazione definitiva con apposito atto notarile o Contratto Definitivo (di seguito anche solo "**Rogito**" o "**Contratto Definitivo**"), i diritti di cui al successivo art. 3);

- 2.2 In particolare le Parti precisano e convengono che la concessione del diritto di superficie si concretterà nel potere di effettuare sul Terreno concesso in superficie, ogni forma di costruzione consistente a titolo esemplificativo in manufatti, torri, inseguitori, cabine di trasformazione, inverter, elettrodotti per l'allacciamento alla rete pubblica di distribuzione elettrica e quant'altro necessario per la realizzazione, la gestione ed il completo funzionamento del Parco Fotovoltaico.
- 2.3 Al fine di consentire la trascrizione presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ., il Concedente si impegna per sé e per i propri aventi causa a stipulare nuovamente il presente Contratto in forma notarile, per atto pubblico, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta del Beneficiario presso un Notaio da essa scelto con ogni spesa a carico della medesima ovvero a stipulare nuovamente il presente Contratto, entro il medesimo termine di 15 (quindici) giorni con altra società individuata dal Beneficiario ed interessata alla realizzazione del Progetto. In caso di inadempienza da parte del Concedente agli impegni di cui al periodo precedente il Beneficiario avrà diritto di recedere dal presente contratto, con facoltà di domandare il risarcimento del danno.

Articolo 3 Contenuto del Contratto Definitivo

3.1 Costituzione dei Diritti Reali Primari

- 3.1.1 Per effetto della stipula del Rogito, il Concedente costituirà in favore del Beneficiario, che accetterà, per sé e per i suoi aventi causa, (i) un diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 952 e seguenti del Codice Civile, da esercitarsi sopra e sotto il suolo avente ad oggetto la realizzazione e/o installazione ed il mantenimento sul Terreno (o su una parte di esso, così come determinata dal Beneficiario ai sensi del successivo punto 3.1.2) del Parco Fotovoltaico (di seguito il "**Diritto di Superficie**") e (ii) tutte le servitù connesse con la realizzazione del Progetto, anche ai fini della realizzazione delle opere accessorie e di collegamento, anche con riferimento alle strade d'accesso al sito e le linee elettriche, così come definite al successivo punto 3.1.2.

Fermo restando quanto prescritto al successivo Articolo, il Concedente consegnerà materialmente il Terreno al Beneficiario al momento della sottoscrizione del Contratto Definitivo (Rogito).

- 3.1.2 I Diritti Reali Primari che saranno concessi per effetto della stipula del Contratto Definitivo (Rogito) sono meglio descritti di seguito alle lettere (A), (B), (C) e (D).

(A) Diritto di superficie

(A.1) Diritto di Superficie ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile e ss., e cioè il diritto di realizzare e/o installare e mantenere il Parco Fotovoltaico sul Terreno.

(A.2) L'estensione della superficie oggetto del Diritto di Superficie, così come la precisa ubicazione del Parco Fotovoltaico nell'ambito del Terreno in oggetto, potranno essere definite dal Beneficiario in qualsiasi momento successivo alla Data di Sottoscrizione del Contratto Preliminare, tenendo anche in considerazione (i) il progetto definitivo del Parco Fotovoltaico, (ii) i vincoli imposti dalle Autorizzazioni e (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete.

(B) Diritto di servitù di elettrodotto e cabina

(B.1) Servitù perpetua di elettrodotto e cabina, inamovibile, all'interno delle aree concesse in Diritto di Superficie, per la trasmissione e la consegna dell'energia prodotta dal Parco Fotovoltaico fino alla linea elettrica pubblica ad alta, media e/o bassa tensione.

(B.2) Servitù di elettrodotto aereo a favore dell'ente responsabile della linea elettrica pubblica ad alta, media e/o bassa tensione, per la eventuale posa dei sostegni di derivazione sulla rete elettrica esistente, restando inteso che in relazione a tale diritto si intende compresa la servitù di passaggio sul Terreno.

(B.3) Le superfici impegnate dal diritto di servitù di elettrodotto e cabina e la precisa posizione delle servitù degli elettrodotti interrati, delle cabine, degli eventuali elettrodotti aerei, nonché delle servitù di passaggio, nell'ambito delle particelle del Terreno in oggetto, saranno definite in buona fede dal

Beneficiario e con il parere del Concedente tenendo in considerazione (i) il progetto definitivo del Parco Fotovoltaico, (ii) i vincoli imposti dalle Autorizzazioni e (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete.

- (B.4) La servitù di elettrodotto potrà essere esercitata mediante l'installazione di cavo interrato o aereo, in media o alta tensione, mentre la servitù per la cabina potrà essere esercitata mediante l'installazione di cabina di consegna in media tensione o di sottostazione elettrica di trasformazione alta tensione/media tensione.
- (B.5) Il Concedente si impegnerà ed obbligherà a non piantare alberi ad alto fusto o coltivazioni pluriennali sopra l'elettrodotto interrato, né a esercitare eventuali diritti edificatori relativamente all'area asservita, ciò in particolare in caso di occupazione di una sola porzione del Terreno.
- (C) Diritto di servitù di elettrodotto a tempo determinato
- (C.1) Servitù di elettrodotto interrato o aereo inamovibile, nell'ambito del Terreno, per la trasmissione e la consegna dell'energia prodotta dal Parco Fotovoltaico fino alla linea elettrica pubblica ad alta, media e/o bassa tensione.
- (C.2) Le superfici impegnate dal diritto di servitù di elettrodotto a tempo determinato e la precisa posizione dello stesso elettrodotto nell'ambito del Terreno, saranno definite in buona fede dal Beneficiario tenendo anche in considerazione (i) il progetto definitivo del Parco Fotovoltaico, (ii) i vincoli imposti dalle Autorizzazioni e (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete.
- (C.3) Il Beneficiario si impegnerà a far sì che la servitù di elettrodotto a tempo determinato sia esercitata mediante l'installazione di cavo interrato.
- (D) Diritto di servitù di passaggio
- (D.1) Servitù di passaggio, anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, affinché il Beneficiario (e qualsiasi altra soggetto incaricato dal Beneficiario) possa raggiungere la strada pubblica dal Parco Fotovoltaico.
- (D.2) Le superfici impegnate dal diritto di servitù di passaggio e la precisa posizione delle strade interne ed esterne al Parco Fotovoltaico nell'ambito del Terreno, saranno definite in buona fede dal Beneficiario tenendo anche in considerazione (i) il progetto definitivo del Parco Fotovoltaico, (ii) i vincoli imposti dalle Autorizzazioni, (iii) le specifiche tecniche del gestore di rete e (iv) le specifiche tecniche del gestore della strada pubblica.

3.2 **Costituzione dei Diritti Accessori**

3.2.1 Il Concedente per effetto della stipula del Rogito attribuirà al Beneficiario il diritto di:

- (i) far accedere al Terreno il proprio personale o il personale di terzi all'uopo autorizzato, con mezzi d'opera e di trasporto, nonché macchine operatrici, necessari alla costruzione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco Fotovoltaico, solamente dopo il relativo Rogito del Diritto di Superficie;
- (ii) compiere i relativi lavori, per i tempi necessari agli interventi;
- (iii) de-ramificare e estirpare ove necessario le aree di piantagione che siano di impedimento alla costruzione e manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco Fotovoltaico, ogni qualvolta sia necessario.

3.2.2 In ogni caso, con la sottoscrizione del Rogito, il Concedente riconoscerà al Beneficiario tutti i diritti previsti dall'Articolo 4 del presente Contratto Preliminare.

3.3 **Obblighi, Dichiarazioni e Garanzie del Concedente**

3.3.1 Il Concedente si impegnerà irrevocabilmente a:

- sia con riferimento al Terreno che ad eventuali proprietà del Concedente prossime allo stesso Terreno o ad altri terreni limitrofi su cui sorge il Parco Fotovoltaico, a non piantare alberi e cespugli ad alto fusto e/o erigere costruzioni di qualsiasi tipo che possano gettare ombra sul Parco Fotovoltaico e/o a compiere altri atti che possano ridurre o impedire, anche solo minimamente, l'irraggiamento solare sul Terreno e/o pregiudicare, ostacolare, rendere più onerosa materialmente o economicamente la realizzazione, l'esercizio e/o la manutenzione del Parco Fotovoltaico.

In caso di violazione di tali obblighi, il Beneficiario, a propria discrezione, sarà legittimato a chiedere il ripristino dei luoghi ovvero provvedervi direttamente e chiedere il rimborso delle rispettive spese, nonché il risarcimento dei danni subiti (incluso il mancato guadagno).

3.4 **Il Corrispettivo**

- 3.4.1 Il corrispettivo per la costituzione dei Diritti Reali e dei Diritti Accessori di cui al presente contratto sarà convenuto nella misura “a corpo” (e, quindi, per il godimento di tutta o di una frazione del Terreno) di € (Euro/...) (di seguito, il “Corrispettivo”). Il Corrispettivo è pattuito in misura fissa e non verrà aggiornato tramite parametri ISTAT.
- 3.4.2 Il Corrispettivo verrà pagato dal Beneficiario a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato al Concedente e da quest'ultimo previamente comunicato per iscritto al Beneficiario.
- 3.4.3 In sede di stipula del Rogito il Corrispettivo sarà imputato e suddiviso nei vari Diritti Reali (superficie, cavidotto e cabina, passaggio), di cui all'Articolo 3.1.2 lettere (A), (B), (C) e (D), con rinuncia, da parte del Concedente, all'ipoteca legale.
- 3.4.4 Il Concedente rilascerà ampia quietanza scritta di ciascun pagamento effettuato dal Beneficiario.

3.5 **Spese e imposte**

- 3.5.1 Tutte le imposte e tasse relative al Terreno rimarranno distribuite secondo le norme di legge e la loro più recente interpretazione giurisprudenziale; tutte le imposte relative al Progetto (inclusa l'IMU) rimarranno ad esclusivo carico del Beneficiario.

3.6 **Durata e cessazione (effetti restitutori)**

- 3.6.1 Il Contratto Definitivo avrà una durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di stipula del Rogito (di seguito, la “Durata del Contratto Definitivo”).
- 3.6.2 Al termine della Durata del Contratto Definitivo, sarà diritto del Beneficiario ottenere, alle medesime condizioni, un'estensione della Durata del Contratto Definitivo per un periodo di ulteriori 20 (venti) anni, e comunicazione scritta da notificarsi allo stesso Concedente con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso.
- 3.6.3 Fermo restando quanto previsto all'articolo 3.6.5 che segue, entro i sei mesi successivi alla cessazione per qualsivoglia ragione dell'efficacia del Contratto Definitivo, il Terreno dovrà essere restituito al Concedente nello stesso stato in cui è stato consegnato, rimuovendo tutte le opere insistenti sul Terreno di proprietà del Concedente fino ad una profondità massima di 1.0 m e sgomberando le relative macerie. Quanto precede fatto salvo il diritto del Concedente di richiedere al Beneficiario il mantenimento del Parco Fotovoltaico per gli effetti di cui al punto 3.6.5) che segue e che dovrà essere esercitato con comunicazione a mezzo racc. a.r. o PEC da trasmettere almeno 12 (dodici) mesi prima dello spirare della Durata del Contratto Definitivo ovvero entro 15 giorni dalla cessazione di efficacia del Contratto Definitivo dovuta ad altra causa.
- 3.6.4 Il Beneficiario si impegna, all'atto di avvio dei lavori, a prestare una fideiussione, a prima richiesta, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di messa in pristino, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, per l'importo “stabilito in via generale dalle Regioni o dalle Province delegate in proporzione al valore delle opere di rimessa in pristino o delle misure di reinserimento o recupero ambientale” ai sensi dell'art. 3.1 lettera j) D.M. 10-9-2010 Ministero dello sviluppo economico “Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”.
- 3.6.5 Secondo quanto previsto dall' articolo 953 del codice civile, allo scadere del Diritto di Superficie, per qualsivoglia causa o ragione, il concedente diverrà proprietario ed acquisirà il diritto sul Parco Fotovoltaico che rimarrà di esclusiva proprietà del Concedente, salve le previsioni di cui al precedente punto 3.6.3).

Articolo 4 Diritti del Beneficiario

- 4.1 Ai sensi e per gli effetti di cui al presente Contratto Preliminare, a decorrere dalla Data di Sottoscrizione del Contratto Preliminare, il Beneficiario godrà dei diritti indicati nel presente articolo 4.
- 4.2 Il Concedente autorizza il Beneficiario a richiedere direttamente, anche in proprio nome e conto, ogni autorizzazione necessaria per la realizzazione e gestione del Parco Fotovoltaico (ivi incluse le autorizzazioni per lo spostamento delle reti pubbliche di acqua, luce, telefonia o di altri servizi eventualmente presenti sul Terreno e interferenti con le opere del Parco Fotovoltaico, i cui costi relativi allo spostamento saranno sostenuti dal Beneficiario). Il Beneficiario ha, pertanto, tutte le facoltà e/o diritti per effettuare istanze e/o domande, presentare progetti a tutte le autorità competenti per ottenere tutte le autorizzazioni e/o quant'altro utile e/o necessario ai fini della realizzazione del Progetto. Pertanto, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Beneficiario deve ritenersi soggetto avente titolo a richiedere tutti gli interventi edilizi necessari e/o utili per i predetti interventi ai sensi di legge.
- 4.3 Ai fini dello svolgimento di tutte le attività di cui al presente articolo 4, il Concedente conferisce al Beneficiario mandato speciale irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse del Concedente stesso, con rappresentanza e con l'obbligo del rendiconto, munendolo irrevocabilmente degli occorrenti poteri con potere di sub-delega, con rinuncia ad avvalersi della previsione di cui all'articolo 1394 del Codice Civile e con espressa autorizzazione a concludere contratti con sé stesso ai sensi dell'articolo 1395 del Codice Civile. In ogni caso il Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessario, per l'accatamento del Terreno ed ogni altra formalità richiesta dalla costituzione dei Diritti Reali Primari e dei Diritti Accessori.
- 4.4 Il Beneficiario, a propri costi e spese, ha diritto di (i) espletare tutte le attività e sottoscrivere tutti gli atti relativi all'accatamento del Terreno necessari al fine di individuare le aree interessate dal Progetto e di stipulare quindi gli atti di ricognizione al fine di identificare catastalmente le aree sulle quali saranno costituiti i Diritto Reali Primari e eventualmente i Diritti Accessori e (ii) effettuare tutte le trascrizioni, annotazioni e formalità necessarie e/o opportune.
- 4.5 Il Beneficiario ha diritto di costituire garanzie in favore degli istituti finanziatori aventi ad oggetto specificamente il Diritto di Superficie. Le Parti si danno atto che dette garanzie rimarranno in essere, al più, sino alla cessazione, per qualsivoglia ragione, del Contratto Definitivo senza obbligo di rimettere in pristino il Terreno fino all'estinzione delle stesse.
- 4.6 Qualora il Concedente intenda trasferire la proprietà di tutta o di una parte del Terreno, lo stesso riconosce in favore del Beneficiario o degli eventuali subentranti eredi o acquirenti e per tutta l'estensione temporale del presente contratto e del Contratto Definitivo il diritto di prelazione e si impegna ad inviare preventivamente al Beneficiario una comunicazione scritta in cui vengano indicati i termini e le condizioni cui il Concedente intende trasferire il Terreno (di seguito, la "**Comunicazione di Vendita**"). Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della Comunicazione di Vendita, il Beneficiario potrà notificare per iscritto al Concedente una comunicazione (di seguito, l'"**Accettazione**") in cui indichi di voler acquistare il Terreno alle condizioni di cui alla Comunicazione di Vendita. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, il Concedente potrà vendere a un terzo alle medesime condizioni incluse nella Comunicazione di Vendita. Le Parti dichiarano che il Corrispettivo è stato determinato tenendo debito conto del diritto di prelazione di cui al presente articolo 4.6.
- 4.7 Il Concedente autorizza il Beneficiario ad accedere liberamente al Terreno anche a mezzo di personale tecnico incaricato, previo avviso scritto di almeno due giorni, per l'esecuzione di misurazioni, rilievi, sondaggi, indagini preliminari e quant'altro necessario per il Progetto, previa comunicazione preventiva e coordinazione con il Concedente medesimo.

Articolo 5 Obblighi del Beneficiario

- 5.1 Il Beneficiario si impegna a presentare le pratiche per l'ottenimento del c.d. Preventivo di Connessione alla Rete Elettrica nazionale entro 60 (sessanta) giorni dalla Data di Sottoscrizione del Contratto

Preliminare. Tale termine sarà prorogabile di altri 60 (sessanta) giorni a semplice richiesta del Beneficiario.

- 5.2 Il Beneficiario comunicherà l'ottenimento del Preventivo di Concessione e la sua relativa accettazione (che costituisce diritto potestativo del Beneficiario) al Concedente entro 15 (quindici) giorni dall'invio dell'accettazione stessa tramite comunicazione scritta a mezzo raccomandata a.r. o PEC. Nel caso in cui il Preventivo di Concessione non venga rilasciato entro 120 giorni dalla presentazione della relativa richiesta sarà facoltà del Beneficiario risolvere e/o recedere dal presente contratto ed in tale ipotesi nessuna delle Parti avrà a pretendere alcunché dall'altra. Nel caso in cui il Preventivo di Concessione ottenuto non sia ritenuto accettabile dal Beneficiario, questi avrà diritto a risolvere e/o recedere dal presente contratto con semplice comunicazione scritta ed in tale ipotesi nessuna delle Parti avrà a pretendere alcunché dall'altra
- 5.3 Il pagamento degli importi di cui all'art. 3 da parte del Beneficiario anche in caso di stipula del Rogito viene comunque sospeso sino alla perfezionamento della Procedura Abilitativa Semplificata o PAS (di seguito anche solo PAS) o della Autorizzazione Unica (di seguito anche solo AU) relativa al Parco Fotovoltaico, che il Beneficiario si impegna a curare nei tempi di Legge e compatibilmente con i relativi incumbenti.

Articolo 6 Obblighi del Concedente

- 6.1 Il Concedente assume, sin dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare, i seguenti ulteriori impegni:
- (i) non concedere a terzi diritti che siano in conflitto e/o in contrasto oppure pregiudichino in qualsiasi modo il Progetto;
 - (ii) collaborare sin d'ora fattivamente con il Beneficiario per la richiesta e l'ottenimento delle necessarie Autorizzazioni mediante la sottoscrizione di domande, istanze e ricorsi e qualsivoglia documentazione inerente, per l'esercizio dell'attività del Beneficiario e per la realizzazione del Progetto; resta inteso che i relativi costi saranno comunque a carico del Beneficiario;
 - (iii) farsi carico di tutte le spese e/o le imposte relative al Terreno e dei redditi ivi derivanti previste dalla legge; a decorrere dalla data del Contratto Definitivo le imposte reali (es. IMU) saranno ad esclusivo carico del Beneficiario;
 - (iv) fornire certificato di destinazione urbanistica;
 - (v) Le Parti precisano che anche in caso di recesso e/o risoluzione e/o scioglimento per qualunque causa del presente Contratto Preliminare e/o di mancata stipula del Contratto Definitivo nulla sarà dovuto dal Beneficiario in relazione all'impegno di cui al primo periodo del presente comma.

Articolo 7 Dichiarazioni e garanzie del Concedente

- 7.1 Il Concedente rilascia le seguenti dichiarazioni e garanzie, che devono intendersi corrette e veritiere alla Data di Sottoscrizione del Contratto Preliminare e lo saranno anche alla data di stipula del Contratto Definitivo e il Concedente si obbliga a reiterarle a tale data.
- 7.2 Il Concedente dichiara e garantisce che:
- (i) il Terreno è libero da vincoli, diritti reali, anche di garanzia, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, nonché da oneri fiscali in genere che possano inficiare la validità dei diritti oggetto del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo;
 - (i) salvo quanto previsto nel presente Contratto Preliminare, il Terreno è libero da cose, persone, costruzioni e non è attraversato da alcun cavo ad alta tensione, rete di fornitura di combustibili, cavi telefonici (tranne quelli in disuso presenti nelle particelle oggetto del presente preliminare) o condotte di ogni altro tipo, sia aeree che interrate, e non esistono depositi sotterranei di combustibili di qualsiasi tipo;
 - (ii) il Terreno è libero da qualsiasi accumulo di materiali usati, detriti, rifiuti, sostanze tossiche e/o pericolose e/o inquinanti, e, per quanto di sua conoscenza, non sussistono situazioni, fatti o circostanze che possano avere determinato o determinare fenomeni di inquinamento del Terreno, ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- (iii) il Terreno gli appartiene in piena ed esclusiva proprietà essendogli pervenuto in base a una serie continua di atti regolarmente trascritti ai sensi dell'art. 2650 Codice Civile;
- (iv) il Terreno è conforme alle vigenti norme urbanistiche;
- (v) sul Terreno non vi è il vincolo che riguarda le aree percorse dagli incendi di cui alla L. n. 47/1975, come modificata dal D. Lgs. n. 332/1993 conv. nella L. n. 428/1993, ed ora di cui alla L. n. 353/2000 e ss.mm.ii;
- (vi) sul Terreno in oggetto non competono a terzi diritti di prelazione;
- (vii) sul Terreno non sono presenti edifici rurali;
- (viii) il Terreno non è attraversato da alcun elettrodotto;
- (ix) non è insolvente e nessuna procedura di insolvenza è stata intrapresa o minacciata nei suoi confronti;
- (x) eserciterà i suoi diritti in modo da non intralciare l'attività svolta dal Beneficiario con impegno e obbligo a integrare il Contratto Definitivo con le rettifiche che dovessero richiedersi (i) per consentire al Beneficiario di ottenere un finanziamento per la realizzazione del Progetto, (ii) in ragione delle necessità ed esigenze del gestore di rete e (iii) in ragione di vincoli imposti da e/o comunque connessi alle Autorizzazioni, che saranno negoziate con il Beneficiario in buona fede.

7.3 Il Concedente dichiara di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa al Progetto, in considerazione del fatto che il Contratto Preliminare è sottoscritto liberamente dal Concedente, dopo adeguato negoziato e per un corrispettivo ritenuto congruo.

7.4 Il Concedente dichiara di accettare espressamente che l'esercizio da parte del Beneficiario dei diritti e delle facoltà attribuitegli ai sensi dell'articolo 3.1.2 lettera (A.2), non costituirà in alcun caso inadempimento del Beneficiario e non potrà legittimare il Concedente a richiedere la risoluzione del Contratto Preliminare o a rifiutarsi di stipulare il Contratto Definitivo.

Articolo 8 Condizione sospensiva

8.1 Il presente Contratto Preliminare, limitatamente all'impegno delle Parti alla sottoscrizione del Contratto Definitivo, è sospensivamente condizionato al rilascio, da parte delle competenti autorità regionali o provinciali ed in favore del Beneficiario, della Autorizzazione Unica o della PAS valida e non più soggetta ad impugnazione, ovvero decorsi 130 (centotrenta) giorni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione, senza che tale provvedimento sia stato impugnato dinanzi all'autorità giudiziaria ovvero dinanzi al Presidente della Repubblica ed accettabile tecnicamente ed economicamente per il Beneficiario, necessaria per la realizzazione del Progetto (di seguito, la "**Condizione Sospensiva**").

8.2 Il Beneficiario comunicherà al Concedente l'avveramento della Condizione Sospensiva al Concedente entro 15 (quindici) giorni a mezzo di comunicazione scritta tramite raccomandata a.r. o PEC. La Condizione Sospensiva si intenderà come definitivamente non soddisfatta, ed il presente Contratto Preliminare come definitivamente non produttivo di effetti tra le Parti, ove non si avverassero entro 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto Preliminare.

8.3 Fermo restando quanto precede, le Parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che la Condizione Sospensiva è concordata nell'esclusivo interesse del Beneficiario e potrà essere oggetto di rinuncia (totale o parziale) e/o di modifiche (in particolare al termine per l'avveramento) solo da parte di quest'ultimo.

8.4 Nel caso di stipula di Contratto Preliminare Notarile, laddove la Condizione Sospensiva non dovesse avverarsi entro il termine di cui all'art. 8.2, le Parti provvederanno a stipulare apposito atto ricognitivo, a carico del Beneficiario, da annotarsi nei pubblici Registri Immobiliari per far constatare la definitiva inefficacia del Contratto Preliminare Notarile.

Articolo 9 Stipula del Contratto Definitivo

9.1 Il Contratto Definitivo verrà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'accettazione del Preventivo di Connessione da parte del Beneficiario di cui al primo periodo dell'art. 5.2) o, se successivo, dalla comunicazione di avveramento della condizione di cui all'art. 8) presso il Notaio che verrà scelto e

comunicato dal Beneficiario (che indicata sin d'ora, salvo il diritto alla sostituzione, il Notaio Dr. Alberto Spina, con Studio in 95128 Catania, Via M. R. Imbriani n.74).

- 9.2 Il Beneficiario provvederà ad invitare il Concedente alla stipula del Rogito con apposita comunicazione dove verranno indicati, con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni, la data, l'ora, il nome del notaio rogante (che potrà essere differente da quello che precede) ed il luogo previsto per la stipula del Contratto Definitivo.

Articolo 10 Recesso

- 10.1 Il Beneficiario potrà recedere dal presente Contratto Preliminare nelle ipotesi di cui all'art. 2.3) e/o all'art. 5.2). Le Parti convengono espressamente che il Concedente non potrà pretendere dal Beneficiario alcunché a qualsivoglia titolo o ragione in caso di esercizio della presente facoltà di recesso, ciò anche con riferimento alle attività di cui all'art. 6.1.(v).
- 10.2 Nel caso previsto dal precedente articolo 10.1, il Beneficiario dovrà inviare al Concedente mediante raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante posta elettronica certificata, una comunicazione scritta in cui dichiara di voler esercitare il diritto di recesso con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. L'efficacia del recesso decorre in ogni caso dalla data di ricevimento di tale comunicazione.

Articolo 11 Cessione del Contratto Preliminare

- 11.1 Il Concedente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 del Codice Civile, autorizza sin d'ora il Beneficiario a cedere a terzi il presente Contratto Preliminare. La cessione sarà efficace nei confronti del Concedente dal momento in cui la cessione verrà comunicata dal Beneficiario al Concedente per iscritto a mezzo raccomandata a.r. o PEC. Da tale momento il Beneficiario sarà liberato dalle sue obbligazioni nei confronti del Concedente, il quale dichiara sin d'ora di liberare il Beneficiario in caso di inadempimento del terzo cessionario.

Articolo 12 Riservatezza

- 12.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare in modo che i propri funzionari, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Contratto Preliminare, restando comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta inadempiente rispetto al presente obbligo nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge, che sia compiuta nell'ambito di una controversia derivante dal presente Contratto Preliminare, o che sia necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto Preliminare e/o per curare tutte le attività e/o pratiche, anche amministrative, connesse e/o comunque legate alla realizzazione del Progetto e/o del Parco Fotovoltaico, anche se non espressamente menzionate nel presente Contratto Preliminare.
- 12.2 Il Concedente riconosce ed accetta che il Beneficiario potrà mostrare il presente Contratto Preliminare, ed ogni documento ad esso relativo, ad ogni potenziale istituto finanziatore e/o investitore del Progetto, nonché ai consulenti del Beneficiario e di eventuali istituti finanziatori e/o investitori.

Articolo 13 Privacy

- 13.1 Le Parti si autorizzano vicendevolmente a trattare ed a comunicarsi i rispettivi dati, anche personali e/o sensibili e/o riservati, solo e limitatamente nell'ambito degli adempimenti connessi al presente Contratto Preliminare e dichiarano altresì che il trattamento di tali dati avverrà nel pieno rispetto del D. Lgs. n. 196/2003 (di seguito, il "**Codice Privacy**"), del D. Lgs. n. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito, il "**Regolamento**") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia. Le Parti confermano di essersi vicendevolmente scambiate ogni informativa e/o dato di Legge previsto dalle predette normative.

Articolo 14 Disposizioni finali

- 14.1 Ogni eventuale modifica del presente Contratto Preliminare dovrà essere stipulata dalle Parti per iscritto.
- 14.2 L'eventuale tolleranza di una Parte all'inadempimento dell'altra Parte ad una o più clausole non potrà in

nessun modo essere considerata come rinuncia ai diritti derivanti dal presente Contratto Preliminare.

- 14.3 Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti al presente Contratto Preliminare il Concedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Dirigente dell'Ufficio del Territorio competente.
- 14.4 L'eventuale nullità o invalidità di una singola clausola o disposizione del presente Contratto Preliminare non comporterà la nullità o invalidità delle altre clausole e disposizioni o dell'intero Contratto Preliminare.
- 14.5 Nessun intermediario e/o mediatore ha partecipato alle negoziazioni o ha, in qualunque modo, determinato la conclusione del presente Contratto Preliminare, per conto di qualsiasi Parte del medesimo e, pertanto, non vi sono commissioni o spese che devono essere corrisposte a detti intermediari, mediatori o banche d'affari, da alcuna delle Parti del presente Contratto Preliminare.

Articolo 15 Elezione domicilio e Comunicazioni

15.1 Qualsiasi comunicazione tra le Parti si intenderà validamente eseguita se consegnata a mezzo raccomandata a.r., tramite corriere, a mezzo posta elettronica certificata (PEC) ai seguenti indirizzi:

i. Per Parte Concedente

PEC _____

ii. Per Parte Beneficiaria

PEC _____

15.2 Le Parti si impegnano sin d'ora a comunicare per iscritto qualsiasi variazione di indirizzo di posta elettronica, numero di telefono e di indirizzo di cui al precedente Articolo 15.1.

Articolo 16 Legge applicabile e foro competente

16.1 Il presente Contratto Preliminare è regolato dalla legge italiana. Tutte le controversie relative alla interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo verranno devolute alla competenza esclusiva del Foro del Tribunale di Messina.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Parti.

Luogo _____, data _____

Il Concedente

Il Beneficiario

Le Parti dichiarano e riconoscono che il presente contratto ed ogni sua clausola sono frutto di trattativa individuale - in particolare ai sensi dell'art. 34 co. IV e V D.lgs. 206/2005 e di ogni altra disposizione e per ogni altro effetto di Legge - e comunque, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. e del D.lgs. 206/2005 cd. "Codice del Consumo", di aver preso visione e di approvare tutte le clausole sopra indicate e specificatamente le seguenti: 2) Oggetto del Contratto Preliminare; 3) Contenuto del Contratto Definitivo; art. 4) Diritti del Beneficiario; 5) Obblighi del Beneficiario; 6) Obblighi del Concedente; 7) Dichiarazioni e garanzie del Concedente; 8) Condizione sospensiva; 10) Recesso; 11) Cessione del Contratto Preliminare; 12) Riservatezza; 14) Disposizioni finali; 15) Elezione domicilio e Comunicazioni; 16) Legge applicabile e Foro competente.

Luogo _____, data _____

Il Concedente

Il Beneficiario
