

CONTRATTO PRELIMINARE
DI COSTITUZIONE E CESSIONE DI DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO E
DI PASSAGGIO

TRA

La Signora:

Dallarda Caterina, nata a Genova (GE) il 04/02/1986, residente in Podenzano (PC) in Via Le Corti 19 frazione San Polo codice fiscale DLLCRN86B44D960E, proprietaria e munita dei necessari poteri per la stipula del presente contratto preliminare (di seguito, a seconda dei casi, l'“**Accordo**” ovvero il “**Contratto Preliminare**”),

(di seguito definito la “**Concedente**”)


E


GPC SETTE s.r.l. (di seguito definito il “**Concessionario**” o il “**Beneficiario**”) con sede in Roma (RM), via Sardegna n. 69, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 17602831004~~X~~ ivi rappresentata dal legale rappresentante **Stefano Perugia**, nato a Roma (RM) il 06/04/1962, codice fiscale PRGSFN62D06H5011.

La Concedente e il Beneficiario sono di seguito anche indicati congiuntamente come le “**Parti**” e singolarmente ciascuno anche come la “**Parte**”.

PREMESSE

- a) La Concedente è Proprietaria dei terreni agricoli siti nel Comune di Podenzano (PC), individuati nel Catasto Terreni al foglio 36, particelle n° 121 e n° 283 (di seguito il “**Terreno**”) di cui si unisce estratto di mappa sub Allegato A.
- b) Le suddette particelle 121 e 283, aventi rispettivamente reddito dominicale Euro 2,29, reddito agrario Euro 2,98 la prima e senza reddito la seconda, con destinazione Ferrovia SP ed in piccola parte d'uso agricola, è pervenuta alla Concedente in forza di Successione in morte di Dallarda Pietro registrata in data 18/12/2015 al n. 3016 Volume 9999 presso l'ufficio territoriale di Piacenza (PC) dell'Agenzia delle Entrate;



- 
- c) con atto del notaio dr. Boscarelli Vittorio, notaio in Ponte dell'Olio (PC) del 15 febbraio 1995 repertorio 35722 e' stata costituita servitù di passaggio a tempo indeterminato oltre a servitù di elettrodotto per passaggio di cavi elettrici su parte dei terreni distinti al Catasto Terreni del comune di Podenzano (PC) foglio 36 particelle 121 e 283 per una lunghezza di circa 470 metri ed una fascia di rispetto di larghezza 2 metri a favore di e-distribuzione SpA;
- d) Il Terreno ha accesso da viabilità pubblica come meglio identificato nella planimetria catastale di cui sub Allegato A.
- e) Il Beneficiario intende sviluppare un'iniziativa finalizzata alla realizzazione, costruzione, allacciamento alla rete elettrica, messa in esercizio, gestione e manutenzione di uno o più impianti di produzione di energia elettrica da fonte solare (nel seguito, per semplicità, l'“**Impianto**” o gli “**Impianti**”);
- f) In relazione a quanto precede, il Beneficiario è interessato a realizzare l'elettrodotto per consentire la connessione elettrica degli Impianti alla Rete di Distribuzione Locale (nel seguito, per semplicità, “**Elettrodotto**”);
- g) Nel contesto del progetto sopra descritto (“**Progetto**”), il Beneficiario è interessato all'acquisto, per e-distribuzione SpA, di un ampliamento dell'esistente diritto di servitù di elettrodotto di cui alla lettera c) delle Premesse, e delle sue eventuali opere accessorie, nonché dei diritti di servitù di accesso e di passaggio sulla porzione dei Terreni necessari in relazione alla costruzione, manutenzione e gestione dell'Elettrodotto interrato (nel seguito, congiuntamente, “**Diritti di Servitù**”).
- h) La Concedente è a conoscenza del fatto che, prima o contestualmente all'acquisto del Diritto di Servitù, il Beneficiario necessita di ottenere le autorizzazioni e stipulare atti, contratti e convenzioni necessari per la costruzione, l'allacciamento alla rete elettrica, l'esercizio, la gestione, la manutenzione nonché la possibilità di accedere ad incentivi e sussidi a favore degli Impianti previsti dalle leggi tempo per tempo vigenti e applicabili (nel seguito, per brevità, “**Autorizzazioni**”);

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. OGGETTO

- 1.1 Con il presente contratto preliminare (“**Contratto Preliminare**”) - di cui le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante - le Parti si impegnano

a concludere un contratto definitivo di costituzione e cessione dei Diritti di Servitù perpetua ed inamovibile di Elettrodotto interrato e di Passaggio (nel seguito, per semplicità, il “**Contratto Definitivo**”) sul Terreno in adiacenza alla servitù esistente meglio descritta alla lettera c) delle Premesse nei termini e condizioni qui previsti. Si conviene espressamente fra le Parti che, senza pregiudizio per i Soggetti già titolari dei diritti di servitù di cui all’articolo c) delle premesse, l’elettrodotto interrato dovrà essere posto ed insistere all’interno della striscia di terreno (avente lunghezza di metri 470 circa e una fascia di rispetto di larghezza metri 4) di cui all’articolo c) delle premesse, ovvero, qualora ciò non fosse possibile, nell’immediata adiacenza.

- 1.2 Il Contratto Definitivo avrà ad oggetto la costituzione e cessione a favore del Beneficiario, o del soggetto dallo stesso designato, del Diritto di Servitù di Elettrodotto interrato e di passaggio a favore degli Impianti e delle opere accessorie o connesse (“**Opere Accessorie**”), nonché dei diritti di servitù di accesso e di passaggio sulla porzione dei Terreni necessari in relazione alla costruzione, manutenzione e gestione dell’elettrodotto interrato, il tutto secondo il tracciato meglio individuato nello stralcio planimetrico allegato A. L’area soggetta a servitù di elettrodotto interrato avrà l’estensione complessiva nel seguito indicata:



Comune	Foglio	Particella	C. Terreni	C. Fabbricati	Coltura accertata	Lunghezza (m)	Larghezza (m)	Area (m ²)	Tipo servitù
Podenzano	36	121	x		ferrovia SP Seminativo	300	4	1.200	Elettrodotto interrato
Podenzano	36	283	x		ferrovia SP	170	4	680	Elettrodotto interrato

- 1.3 La Concedente si obbliga altresì a consentire l’occupazione temporanea dell’area adiacente all’area oggetto di servitù per i tempi strettamente necessari a realizzare i lavori delle opere di connessione; è fatto obbligo al Beneficiario, di avvisare la Concedente dell’inizio dei lavori a mezzo lettera

raccomandata A/R, con almeno un mese di preavviso. Si conviene espressamente, inoltre, che la durata dei lavori necessari alla realizzazione delle opere di connessione non potrà eccedere la durata complessiva di giorni trenta.

Il Beneficiario dichiara di essere a conoscenza che i terreni sono attualmente affittati, ad uso agricolo, a soggetto terzo. Il Beneficiario si impegna ed obbliga a rispettare le coltivazioni esistenti, assumendosi personalmente la responsabilità patrimoniale per eventuali danni arrecati alle colture e/o ai terreni agricoli in oggetto.

- 1.4 I Diritti di Servitù comprenderanno inoltre il diritto, in favore del Beneficiario e di tutti i terzi da questi autorizzati, tra cui il competente gestore della rete elettrica, di: (i) accedere sul fondo asservito per la costruzione dell'Elettrodotto e delle Opere Accessorie, e ciò con ogni mezzo d'opera e di trasporto; (ii) scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'Elettrodotto e delle Opere Accessorie, nonché di apporre, se necessario, i relativi cippi segnalatori; (iii) deramificare e/o abbattere quelle piante che possano essere di impedimento alla realizzazione dell'Impianto, delle Opere Accessorie e dell'Elettrodotto; (iv) realizzare, installare, costruire, gestire, mantenere e disinstallare all'interno del Terreno, per tutta la durata indicata nel Contratto Definitivo, gli scavi, le condotte di qualsivoglia natura e dimensione che dovesse essere o rendersi necessario installare, disinstallare o realizzare ai fini di quanto precede, nonché tutte le opere civili e accessorie (pozzetti, cavidotti, blocchi di ancoraggio, opere di difesa ecc.) eventualmente previste; (v) passare sul Terreno ai fini di accedere ai fondi limitrofi di proprietà di soggetti terzi, per lo svolgimento dei lavori utili o necessari alla manutenzione delle opere sopra descritte.
- 1.5 Salvo quanto previsto all'art 7, le Parti saranno tenute a comparire innanzi al Notaio indicato dal Beneficiario ai fini della stipula del Contratto Definitivo. Tutti gli oneri notarili, compensi e imposte, nessuno escluso né eccettuato, saranno ad esclusivo carico del Beneficiario. Alla stipula del Contratto Definitivo, le Parti procederanno, ove necessario, ai frazionamenti, i cui costi saranno ad esclusivo carico del Beneficiario. Il Beneficiario si impegna a scegliere, quale Notaio rogante, un Pubblico Ufficiale avente sede nella città



di Piacenza. Qualora ciò non fosse possibile, il Beneficiario si accolla, ora per allora, ogni spesa relativa alla procura notarile che la Concedente dovrà rilasciare a terzi, per intervenire alla stipula del Contratto Definitivo.

2. DURATA DEI DIRITTI DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO E DI PASSAGGIO

2.1 I Diritti di Servitù saranno perpetui ed inamovibili.

3. CORRISPETTIVO

3.1 Il corrispettivo per la concessione dei Diritti di Servitù di Elettrodotto interrato e di Passaggio è stato convenuto in Euro 3.000,00 (tremila/00) ("**Corrispettivo dei Diritti di Servitù sul Terreno**").

3.2 Il corrispettivo complessivo sopra indicato, da intendersi espressamente e integralmente remunerativo di tutti gli obblighi assunti dalla Concedente verrà integralmente corrisposto a favore della Concedente con le seguenti modalità: quanto a Euro 1.000,00 (mille/00) contestualmente alla firma del presente Contratto Preliminare di cui il Concedente rilascia quietanza di pagamento e a Euro 2.000,00 (duemila/00) alla data di stipula del Contratto Definitivo di costituzione di servitù di elettrodotto e di passaggio.



4. INADEMPIMENTO DELLA CONCEDENTE, DIRITTI DEL BENEFICIARIO, PENALE A CARICO DEL BENEFICIARIO

4.1 In caso di inadempimento contrattuale della Concedente e rifiuto di provvedere, per qualsiasi ragione, alla stipula del Contratto Definitivo, il Beneficiario (o il soggetto da questi designato all'acquisto) avrà facoltà di:

- a) domandare l'esecuzione in forma specifica, ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 2932 c.c., dell'obbligo di concludere il Contratto Definitivo, con eventuale, conseguente trascrizione della domanda giudiziale sui pubblici registri, ove consentita dalla legge;
- b) domandare, in alternativa a quanto precede, la risoluzione del Contratto Preliminare.


4.2 Restano salvi tutti gli ulteriori diritti che la legge applicabile riserva al Beneficiario in caso di inadempimento della Concedente.

5. DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI IN PENDENZA DEL TERMINE DI STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- 5.1 Fino alla stipula del Contratto Definitivo, la Concedente si impegna a non concludere contratti, negozi giuridici o atti di disposizione di diritti che possano precludere o essere in contrasto con quanto forma oggetto del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo.
- 5.2 È obbligo della Concedente, qualora – prima della stipula del Contratto Definitivo – intendesse disporre, a qualsiasi titolo, della proprietà o di altri diritti sui Terreni a favore di terzi, far subentrare questi ultimi nel presente Contratto Preliminare.

6. OBBLIGHI, DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

6.1 Con il Contratto Preliminare, la Concedente:

- 
- a) garantisce di non avere promesso in vendita né venduto, ceduto o disposto a qualsiasi titolo alcun diritto od opzione di acquisto o diritto di prelazione o altro diritto reale relativo ai Terreni (o anche solo una porzione di essi) di cui dichiara di essere pieno ed esclusiva proprietaria;
 - b) comunica di essere a conoscenza che sui terreni oggetto del presente contratto preliminare il Comune di Podenzano, ha approvato con Delibera della Giunta n. 34 del 04.04.2024 il progetto esecutivo dei "Lavori di riqualificazione e potenziamento di Strada Vanina" e che con successiva Determinazione n. 489 del 23.10.2024 lo stesso Comune ha preso atto nel piano particellare d'esproprio del progetto sono contenute anche le particelle 121 e 283 oggetto del presente contratto;
 - c) dichiara che alla data odierna non sono ancora state avviate le procedure espropriative ai sensi del DPR 327/01 sui suddetti terreni, che pertanto rimangono nella propria disponibilità;
 - d) si impegna a non compiere qualsiasi atto relativo ai Terreni che possa pregiudicarne l'uso e godimento da parte del Beneficiario in relazione alla costituzione e cessione dei Diritti di Servitù di Elettrodotto;
 - e) si impegna a non eseguire opere o scavi che possano compromettere la sicurezza degli Impianti, delle Opere Accessorie e dell'Elettrodotto e a non piantare alberi di alto fusto a meno di 3 metri dalla fascia asservita;

- f) si impegna, più in generale, a non erigere o far erigere sui Terreni manufatti di qualunque genere e a non collocare o far collocare da terzi condutture interrato o altre opere in prossimità della porzione asservita senza averne previamente richiesto al Beneficiario la verifica di compatibilità con l'Impianto, le Opere Accessorie e l'Elettrodotto;
- g) si impegna a prestare il necessario consenso presso gli uffici ed enti competenti e a sottoscrivere tutte le domande, ricorsi e istanze necessari in relazione al Progetto e/o ai fini dell'ottenimento delle Autorizzazioni;
- h) si impegna a consentire e a non ostacolare il libero e indipendente accesso ai Terreni da parte del personale e consulenti del Beneficiario al fine di effettuare tutte le attività di analisi e verifica necessarie;

6.2 la Concedente dichiara e garantisce che:

- a) i Terreni sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, garantendone la legittima provenienza e il pacifico possesso, in modo diretto ed esclusivo; negli ultimi vent'anni i Terreni non sono stati oggetto di donazioni;
- b) i Terreni sono liberi da vincoli, usi civici, censi, livelli, trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche, liti pendenti, pretese o preclusioni di terzi, sequestri, pignoramenti, dichiarazioni di pubblica utilità, notifiche e non sono gravati da oneri e pesi in genere opponibili al Beneficiario (o all'acquirente da questi designato) e suoi aventi causa, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 6.1.a).

6.3 la Concedente dichiara di avere piena conoscenza del Progetto e dell'attività a cui saranno adibiti i Terreni e di non avere alcuna doglianza e pretesa ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione delle Opere Accessorie e dell'Elettrodotto.

6.4 La Concedente non è parte di alcun procedimento o giudizio civile, arbitrale, penale o di qualsiasi altra natura né è a conoscenza di fatti o circostanze di qualsiasi natura (come l'insorgere di procedimenti) che possano comportare effetti pregiudizievoli, impedienti o interferenti rispetto quanto forma e formerà oggetto del presente Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo.

6.5 La violazione delle dichiarazioni, garanzie e impegni di cui al presente articolo 6 costituisce grave inadempimento contrattuale dal quale discende la facoltà per il Beneficiario di domandare l'adempimento o dichiarare la risoluzione del

presente Contratto Preliminare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ.

7. CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE E RECESSO

- 7.1 Fino al Termine di Stipula del Contratto Definitivo, il Beneficiario ha la facoltà di recedere per giustificati motivi dal presente Contratto Preliminare in qualsiasi momento, inviando apposita comunicazione alla Concedente a mezzo di raccomandata a/r.
- 7.2 In caso di recesso la Concedente potrà comunque trattenere il corrispettivo di cui all'art. 3 del presente contratto preliminare.
- 7.3 Al fine dell'espletamento degli oneri di trascrizione legati al recesso, la Concedente conferisce sin da ora al Beneficiario procura speciale, autorizzandolo a sottoscrivere, anche a suo nome, apposito atto ricognitivo, conferendogli espressamente potere di subdelega e derogando agli articoli 1394 e 1395 del codice civile.
- 7.4 Il Beneficiario potrà cedere a terzi il presente Contratto Preliminare a titolo oneroso o gratuito, previa comunicazione alla Concedente, che lo autorizzano fin da ora e senza necessità di alcun ulteriore consenso da parte di quest'ultimo.

8. RISERVATEZZA

Le Parti assumono reciprocamente l'impegno di non divulgare a terzi il contenuto del presente Contratto Preliminare.

9. FORO COMPETENTE E DIRITTO APPLICABILE

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione e/o all'estinzione del presente Contratto Preliminare sarà devoluta al foro esclusivo di Bologna, con esclusione di ogni foro alternativo e concorrente. Al Contratto Preliminare e al successivo Contratto Definitivo si applicherà la legge italiana.

Roma, 28 luglio 2025

GPC SETTE s.r.l.

Stefano...

(il Legale Rappresentante)

Allegati:

A – Planimetria catastale

B – Visura catastale del Terreno

Sellu

nr



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA Ufficio Territoriale di Albano Laziale	N. <u>629</u>	Sette <u>3</u>	Data <u>28/8/2025</u>	REGISTRATO CON EURO € <u>296,00</u>
--	---------------	----------------	-----------------------	-------------------------------------

