



**Contratto per la realizzazione e gestione di un impianto fotovoltaico.** =====

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti: =====

- [redacted]

[redacted] e domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: =====

- [redacted] con sede legale in San Ferdinando di Puglia (FG), alla via I° traversa Barletta s.n., distinta dal numero [redacted] di codice fiscale partita Iva e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia, R.E.A. Numero [redacted] capitale sociale Euro 10.710,00 (diecimilasettecentodieci virgola zero zero) interamente versato, a tanto autorizzato dal vigente statuto sociale, (di seguito, "**la Proprietaria**"); =====

- [redacted]

[redacted] domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: =====

- [redacted] con sede in Biccari (FG), via Calcare n. 38, distinta dal numero [redacted] di codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia, REA [redacted] con capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, a tanto autorizzato dal vigente statuto sociale, (di seguito, "**la Società**"); =====

(di seguito, anche dette, individualmente, "**Parte**" e, congiuntamente, "**Parti**") =====

===== **Premesso che** =====

- la società [redacted] è proprietaria di un complesso immobiliare attualmente adibito ad ingrosso prodotti agro-alimentari, sito nel territorio del Comune di San Ferdinando di Puglia (FG), censito al catasto dei fabbricati del medesimo comune al foglio n. 8, p.lla 163, sul cui tetto la Società ha interesse, ad installare un impianto fotovoltaico funzionale alla produzione di energia elettrica da fonte solare; =====

- la Società è da anni impegnata nella progettazione e sviluppo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; =====

- la Proprietaria è intestataria di tutte le autorizzazioni necessarie e propedeutiche alla installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 99 Kwp da posizionarsi sul tetto del complesso di fabbricati di sua proprietà come in precedenza individuato, che sarà connesso al POD n°

Registrato a  
**Cerignola**  
il **15/12/2011**  
al n. **4071/1T**



[redacted] intestato alla società [redacted] ==  
- la Proprietaria, conseguentemente, è intenzionata a desti-  
nare il tetto a falda del complesso di fabbricati in prece-  
denza individuato alla installazione di pannelli fotovoltaici  
per una potenza di 99 Kwp; =====  
- la Proprietaria dichiara che l'immobile sul quale sarà in-  
stallato l'impianto è fornito di regolare permesso a costrui-  
re o altra autorizzazione equivalente rilasciata dal Comune  
di competenza nel quale è sito l'immobile e che lo stesso non  
ha subito modifiche che necessitano di autorizzazioni e/o  
concessioni da parte dell'Ente preposto; =====  
- la Proprietaria dichiara di avere integrale conoscenza del-  
la normativa sul Conto Energia e sulle tariffe incentivanti; =  
===== **TUTTO CIO' PREMESSO** =====  
Tra le Parti si conviene e stipula quanto segue: =====  
===== **Articolo 1 - (Valore delle premesse)** =====  
Le premesse formano parte integrante e sostanziale della pre-  
sente scrittura privata (di seguito, "Contratto"). =====  
===== **Articolo 2 - (Consenso, oggetto, corrispettivo)** =====  
Con il presente contratto la società [redacted],  
come sopra rappresentata, si obbliga a prestare a favore del-  
la società [redacted] che come sopra rappresentata  
accetta, tutti i servizi consistenti nella progettazione,  
realizzazione e manutenzione di un impianto fotovoltaico per  
una potenza di 99 Kwp, da posizionarsi sul tetto del comples-  
so di fabbricati di proprietà della società [redacted].  
[redacted] " come in premessa meglio identificata, con relativa  
fornitura di energia e di servizi energetici a favore della  
proprietaria medesima. =====  
La società [redacted] pertanto, in qualità di tito-  
lare del POD al quale l'impianto fotovoltaico sarà connesso,  
come in premessa meglio specificato, avrà diritto ad usu-  
fruire integralmente dell'energia prodotta dal detto  
impianto. =====  
A fronte dei servizi complessivamente erogati dalla Società,  
la società [redacted] come sopra rappresentata, a  
titolo di corrispettivo, trasferisce sin d'ora e, comunque,  
si obbliga a trasferire anche per il futuro, a favore della  
società [redacted] che come sopra rappresentata  
accetta, l'incentivo riconosciuto dal GSE "Conto Energia",  
dietro emissione di regolare fattura maggiorata dell'IVA come  
per legge. =====  
Precisano entrambe le parti, come sopra rispettivamente rap-  
presentate, che l'impianto fotovoltaico realizzando sarà co-  
stituito da pannelli fotovoltaici mobili, non infissi stabil-  
mente sulla superficie del lastrico solare, e come tali rimo-  
vibili in qualsiasi momento: in considerazione della natura  
di bene mobile dei pannelli, le parti, come sopra rispettiva-  
mente rappresentate, si danno reciprocamente atto che, con  
riferimento al realizzando impianto fotovoltaico, non opererà



il principio dell'accessione e che, conseguentemente, l'impianto stesso, in tutte le sue componenti, rimarrà di esclusiva proprietà della società [redacted] =====

**Articolo 3 - (Cessione del Contratto)** =====

La Proprietaria, come sopra rappresentata, presta sin da ora il consenso a che tutti i rapporti attivi e passivi derivanti dal presente contratto vengano ceduti a società o Enti o soggetti giuridici che debbano finanziare e/o acquisire in futuro la proprietà e/o la realizzazione e/o la gestione dell'impianto fotovoltaico, a condizione che si obblighino a rispettarne il contenuto, previa comunicazione da inviarsi alla Proprietaria, che, come sopra rappresentata, s'impegna alla stipula di ogni documento necessario a tal fine. =====

**Articolo 4 - (Durata del Contratto Decorrenza e Validità)** =====

**4.1** Il presente contratto, con riferimento alla prestazione di servizi di cui in precedenza, ha la durata di 20 (venti) anni decorrenti dalla data di connessione dell'impianto fotovoltaico alla rete di distribuzione di energia elettrica che dovrà avvenire entro il 30 maggio 2012. Decorso tale termine la società [redacted], che è e rimarrà l'unica proprietaria dell'impianto fotovoltaico come in precedenza meglio specificato, provvederà a proprie cure e spese alla rimozione dei pannelli con tutto quanto annesso e connesso riportando la struttura allo status quo ante entro sei mesi. Il presente contratto non si estingue per recesso o sopravvenuta incapacità del proprietario dell'immobile. =====

**4.2** L'efficacia del presente contratto decorre dalla data di sottoscrizione. =====

**Articolo 5 - (Caratteristiche tecniche dell'impianto e proprietà dello stesso)** =====

Le parti concordano e riconoscono che la proprietà dell'impianto, nella sua completezza, come meglio in precedenza specificato, resterà in capo alla società [redacted] per l'intera durata del rapporto; la Società, pertanto, è obbligata a porre in essere le opere di rimozione e smaltimento dell'impianto medesimo al termine del rapporto contrattuale. L'impianto fotovoltaico ed i relativi componenti, di proprietà esclusiva della società [redacted], saranno realizzati ed installati dalla stessa società nel rispetto delle normative tecniche richiamate dall'art. 5 del D.M. 19 febbraio 2007 e successive modifiche ed integrazioni. =====

**Articolo 6 - (Diritti della Società)** =====

La società [redacted] ha diritto di: =====

- 1) Installare l'impianto fotovoltaico; =====
- 2) Accedere all'area individuata per le operazioni di apprestamento e di manutenzione (ordinaria e straordinaria) dello stesso, direttamente e/o tramite terzi, con il personale addetto e/o con mezzi d'opera e di trasporto necessari, per ogni esigenza di servizio. L'accesso all'area avverrà previa comunicazione al proprietario, il quale sarà esonerato



da ogni e qualsivoglia responsabilità per l'accesso di terzi nel rispetto delle norme sulla sicurezza sul lavoro, assicurazioni sociali e previdenziali. Nel caso in cui non sia stata possibile eseguire la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'impianto per cause imputabili al proprietario, la società è esonerata da qualsivoglia responsabilità, salvo il diritto della società stessa ad ottenere il risarcimento dei danni. =====

=== **Articolo 7 - ( Obblighi e Responsabilità della Società)**  ==

Sono a carico della società [redacted] le seguenti attività: =====

- 1) La progettazione definitiva ed esecutiva; =====
- 2) La direzione lavori; =====
- 3) L'assistenza alla compilazione ed alla presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la costruzione e messa in esercizio dell'impianto; =====
- 4) L'installazione ed il collaudo dell'impianto fotovoltaico; =====
- 5) Gestione e Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto fotovoltaico. =====

= **Articolo 8 - (Obblighi e Responsabilità della Proprietaria)**

La Proprietaria, come sopra rappresentata, si obbliga a quanto segue: =====

1. non mutare la destinazione della superficie impegnata per l'installazione dell'impianto fotovoltaico per un periodo di venti anni; =====
2. non oscurare l'impianto sia attraverso la realizzazione di manufatti, strutture, oggetti e/o piante, posizionate anche in maniera temporanea che vadano a creare ombre sui pannelli fotovoltaici; =====
3. sottoscrivere con il GSE il contratto di scambio sul posto; =====
4. cedere, a titolo di corrispettivo per i servizi energetici resi dalla società [redacted] il contributo derivante dalla tariffa incentivante stabilita ed a sottoscrivere il relativo contratto di cessione del credito innanzi al notaio incaricato; =====
5. mantenere la detenzione e l'utilizzo dell'impianto per venti anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico; =====
6. fornire alla Società il supporto logistico necessario all'installazione dell'impianto e delle opere ad esso collegate, autorizzando l'utilizzo di energia elettrica per trapani, montacarichi ed attrezzi vari, l'utilizzo di piazzali, rimesse e parcheggi nonché l'uso dell'acqua, con esonero all'uopo della società [redacted] da ogni responsabilità; =
7. autorizzare la Società all'installazione di apposita piattaforma aerea che consenta l'accesso al tetto o lastrico solare ai soli addetti alla manutenzione, controllo e custo-



dia dell'impianto, qualora il solaio non fosse già munito di apposito autonomo accesso; la società installatrice si fa carico di tutto quanto necessario. =====

8. non effettuare sull'impianto installato manomissioni e/o interventi direttamente o tramite personale non espressamente autorizzato dalla Società; =====

9. provvedere alla manutenzione straordinaria del tetto ove poggia l'impianto, limitatamente ai danni causati dall'impianto medesimo, comunicare eventuali guasti o malfunzionamenti nell'impianto che possano interrompere lo scambio di energia, nonché ad agevolare l'intervento del personale della società [redacted] per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto. Qualora non ottemperi a tali oneri e/o comunichi il guasto entro 5 giorni dall'avvenuta conoscenza, la Stella avrà diritto di rivalersi per i danni subiti a causa del ritardo od omissione; tale manutenzione sarà ad esclusivo carico della stella energia. =====

10. accordarsi con la società manuttrice dell'impianto nominata dalla Società per eventuali lavori sempre a carico della stella energia. In caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sulla superficie del tetto occupata dall'impianto affinché i lavori interferiscano il meno possibile con l'efficienza dell'impianto. Per gli eventuali danni all'impianto conseguenti ai detti lavori sarà esonerata la Proprietaria. =====

La società Proprietaria è altresì responsabile di eventuali danni verificatisi a causa della mancata comunicazione alla società [redacted] di provvedimenti giudiziari (pignoramento, sequestro ecc.) che possano ledere i suoi diritti sull'impianto fotovoltaico, stabilendo sin da ora una penale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) da applicare nel caso in cui la proprietaria del capannone non effettui la comunicazione entro dieci giorni successivi al provvedimento che sottrae alla disponibilità della stessa l'impianto di proprietà della società [redacted], a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. =====

===== **Articolo 8 bis (Trasferimento dello Stabile)** =====

In caso di vendita e/o cessione a qualsiasi titolo dello stabile o parte di esso, la società Proprietaria avrà l'obbligo di rendere nota a possibili acquirenti l'esistenza e la validità del presente contratto e l'esistenza dell'impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio. In tal caso la Proprietaria avrà l'obbligo di inviare almeno 30 (trenta) giorni prima della cessione, a mezzo lettera raccomandata A/R, una comunicazione scritta nonché copia del contratto di cessione o di vendita e tale cessione potrà avvenire a condizione che il terzo si impegni "espressamente e per iscritto" in un apposita clausola che formerà parte integrante e sostanziale dell'atto di trasferimento a rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti nel presente contratto. =====



Nel caso in cui la Proprietaria non dovesse ottemperare a tale obbligo dovrà pagare alla società [redacted] una penale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) da corrisondersi entro dieci giorni dall'avvenuto trasferimento del bene immobile; dovrà sostenere i costi di smontaggio e provvedere alla immediata restituzione dei moduli fotovoltaici. =====

===== **Articolo 9 - (Garanzie della Proprietaria)** =====

La Società Proprietaria garantisce di avere la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili, che gli stessi sono liberi da obblighi contrattuali o diritti di terzi di qualsivoglia genere in grado di limitare o pregiudicare la costruzione, la messa in servizio, la gestione e la manutenzione dell'impianto. =====

===== **Articolo 10 - (Clausole fiscali)** =====

La società Proprietaria, come meglio specificato in precedenza, riconoscerà alla società [redacted] l'incentivo riconosciuto dal GSE "Conto Energia", dietro emissione di regolare fattura dell'importo di volta in volta determinato dall'ente competente maggiorata dell'IVA come per legge. =====

**Le parti, pertanto, dichiarano che il presente atto è soggetto a IVA.** =====

Ai fini fiscali le parti determinano il valore del presente atto in **Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) annui**, e comunque nel preciso importo che anno per anno sarà attribuito al Conto Energia dall'Ente competente, maggiorato dell'IVA come per legge. =====

**Articolo 11 - (Sottoscrizione Contratto di Cessione del Credito)** =====

La società Proprietaria (soggetto responsabile) a seguito della sottoscrizione con il GSE della convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici, avrà diritto a percepire le tariffe incentivanti; pertanto la medesima, come sopra rappresentata, sin da ora si obbliga a sottoscrivere con la società [redacted], per gli effetti del precedente articolo 10, un contratto di cessione di credito a mezzo del quale la Proprietaria cederà pro soluto alla Società la totalità dei crediti presenti e futuri, vantati dal soggetto responsabile verso il GSE derivanti dalla convenzione a compensazione totale del debito della Proprietaria nei confronti della Società derivante dal presente contratto. =====

In base al contratto di cessione del credito conseguentemente alla cessione pro soluto da parte del soggetto responsabile si cederà pro solvendo all'istituto finanziario che finanzia l'impianto i crediti presenti e futuri. =====

Nel caso in cui la società Proprietaria non dovesse sottoscrivere il contratto di cessione del credito pagherà alla società [redacted] a titolo di penale la somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila). =====



La sottoscrizione della convenzione con il GSE dovrà essere portata a conoscenza della società [redacted] che dovrà invitare la società [redacted] a mezzo raccomandata a r. a sottoscrivere il contratto di cessione del credito entro dieci giorni. =====

**Articolo 12 - (Diritto di Verifica e Controllo dell'Impianto)**

La società [redacted] potrà, durante il periodo di funzionamento dell'impianto, effettuare verifiche e controlli in ordine al corretto uso e disponibilità dell'impianto fornito alla Proprietaria, accedendo presso l'unità immobiliare dove è installato lo stesso, previo preavviso alla proprietaria ed esonerando la stessa da ogni responsabilità per l'accesso o la presenza di terzi. =====

**Articolo 13 - (Interruzione del Servizio)** =====

La Proprietaria accetta che la società [redacted] possa sospendere l'attività di produzione dell'impianto per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, senza che ciò abbia alcun effetto sulla durata del contratto. =====

**Articolo 14 - (Recesso e Risoluzione)** =====

La società [redacted] avrà la facoltà di recedere dal presente contratto, a proprio insindacabile giudizio, in ogni momento, mediante lettera raccomandata A/R, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo in caso di: =====  
a - grave inadempimento da parte della Proprietaria; =====  
b - mancato ottenimento, per qualsivoglia motivo, delle autorizzazioni o concessioni, licenze e nulla osta necessari di cui in premessa; =====  
c - revoca, sospensione o decadenza delle anzidette autorizzazioni; =====  
d - revoca o mancato ottenimento dei finanziamenti; =====  
e - imposizione alla Società, da parte della autorità competenti, di condizioni economiche più gravose rispetto a quelle originarie. =====

In tal caso la Proprietaria non avrà nulla a pretendere a qualsiasi titolo o ragione. =====

**Articolo 15 - (Spese)** =====

**15.1** Imposte, tasse, contributi ed ogni altro onere attinente alla proprietà dello stabile resteranno a carico della Proprietaria. =====

**15.2** Saranno a carico della Società le spese del presente contratto, le spese inerenti la gestione, la manutenzione e l'assicurazione dell'impianto fotovoltaico e quelle successive necessarie a consegnare lo stabile libero da cose e/o gravami. =====

**Articolo 16 - (Comunicazioni)** =====

**16.1** Tutte le comunicazioni da effettuarsi ai sensi del presente Contratto dovranno essere rese in forma scritta e recapitate alla Parte interessata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti indirizzi: =====



a) se indirizzate a: [redacted] =====

b) se indirizzate a: [redacted] =====

===== **Articolo 17 - (Legge regolatrice del Contratto)** =====

**17.1** Le Parti convengono che il presente Contratto sia regolato ed interpretato in base alla legge italiana. =====

**17.2** Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del tribunale di Foggia, con esclusione, espressamente accettata, di qualsivoglia altro foro. =====

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, la Società e la Proprietaria approvano specificatamente le seguenti clausole: articolo 2 ("Consenso, oggetto e corrispettivo"); articolo 3 ("Connessione alla rete elettrica"); articolo 4 ("Condizione"); articolo 5 ("Caratteristiche Tecniche dell'Impianto"); articolo 6 ("Diritti della Società"); articolo 7 ("Obblighi e Resp. della Società"); articolo 8 - ("Obblighi e Responsabilità della Proprietaria"); articolo 8 bis ("Trasferimento dello Stabile"); articolo 9 - ("Garanzie della Proprietaria"); articolo 10 - ("Clausole fiscali"); Articolo 11 - ( Sottoscrizione Contratto di Cessione del Credito); Articolo 12 - ("Diritto di Verifica e Controllo dell'Impianto"); articolo 13("Interruzione del Servizio"); articolo 14 - ("Recesso e Risoluzione"); articolo 15 - ("Spese"); articolo 16 - ("Comunicazioni"); articolo 17 - ("Legge regolatrice del Contratto"). =====

**Foggia, nove dicembre duemilaundici** =====

Repertorio n. 14382

Raccolta n. 8346

===== **AUTENTICA DI FIRME** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

**In Foggia, piazza Umberto Giordano n. 37, il giorno nove dicembre duemilaundici.** =====

Certifico, io sottoscritto dottor **FABRIZIO PASCUCCI**, Notaio in Cerignola, con studio quivi alla Via Mazzini n. 4, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, che i signori: =====

- [redacted] e domiciliato per la carica ove appresso, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: =====

- [redacted] con sede legale in San Ferdinando di Puglia(FG), alla via I° traversa Barletta s.n., distinta dal



numero [redacted] codice fiscale partita Iva e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia, R.E.A. Numero [redacted] capitale sociale Euro 10.710,00 (diecimilasettecentodieci virgola zero zero) interamente versato, a tanto autorizzato dal vigente statuto sociale; =====

- [redacted] e domiciliato per la carica ove appresso, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: =====

- [redacted] di codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia, REA n. [redacted] con capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, a tanto autorizzato dal vigente statuto sociale, ===== della identità personale, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno firmato, in calce e nei fogli intermedi l'atto che precede alla mia vista e presenza. ===== Io Notaio ho dato lettura del citato atto alle parti che lo hanno approvato e sottoscritto alle ore undici e cinquanta. ==  
**Firmato: Fabrizio Pascucci (segue sigillo).** =====