

**CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
E COSTITUZIONE SERVITU' DI ELETTRODOTTO E DI PASSAGGIO**

(atto soggetto a revisione)

Tra i sottoscritti:

- **Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud**, con sede in Grosseto, Viale Ximenes n. 3 codice fiscale _____, in persona di _____, nat_ a _____ il _____, nella sua qualità di Presidente pro tempore, domiciliato presso la sede sociale, autorizzato con Delibera _____ nel seguito denominata "Parte Promittente Concedente";
- **"e-distribuzione S.p.A."** società con unico socio soggetta a direzione e coordinamento di ENEL S.p.A., con sede legale in Roma, Via Ombrone n. 2, Capitale Sociale Euro 2.600.000.000,00 interamente versato, Codice Fiscale 05779711000, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. 922436 – Società partecipante al Gruppo IVA Enel con Partita I.V.A. 15844561009, nel seguito denominata "e-distribuzione"
e singolarmente denominate anche "Parte" e, nel loro insieme, "Parti"

PREMESSO CHE:

- la Parte Promittente Concedente, a seguito della presentazione del progetto per l'ampliamento della propria sede, adibita ad uffici, in Grosseto Via Ximenes n. 3 a Grosseto, ha chiesto alla società e-distribuzione SpA lo spostamento della cabina di trasformazione esistente identificata con il codice AUI DX202625425 edificata sulla particella 1645 del foglio 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto;
- le Parti, di comune accordo, convengono che una volta dismessa la cabina di cui al punto precedente, verrà cancellata la servitù costituita con atto ai rogiti del Notaio Ugo Panuccio di Orbetello repertorio 36276 del 25 marzo 1995, registrato a Orbetello il 7 aprile 1995 al n. 197 e trascritto a Grosseto il 21 aprile 1995 ai nn. 4715/3201;
- e-distribuzione, per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, ha manifestato l'esigenza di ottenere il diritto di superficie sull'area urbana meglio descritta alla lettera b) del punto successivo, di proprietà della Parte Promittente Concedente, per realizzare, allestire e

mantenere una nuova cabina di trasformazione di energia elettrica ed i relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente;

- la Parte Promittente Concedente è proprietaria, tra altri beni, dei seguenti beni immobili siti in Comune di Grosseto Via Ximenes e precisamente:

- a) **fabbricato consistente in uffici pubblici, con corte esclusiva**, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 91 particella 440 subalterno 1** Categoria B/4 Classe 2, Consistenza 4.006 metri quadrati, rendita catastale Euro 6.413,69 e confinante con particella 440 subalterno 2, particelle 1645, 439, strada pubblica salvo altre;
- b) **area urbana** rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 91 particella 440 subalterno 2** Categoria F/1, Consistenza 40 mq, confinante nell'insieme con la particella 440 sub. 1 su due lati, particella 2195 e 439 salvo altre.

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute, tra maggiore consistenza, alla Parte Promittente Concedente per Atto Amministrativo, Verbale di Consegna L.R. 79/2012 _____;

Ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge fra i contraenti, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. La Parte Promittente Concedente è disposta, alle condizioni previste dal presente atto preliminare ed ai sensi dell'art. 952 c.c., a concedere a "e-distribuzione S.p.A." il diritto di edificare, allestire e mantenere un manufatto prefabbricato da adibirsi a cabina elettrica, delle dimensioni e con le caratteristiche come di seguito meglio descritte e corredato dei relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente sull'area urbana di cui al punto b) della premessa e precisamente area urbana rappresentata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Grosseto **al foglio 91 particella 440 subalterno 2** Categoria F/1, Consistenza 40 mq, meglio evidenziata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" che, approvata e sottoscritta dalle Parti, è unita al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale.

2. L'area urbana sopra descritta verrà concessa a e-distribuzione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni allo stesso inerenti.

3. Il fabbricato che e-distribuzione costruirà avrà le seguenti caratteristiche: manufatto in calcestruzzo armato prefabbricato di tipo Box standard corrispondente alla specifica tecnica e-distribuzione DG2061 Ed.09 del Settembre 2021, predisposto per l'alloggiamento delle apparecchiature elettriche, avente pianta rettangolare delle dimensioni esterne di metri lineari 5,53 x metri lineari 2,30 e altezza fuori terra metri lineari 2,30 metri e dotato di impianto sotterraneo per la messa a terra.

4. La Parte Promittente Concedente garantisce a e-distribuzione la piena proprietà e disponibilità dell'immobile sul quale dovrà essere realizzata la cabina elettrica; la sua libertà da pesi, gravami, oneri reali, vincoli, privilegi, servitù passive apparenti e non apparenti, ipoteche e oneri fiscali qualsiasi. Garantisce, inoltre, la piena libertà da locazioni o altri contratti di concessione;

Per effetto di quanto sopra, la Parte Promittente Concedente garantirà e-distribuzione per ogni caso d'evizione o per qualunque pretesa o molestia di terzi.

5. La Parte Promittente Concedente dichiara di essere a conoscenza che sull'area urbana verrà costruita una cabina elettrica pertanto, preso atto della particolare costruzione, rinuncerà, per sé, eredi ed aventi causa, al diritto di realizzare sulla sua residua proprietà qualsiasi costruzione, che risulti incompatibile con le norme tecniche previste per il rispetto delle distanze dagli impianti elettrici e comunque si impegna a rispettare, nelle eventuali nuove costruzioni, la distanza minima di cinque metri dal confine del terreno oggetto del presente contratto impegnandosi a far inserire tale clausola negli eventuali atti futuri riguardanti i beni di sua proprietà e confinanti con l'area suddetta.

La Parte Promittente Concedente si impegna a prestare ogni ulteriore collaborazione, se necessaria, per la firma dell'accatastamento del fabbricato da adibire a cabina elettrica ed ogni altra formalità richiesta. Sono a carico della e-distribuzione le spese per la redazione e presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate.

6. La Parte Promittente Concedente si obbliga altresì a costituire, a favore di e-distribuzione, sulla corte esclusiva dell'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto con il foglio 91 particella 440 subalterno 1:

- **servitù di elettrodotto relativa alla linea di Media Tensione in cavo interrato**, il cui tracciato, ben noto alle parti ed indicato con tratteggio di colore rosso nella planimetria già allegata al presente atto sotto la lettera "**A**", per farne parte integrale e sostanziale. L'elettrodotto interrato posto, tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, ad una profondità di circa metri 1,00 (uno virgola zero zero) sarà costituito da n. 2 (due) cavi sotterranei posati in un unico scavo, la lunghezza dell'elettrodotto sarà pari a complessivi metri lineari 7 (sette) circa e la relativa fascia di rispetto della larghezza pari a metri lineari 4,00 (quattro virgola zero zero).

- **servitù di elettrodotto relativa alla linea di bassa tensione in cavo interrato**, il cui tracciato, ben noto alle parti ed indicato con tratteggio di colore verde nella planimetria già allegata al presente atto sotto la lettera "**A**", per farne parte integrale e sostanziale. L'elettrodotto interrato posto, tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, ad una profondità di circa metri 1,00 (uno virgola zero zero) sarà costituito da n. 5 (cinque) cavi sotterranei posati in un unico scavo, la lunghezza dell'elettrodotto sarà pari a complessivi metri lineari 70 (settanta) circa e la relativa fascia di rispetto della larghezza pari a metri lineari 4,00 (quattro virgola zero zero).

- **servitù di passaggio pedonale e carraio** per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, al personale di "e-distribuzione", o ai soggetti da esso incaricati, nonché ai relativi mezzi di trasporto, l'accesso, che avverrà percorrendo la viabilità pubblica e attraverso la particella suddetta, alla costruenda cabina che sarà posata sull'area urbana meglio descritta al punto b) della premessa del presente atto, per tutte le operazioni o gli interventi ritenuti necessari al servizio elettrico, ovvero per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione della costruenda cabina e delle linee ad essa afferenti;

Del tracciato della servitù di passo, evidenziato con velatura di colore giallo nell'estratto di mappa già allegato al presente atto sotto la lettera "**A**", le Parti dichiarano di essere edotte.

La Parte Promittente Concedente si impegna a mantenere percorribile nel tempo l'accesso, a provvedere alla sua manutenzione e al sostenimento delle relative spese, esonerando "e-distribuzione" dal pagamento di qualsiasi contributo; la parte concedente si obbliga inoltre fin d'ora a consegnare ad "e-distribuzione" le chiavi dell'eventuale cancello di recinzione e/o barriera

carraia per accedere al fondo servente autorizzando l'installazione di un apposito contenitore sulla recinzione in cui alloggiare le chiavi stesse.

La costituende servitù saranno inamovibili per espresso patto contrattuale, rinunciando la Parte Promittente Concedente ad avvalersi della facoltà di cui al 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli Impianti Elettrici 11/12/1933, n. 1775.

La Parte Promittente Concedente, fatte salve le limitazioni di legge e quelle esposte nel presente contratto, potrà eseguire sul fondo asservito qualunque innovazione, costruzione od impianto, ma soltanto se ciò non comporti una modifica dell'impianto di e-distribuzione o sia pregiudizievole all'esercizio dello stesso.

7. Per effetto delle costituende servitù, la società e-distribuzione avrà facoltà di:

- far accedere e transitare sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e alla riparazione della cabina e delle condutture elettriche alla stessa connesse, al fine di compiersi i relativi lavori;
- collocare, mantenere ed esercire l'elettrodotto indicato nel precedente articolo 6;
- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto nonché di apporre cippi segnalatori della presenza dell'elettrodotto;
- mantenere libero da piante d'alto fusto e da coltivazioni e da piantagioni le aree asservite e, pertanto, la Parte Promittente Concedente autorizza l'e-distribuzione a sfrondare, capitozzare e abbattere, in qualsiasi tempo, quelle piante arboree che, nell'ambito della zona asservita, possano ostacolare e/o diminuire, il regolare esercizio della servitù di cui al presente atto;
- modificare in qualsiasi tempo la tensione d'esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi, salvo la corresponsione di un'ulteriore indennità nei limiti dell'eventuale aggravio.

L'eventuale legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimarrà a disposizione della parte concedente.

Per contro la Parte concedente si obbliga:

- a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto;
- a non piantare alberi di alto fusto a meno di metri 3 (tre) ed a non erigere manufatti di qualunque genere a meno di 2 (due) metri dalla zona asservita;

- a non collocare o far collocare condutture interrato nella zona asservita senza previa intesa con e-distribuzione;
- a non eseguire nella fascia di rispetto opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù di cui al presente atto.

Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto ricadente nella fascia asservita, dovrà essere data preventiva comunicazione a e-distribuzione S.p.A., al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto.

8. Il diritto di superficie e le costituenti servitù dureranno per tutto il tempo in cui e-distribuzione, suoi eventuali successori o aventi causa, avranno la necessità di esercire la cabina elettrica e le condutture elettriche ad essa connessa. La Parte Promittente Concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione e lo spostamento delle condutture elettriche.

9. Qualsiasi responsabilità connessa e conseguente alla costruzione, all'allestimento, alla manutenzione, all'esercizio o alla modifica della cabina elettrica e delle linee elettriche sarà a carico della società e-distribuzione.

10. I danni eventualmente subiti dalla Parte Promittente Concedente durante la fase di costruzione delle opere elettriche di cui al presente atto saranno valutati e liquidati separatamente.

Saranno valutati e liquidati a lavori ultimati gli eventuali danni causati in occasione di riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche alle opere elettriche, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio delle stesse. e-distribuzione si obbligherà a rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati in occasione delle predette riparazioni o modifiche.

11. Tenuto conto di tutte le facoltà e gli obblighi previsti dal presente atto, quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, le parti concordano la somma di Euro 750,00 (settecentocinquanta/00), mentre per la costituzione delle servitù la somma complessiva di EURO 50,00 (Euro cinquanta/00) per un totale complessivo di **Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero)** che verrà interamente versato da e-distribuzione, tramite bonifico bancario, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto definitivo presso un notaio

indicato da "e-distribuzione". Il venditore con il ricevimento della somma pattuita, da intendersi definitiva e immutabile, dichiarerà di non aver più nulla a pretendere a tale titolo e rilascerà all'uopo ampia e liberatoria quietanza. Gli importi sopraindicati sono al netto di IVA che, se dovuta, sarà a carico di e-distribuzione.

La Parte Concedente rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

12. La consegna del terreno avverrà contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

13. Le Parti concordano che la stipula dell'atto definitivo debba avvenire entro il 30 giugno 2024, sempre che, entro tale data, siano state ottenute le necessarie autorizzazioni per la realizzazione e l'esercizio degli impianti elettrici. In caso di mancato ottenimento di tali autorizzazioni, e-distribuzione potrà recedere dal presente contratto mediante comunicazione da inviare a Parte Promittente Concedente a mezzo pec/ raccomandata con avviso di ricevimento.

14. Per quanto non contemplato nel presente atto le Parti faranno espresso riferimento alle norme del Codice Civile e a quelle del T.U. 1775/1933.

15. In caso di controversie che dovessero insorgere tra le Parti, sarà competente in via esclusiva il Foro di Grosseto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data

Parte Promittente Concedente

e-distribuzione S.p.A.

Parte Promittente Concedente dichiara di aver preso conoscenza di quanto precede ed approva in particolare, agli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, i seguenti articoli:

- **art. 6.:** Inamovibilità delle servitù;
- **art. 13.:** Facoltà di recesso;
- **art. 15.:** Foro competente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data

Parte Promittente Concedente
