

CONTRACTE DE DRET DE SUPERFÍCIE **PER A UNA INSTAL·LACIÓ SOLAR FOTOVOLTAICA**

A CONESA, el 8 de AGOST del 2024

COMPAREIXEN

D'una part,

La Mercantil **SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.** (en endavant "**SE ABREGO**"), amb CIF B-01917202, i amb domicili a efectes de notificacions al Carrer Bernardo de la Torre 6, 2-A, Las Palmas de Gran Canaria, CP 35007 i de la qual ostenta representació en aquest acte el Sr. Cayo Fabra Godó, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI nº 46.123.420-W, en qualitat d'apoderat.

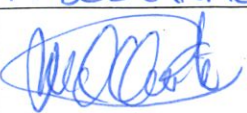
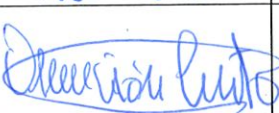
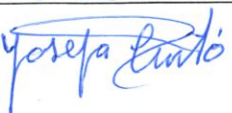
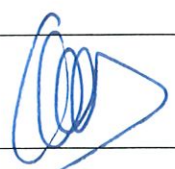
I de l'altra,

Sr. / Sra. M^{re} DEL CARMEN CURTO MAS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 46203543-Q, i amb domicili a efectes de notificacions a C/NICARAGUA, 117 1-4 08029 BARCELONA en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Sr. / Sra. ASUNCIÓN CURTO MAS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 39839800-M, i amb domicili a efectes de notificacions a C/PATÍ, 4 43423 CONESA en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Sr. / Sra. JOSEFA CURTO MAS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 39642291-C, i amb domicili a efectes de notificacions a RAMBLA PARE ALEGRE, 44 08224 TERRASSA en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Intervenien en aquest acte tots ells en nom propi i dret, i en representació de la Comunitat de Béns CURTO - MAS, CB, amb CIF E55544795 i amb domicili a C/SOL D'EN ROANES, 10 43423 CONESA. Constituïda per l'administració dels béns dels quals són propietaris, i dels quals es fa referència a l'Exposen Primer. S'adjunta com a Annex l'Acta de Constitució de la Comunitat de Béns.

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
<u>M^{re} DEL CARMEN</u>	<u>ASUNCIÓN</u>	<u>JOSEFA</u>	
			

EXPOSEN

PRIMER.- Que la PROPIETAT és titular, en ple domini, de les següents finques rústiques al terme municipal de CONESA (TARRAGONA). En endavant, es farà referència a les finques com a "PARCEL·LES".

PARCEL·LA	POLÍGON	REF. CADASTRAL	TERME MUNICIPAL	HECTÀREES
18	12	43047A01200018	CONESA	3'01

De la qual, s'adjunta la següent documentació:

- Escriptura pública com ANNEX I
- Nota Simple com ANNEX II
- Certificat Cadastral com ANNEX III

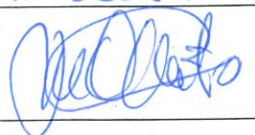
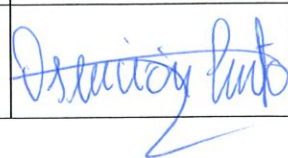
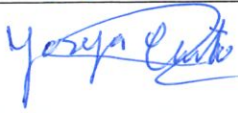
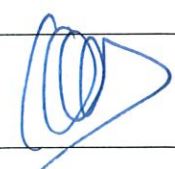
SEGON.- Que la PROPIETAT manifesta que:

- (i) Les PARCEL·LES estan lliures de cargues i gravàmens de qualsevol tipus i que Les PARCEL·LES no tenen ni ocupants ni arrendataris o parciers, ostentant el PROPIETARI directe i personalment la possessió de les mateixes.
- (ii) [Opcional] Les PARCEL·LES tenen un contracte de parceria amb D. JUAN PARETA ENRICH amb DNI 78075985-R, per les següents finques.

PARCEL·LA	POLÍGON	TERME MUNICIPAL
18	12	CONESA

TERCER.- Que SE ABREGO manifesta estar interessada a dur a terme la promoció, construcció i explotació d'una o varies plantes fotovoltaiques a les citades PARCEL·LES, (en endavant es referirà a la "PLANTA FOTOVOLTAICA", tan si és una o varies les plantes instal·lades a les PARCEL·LES).

I de conformitat amb el precedent, les PARTS, reconeixent-se mútuament tan la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se, així com als representants de cadascuna de les PARTS la legitimació i facultats suficients per representar-les, convenen

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

a atorgar lliurement el present **CONTRACTE DE DRET DE SUPERFÍCIE**, sotmetent-se voluntàriament a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONTRACTE

La **PROPIETAT** atorga a **SE ABREGO**, que accepta un dret de superfície de les **PARCEL·LES** exposades a la taula del Exposen Primer, per a la promoció, construcció i explotació d'una PLANTA FOTOVOLTAICA.

A aquests efectes, **SE ABREGO** podrà utilitzar la superfície necessària per l'activitat mencionada anteriorment, entenen per tan, l'ocupada pels panels solars, els seguidors i tota la infraestructura elèctrica necessària per a la producció i evacuació de l'electricitat generada, a més a més dels accessos i camins necessaris per a la seva instal·lació, control, manteniment i muntatge de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Per tal fi, l'Arrendadora expressa el seu consentiment per a l'eliminació de qualsevol construcció, dipòsit o edificació que pugui condicionar la instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA, i permetre l'anivellament del terreny per optimitzar la instal·lació fotovoltaica.

No obstant, la **PROPIETAT** podrà fer ús de la part de les **PARCEL·LES** no ocupades i d'aquelles de la seva **PROPIETAT** contigües amb les **PARCEL·LES** dedicant-se a les tasques de ramaderia o agricultura, sempre que no impedeixin el normal funcionament de la PLANTA FOTOVOLTAICA i el manteniment, explotació, reparació i/o substitució de materials.

SEGONA.- DURACIÓ I PRÒRROGA DEL CONTRACTE

1. Període inicial

SE ABREGO disposarà d'un termini de cinc (5) anys des de la firma del present Contracte, per a l'obtenció de tots els permisos, llicències i/o autoritzacions necessàries per a la tramitació, construcció i posta en explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Durant aquest període, quant la **PROPIETAT** ostenti directe i personalment la possessió de les **PARCEL·LES**, podrà dedicar-se íntegrament a les tasques agrícoles que estava realitzant fins a la firma del contracte. En el cas que, a l'inici

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^a DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

de les obres de la PLANTA FOTOVOLTAICA es produeixi sense haver sigut recollida la collita en curs, **SE ABREGO** indemnitzarà a la **PROPIETAT** pel valor de la collita segons els últims preus de mercat.

2. Període d'exploració

El dret de superfície objecte del present contracte **s'atorga per un termini de trenta-cinc (35) anys**, des de la posta en marxa (APM) de la PLANTA FOTOVOLTAICA, sense perjudici de prorroques a les que al·ludeixi els següents apartats.

A la finalització dels trenta-cinc (35) anys, es prorrogarà de forma automàtica el contracte per successius períodes de deu (10) anys a sol·licitud de l'Arrendatari, sempre que es sol·liciti amb un mínim de 12 mesos d'antelació al venciment del contracte o de la prorrroga vigent.

En el cas d'exercici del dret de prorrroga, es mantindrà la vigència del present contracte, en tots els seus termes, sense perjudici de les actualitzacions que les **PARTS** pactin, en el seu cas de mutu acord, adjuntant-les al present Contracte, com a part inseparable del mateix.

TERCERA.- RETRIBUCIÓ

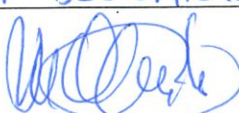
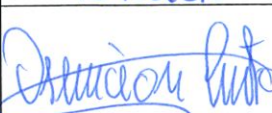
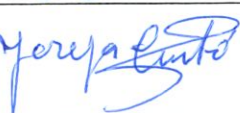
1. Cànon inicial

En contraprestació durant el Període Inicial detallat al punt anterior, la **PROPIETAT** percebrà anualment un cànon de CENT EUROS (100€) per cada hectàrea de les **PARCEL·LES** més l'I.V.A. vigent en cada moment des de la firma de l'acord, sempre i quant no existeixin motius ambientals o tècnics que impedeixin la instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA en una o varies de les finques descrites en el Expositiu PRIMER.

En aquest sentit, **SE ABREGO** informará d'aquesta situació a la **PROPIETAT** de forma fidedigna, deixant sense afecció aquestes parcel·les.

2. Cànon d'exploració

Des del moment de l'ocupació de les parcel·les per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIETAT** percebrà un cànon anual de MIL VUITCENTS EUROS (1.800€) per cada hectàrea de superfície afectada més l'I.V.A. vigent en cada moment.

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^a DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

El primer any, **SE ABREGO** abonarà a l'inici de les obres, el percentatge del cànon proporcional que correspongui des de la data d'inici fins al 31 de desembre. Els successius pagaments es realitzaran abonant, durant els quinze (15) primers dies naturals de cada any, el 100% del cànon d'explotació, que serà revisada des de la data d'inici amb l'increment de l'IPC sempre que sigui positiu.

3. Pagaments

Els pagaments detallats en aquest apartat seran realitzats mitjançant transferència bancària al número de compte que s'indica a continuació, prèvia presentació de la factura corresponent realitzada per la **PROPIETAT**:

Número de compte:

ES 72 2100 0049 6001 0085 0611

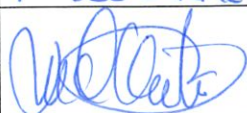
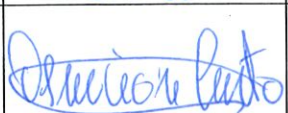
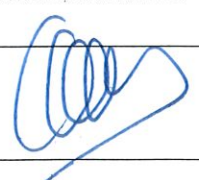
S'adjunta Certificat Bancari com **ANNEX IV**.

Qualsevol modificació del número de compte, haurà d'informar-se per part de la **PROPIETAT** a **SE ABREGO**, per escrit, amb 30 dies d'antelació al pagament del cànon aportant el nou Certificat Bancari.

QUARTA.- OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT

La **PROPIETAT** haurà de:

- Ajudar a la tramitació de la PLANTA FOTOVOLTAICA informant o al·legant favorablement de la instal·lació a les autoritats i organismes encarregats de la concessió de les llicències i autoritzacions per a la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Abans de l'ocupació de les **PARCEL·LES** per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la propietat autoritza l'entrada a les **PARCEL·LES** per la realització de les proves tècniques i ambientals necessàries per desenvolupar el Projecte Tècnic i l'obtenció dels permisos i les llicències necessàries.
- Evitar la instal·lació d'elements en terrenys de la **PROPIETAT** que puguin comportar ombres, o limitar l'ús de les **PARCEL·LES** per a la promoció, construcció i explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Permetre l'ocupació de les FINQUES de forma pacífica que no retardi la instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

QUINTA.- OBLIGACIONS DE SE ABREGO

SE ABREGO haurà de:

- Subscriure i mantindre vigent una pòlissa d'assegurança de danys i de responsabilitat civil anual, durant tot el període d'explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Indemnitzar a la **PROPIETAT** i a un tercer per qualsevol dany produït durant el període de construcció o durant l'explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Al finalitzar el contracte per qualsevol dels motius exposats en aquest contracte, **SE ABREGO** haurà de desmuntar la PLANTA FOTOVOLTAICA i tots els seus components i infraestructures i restituirà els terrenys per poder ser utilitzats pel mateix fi que tenien originàriament. Una vegada restituït el terreny, i estant d'acord les **PARTS**, donaran per conclòs aquest contracte.

SISENA.- FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE**1. Causes de finalització de contracte**

El present Contracte finalitzarà quan concorrin alguna de les següents causes:

- (i) Mutu acord per escrit d'ambdós **PARTS**.
- (ii) Incompliment per una de les **PARTS**, amb els efectes previstos a la clàusula 6.3 per a la resolució del contracte per la part complidora.

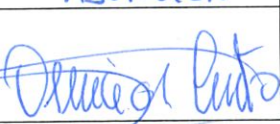
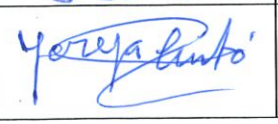
2. Procediment d'esmena d'incompliments d'obligacions subsanables

En el supòsit d'incompliment d'obligacions subsanables, la part complidora, abans de procedir a la resolució del Contracte en els terminis que s'exposaran a continuació, haurà de notificar de manera fidedigne i concedir a l'altra part un termini de trenta (30) dies naturals per a que procedeixi a l'esmena de l'incompliment comunicat.

Transcorregut aquest termini sense que l'incompliment hagi sigut sanejat, la part no incomplidora podrà procedir a la resolució del Contracte en els terminis legalment previstos a l'efecte, mitjançant la notificació de la resolució a l'altra part.

3. Causes de resolució de contracte**3.1. Resolució per SE ABREGO**

En els següents supòsits, **SE ABREGO** podrà rescindir el present contracte i fer efectiva la seva finalització mitjançant comunicació fidedigne a la **PROPIETAT**, cursada amb una antelació mínima de dos (2) mesos:

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

A.- Durant el Període Inicial:

- Si els estudis que es practiquen als TERRENYS AFECTATS donessin com a resultat la no adequació tècnica i/o econòmica de les PARCEL·LES per a la construcció i instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Per la no obtenció per part de SE ABREGO de les autoritzacions i permisos pertinents per a la construcció i instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA, les seves línies d'evacuació i punt de connexió.

B.- Durant el Període d'Explotació:

- Si es modifica la regulació del sector elèctric, de manera que l'explotació de les instal·lacions i/o PLANTA FOTOVOLTAICA no sigui rentable econòmicament.

En el supòsit que **SE ABREGO** comuniqui, de forma fidedigna, la seva voluntat de deixar sense efectes el present contracte pels motius exposats, la **PROPIETAT** no tindrà l'obligació de retornar la part proporcional del cànon que resti de l'any.

3.2. Resolució per la PROPIETAT

La **PROPIETAT** podrà rescindir el present contracte i fer efectiva la seva finalització mitjançant una mera comunicació a SE ABREGO, en els següents supòsits:

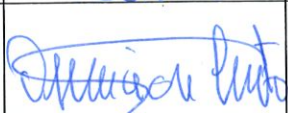
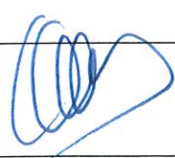
- A la finalització de l'any cinquè des de la data de la firma del present Contracte de dret de superfície, a menys que **SE ABREGO** comenci a pagar els 200 euros per hectàrea fins a la posta en marxa de la PLANTA FOTOVOLTAICA
- Per incompliment dels pagaments a la **PROPIETAT**, en el cas de que aquests es demorin en més de un (1) mes, prèvia comunicació fidedigne per part de la **PROPIETAT**, denunciant aquesta situació.

En qualsevol dels supòsits anteriors, la **PROPIETAT** no tindrà l'obligació de retornar a **SE ABREGO** la part proporcional que resti de l'any del cànon durant aquests exercici.

SETENA.- TRANSMISSIÓ

El dret de superfície atorgat a **SE ABREGO** en virtut del present Contracte podrà ser transmès, cedit, gravat o de qualsevol forma alienat, en tot, en part, de manera onerosa o gratuïta, sent comunicat fidedignament a la **PROPIETAT** aquesta situació i incloent totes les dades del tercer adquiridor.

Per la seva part, la **PROPIETAT** podrà vendre el TERRENY AFECTAT parcial o totalment, subrogant-se el nou propietari en la posició jurídica del PROPIETARI actual en aquest

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCION	JOSEFA	
			

contracte. La PROPIETAT haurà d'informar per escrit a SE ABREGO, amb les dades del nou propietari perquè SE ABREGO pugui posar-s'hi en contacte.

VUITENA.- EXCLUSIVITAT

El dret atorgat per la PROPIETAT a SE ABREGO al present acord, té caràcter d'exclusivitat i durant la vigència del mateix, el propietari es compromet a no adjudicar a tercers els TERRENYS AFECTATS, cap permís o autorització de qualsevol activitat de generació d'energia renovable eòlica i/o fotovoltaica.

NOVENA.- CLÀUSULA FISCAL

De conformitat amb la normativa fiscal que és d'aplicació, la PROPIETAT està obligada a repercutir l'Impost de Valor Afegit (I.V.A.) o el que substitueixi, a SE ABREGO, cada vegada que s'efectuï la facturació d'un cànon, al tipus impositiu vigent a la data de la meritació.

En relació als altres impostos, i des de la firma d'aquest Contracte, correspondrà a SE ABREGO el pagament dels derivats de la instal·lació i explotació del parc d'energia solar, així com a aquells que gravin la PROPIETAT, ús i gaudi de les instal·lacions.

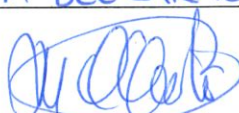
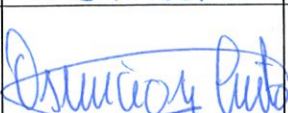
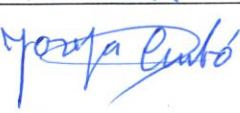
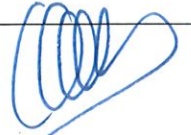
En el supòsit de que alguna Administració Pública li notifiqui a la PROPIETAT un tribut o un altre gravamen directament associat amb l'activitat de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la PROPIETAT podrà refacturar-li a SE ABREGO, qui haurà de pagar a la PROPIETAT en un màxim de trenta (30) dies.

DESENA.- INSCRIPCIÓ REGISTRAL. DESPESES

Les PARTS es comprometen a elevar a públic el present Contracte, a sol·licitud de qualsevol d'elles, i a inscriure'l al Registre de la Propietat corresponent, una vegada que SE ABREGO hagi obtingut totes les llicències i autoritzacions corresponents per a la posta en explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Les despeses que això ocasioni, correran a compte de SE ABREGO.

SE ABREGO també assumirà les despeses que es derivin del canvi de superfície, de la pròrroga o cancel·lació del present Contracte, així com tots els cànon, taxes i tributs, incloent-hi l'IBI de caràcter especial de la PLANTA FOTOVOLTAICA, que siguin conseqüència directa de la seva activitat.

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

ONZENA.- CONFIDENCIALITAT

Les **PARTS** acorden mantenir confidencial aquest Contracte, així com el seu objecte, termes i condicions i els documents i informacions derivades del mateix, pel que no podran desvetllar cap dels seus aspectes a cap persona diferent d'aquelles que integren el seu òrgan d'administració o alta direcció, o de qui participi professionalment a la transacció en condició d'assessor jurídic, financer o comercial, a no ser que siguin requerides per qualsevol òrgan regulador, inspector o supervisor o instància judicial.

DOTZENA.- ALTRES ESTIPULACIONS**1. Encapçalaments**

Els encapçalaments de les Clàusules del present Contracte s'inclouen per mera conveniència i no determinaran ni afectaran al significat de cap dels termes o estipulacions del mateix.

Modificacions

Les modificacions de qualsevol dels termes del present Contracte no seran eficaces, ni tindran caràcter vinculant, a menys que es realitzin per escrit i vagin firmades per les **PARTS**.

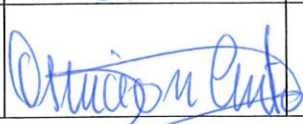
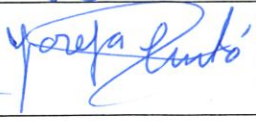
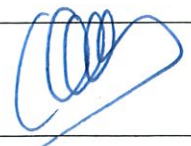
2. Nul·litat parcial

En el cas que una Clàusula del present Contracte fos declarada total o parcialment nul·la i sense afecte en qualsevol jurisdicció, la validesa i exigibilitat de la resta de les Clàusules del present Contracte no quedaran afectades per aquesta circumstància, romanent la resta de termes i condicions en vigor sense que quedin afectats a un element essencial del Contracte, i la Clàusula invàlida o inexigible s'interpretarà i aplicarà de manera que produeixi l'efecte econòmic més semblant possible al pretès per les **PARTS**.

Sempre que sigui possible, la Clàusula legalment eficaç serà substituïda per una de nova, o interpretada d'una manera legalment acceptable, que sigui d'un tenor el més aproximat possible a la Clàusula que les **PARTS** haurien formalitzat d'haver-ne tingut coneixement de la ineficàcia de la Clàusula en qüestió.

3. Totalitat del contracte

Tots els annexes i expositius del present Contracte formen part íntegrament del mateix i són vinculants per les **PARTS**. El present Contracte i els seus annexos constitueixen la totalitat de l'acordat entre les **PARTS** amb respecte al seu objecte i

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^c DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

substitueix tots els contractes, compromisos, acords, negociacions anteriors, ja siguin verbals o escrites, entre les **PARTS** sobre el mateix objecte.

4. No renúncia

La renúncia per qualsevol de les **PARTS** a exercitar els drets que l'assisteixin en cas d'incompliment d'alguna estipulació d'aquest Contracte per l'altra Part, no serà considerada com a renúncia a exercita'ls davant qualsevol incompliment tan de la mateixa com d'una altra estipulació.

5. Comunicacions

Per a l'intercanvi d'informació i per qualsevol tipus de notificació entre les **PARTS**, aquestes indiquen de forma expressa i mentre no siguin comunicats d'altres, els següents domicilis, telèfons, fax, correus electrònics i persones destinataries:

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

Domicili: Carrer Bernardo de la Torre 6, 2-A

CP i localitat: 35007 Las Palmas de Gran Canaria

Telèfon: 928 491 752

E-mail: cayo.fabra@sse.com

Responsable: Cayo Fabra Godó

LA PROPIETAT

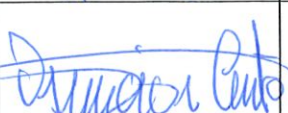
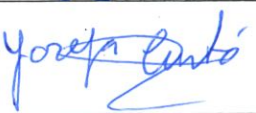
Nom i cognoms: M^{re} DEL CARMEN CURTO MAS

Domicili: C/ NICARAGUA, 117 1-4

CP i localitat: 08029 BARCELONA

Telèfon: 669.944.990

E-mail: carmencurto@gmail.com

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

LA PROPIETATNom i cognoms: **ASUNCIÓN CURTO MAS**Domicili: **C/ PATI, 4**CP i localitat: **43427 CONESA**Telèfon: **606.074.691**

E-mail: _____

LA PROPIETATNom i cognoms: **JOSEFA CURTO MAS**Domicili: **RAMBLA PARE ALEGRE, 44**CP i localitat: **08224 TERRASSA**Telèfon: **646.622.616**

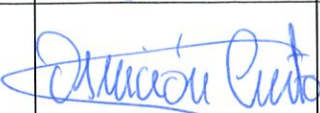
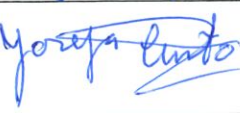
E-mail: _____

Les **PARTS** podran modificar en qualsevol moment el domicili per a les notificacions, mitjançant notificació escrita, en la que s'identificarà un nou domicili per a les notificacions. El nou domicili per a les notificacions només tindrà efectes contractuals a partir de la data de recepció per l'altra Part de la comunicació escrita indicant el nou domicili per a les notificacions.

TRETZENA.- LEGISLACIÓ I JURISDICCIO

El present Contracte es regirà per la legislació espanyola.

Les **PARTS** es sotmeten expressament als Jutjats i Tribunals del partit judicial on estiguin ubicades les **PARCEL·LES** relatives al dret de superfície objecte del present Contracte.

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{re} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
			

I les PARTS, en prova de la seva conformitat amb el contingut del present **CONTRACTE DE DRET DE SUPERFICIE**, així com amb els Annexos que l'acompanyen, el subscriuen per duplicat, en lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

LA PROPIETAT



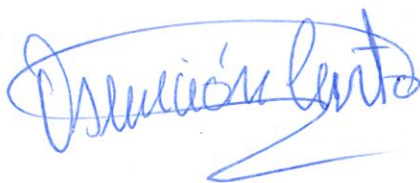
D. Cayo Fabra Godó



D. M^{te} DEL CARMEN CURTO MAS

LA PROPIETAT

LA PROPIETAT



D. ASUNCIÓN CURTO MAS



D. JOSEFA CURTO MAS

Annex I: Escritura Pública

Annex II: Nota Simple

Annex III: Certificat Cadastral

Annex IV: Certificat Bancari

Firma Comunitat de Béns			Firma SE ABREGO
M ^{te} DEL CARMEN	ASUNCIÓN	JOSEFA	
