

CONTRACTE DE DRET DE SUPERFICIE**PER A UNA INSTAL·LACIÓ SOLAR FOTOVOLTÀICA**A BELLTAU, el 15 de NOVEMBRE del 2023**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. SANTIAGO MIRÓ AMENÓS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 77832606 - P, i amb domicili a efectes de notificacions a AV. DE SALOU, 17 3-C 43205 REUS en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Sr. / Sra. JOSEP MARIA MIRÓ AMENÓS, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 39854267 - M, i amb domicili a efectes de notificacions a C/ BETLEM, 19 25300 TARREGA en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

EXPOSEN

PRIMER.- Que ambdós PROPIETARIS són titulars al cinquanta per cent (50%) cadascun, 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
<u>109</u>	<u>12</u>	<u>43047A01200109</u>	<u>CONESA</u>

Firma Propietat



Firma Propietat



Firma SE ABREGO



Contracte de Superficie

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 parcers, ostentant el **PROPIETARI** directe i personalment la possessió de les mateixes.
- (ii) [Opcional] Les **PARCEL·LES** tenen un contracte de parceria amb D. amb DNI per les següents finques.

PARCEL·LA	POLÍGON	TERME MUNICIPAL

TERCER.- Que **SE ABREGO** manifesta estar interessada a dur a terme la promoció, construcció i explotació d'una o vàries plantes fotovoltaïques 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 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 panells solars, els seguidors i tota la infraestructura elèctrica necessària per a la producció i evacuació de l'electricitat

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

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 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'explotació

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 pròrroques 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 pròrroga vigent.

En el cas d'exercici del dret de pròrroga, es mantindrà la vigència del present contracte, en tots els seus termes, sense perjudici de les actualitzacions que les

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

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** 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'explotació

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.

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 (cinquanta per cent (50%) de l'import a cadascun) als números de compte que s'indiquen a continuació:

Números de compte:

ES 26 0081 1779 4400 0111 6022.....

(que correspon a D. SANTIAGO MIRÓ AMENÓS.....)

ES 69 0081 0100 9000 0615 7524.....

(que correspon a D. JOSEP MARIA MIRÓ AMENÓS.....)

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

Firma Propietat



Firma Propietat



Firma SE ABREGO



Contracte de Superfície

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.

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 restituit 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**.

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superficie

- (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:

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

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

- 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 supòsit 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 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.

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

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 que siguin conseqüència directa de la seva activitat.

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

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

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 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

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

Contracte de Superficie

LA PROPIETAT

Nom i cognoms: SANTIAGO MIRÓ AMENÓS

Domicili: AV. DE SALOU, 17 3-C

CP i localitat: 43205 REUS

Telèfon: 699914388

E-mail: santimiro64@gmail.com

LA PROPIETAT

Nom i cognoms: JOSEP MARIA MIRÓ AMENÓS

Domicili: C/BETLEM, 19

CP i localitat: 25300 TÀRREGA

Telèfon: 699914389

E-mail: pepma3@gmail.com

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.

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

Firma Propietat

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superfície

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

LA PROPIETAT



D. Cayo Fabra Godó

D. SANTIAGO MIRÓ AMENÓS

LA PROPIETAT



D. JOSEP MARIA MIRÓ AMENÓS



Annex I: Escriptura Pública

Annex II: Nota Simple

Annex III: Certificat Cadastral

Annex IV: Certificat Bancari

Firma Propietat _____



Firma Propietat _____



Firma SE ABREGO _____



Contracte de Superfície