



Comune di Volpiano (TO)

ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO MEDIANTE PROPOSTA DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI OPERA PUBBLICA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 187 E 183 COMMA 16 DEL D.LGS. N. 50/2016 AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA (CON ACQUISIZIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA IN SEDE DI OFFERTA), LA REALIZZAZIONE, IL FINANZIAMENTO NONCHÉ LA PERFETTA MANUTENZIONE (ORDINARIA E STRAORDINARIA) - PER UN PERIODO DI 12 ANNI - DI UN CAMPO DA CALCIO A UNDICI GIOCATORI PER L'ALLENAMENTO E UN'AREA ESTERNA PER ALLENAMENTO PORTIERI NEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA GRATO NEL COMUNE DI VOLPIANO (TO)

SCHEMA DI CESSIONE DIRITTO SUPERFICIE

Costituenda A.T.I. tra:

Soggetto Realizzatore/Manutentore dell'Opera
MANDATARIO



ITALGREEN S.P.A.
P.I. 01640880165 – C.F. 07075130158
Via Crusnigo 11, Villa d'Adda (BG)

Soggetto Finanziatore dell'Opera
MANDANTE



ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.
P.I.01122141003 - C.F. 02820100580
Via Lucrezia Romana 41/47, 00178 Roma

REPUBBLICA ITALIANA

REP. N. _____

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 952 C.C.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
in _____, nel mio studio in _____

Innanzi a me _____ notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile _____ sono presenti i signori:

A) Sig. _____, nato a _____ il _____ - Dirigente del Settore _____ del Comune di _____, il quale, ai sensi del 3° comma lett. C dell'art. 107 del T.U. 267/00, dichiara di agire in nome e per conto dell'Ente che rappresenta – C.F. n° [*], in esecuzione dei provvedimenti menzionati nel corpo del presente atto (di seguito “Comune” e/o “Ente” e/o Stazione Appaltante” e/o “Soggetto Utilizzatore”);

DALL'ALTRA PARTE:

B) la Società " _____ " con sede legale in _____, Via _____, capitale sociale di euro _____, Ufficio del Registro delle Imprese di _____ e codice fiscale n. _____, R.E.A. n. _____, Partita IVA n. _____, iscritta all'Albo delle Banche di cui all'art. 13 D.Lgs 385/93 al n. _____, cod. ABI _____; _____ . Detta Impresa mandante interviene nel presente atto in persona del Sig. _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____ a quest'atto autorizzato in forza di _____ (di seguito il “Soggetto Finanziatore” E/O “Concedente” o anche “Banca”);

(di seguito congiuntamente anche le “Parti”);

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali mi richiedono per quanto segue e

PREMETTONO CHE:

- a) con _____, l'Ente ha dichiarato, ai sensi del combinato disposto di cui ai commi 15 e 16 dell'art 183 del D.Lgs. n. 50/20016 e s.m.i., il pubblico interesse della proposta presentata da _____ (“Promotore”), avente ad oggetto la progettazione esecutiva (con acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta), il finanziamento, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria per 20 (venti) anni, nonché la riqualificazione del centro sportivo * (“Opera”);
- b) con determinazione _____, l'Ente ha indetto una procedura aperta per l'affidamento della progettazione esecutiva (con acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta)

- e la costruzione dell'Opera da finanziarsi mediante locazione finanziaria immobiliare, ex art. 187, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., ponendo a base di gara il progetto preliminare redatto dal Promotore ("Gara");
- c) ai fini dell'articolo 3, comma 5, della legge n 136 del 2010:
- i) il Codice identificativo della gara (CIG) relativo all'intervento è il seguente: _____; ii) il Codice Unico di Progetto (CUP) dell'intervento è il seguente: _____;
- d) in esito alla citata procedura, la Gara è stata aggiudicata in via definitiva, in forza di _____, all'Associazione Temporanea di Imprese di tipo verticale/misto ("ATI") tra _____, in qualità di mandataria e soggetto costruttore ("Soggetto Realizzatore") e _____, in qualità di mandante e soggetto finanziatore ("Soggetto Finanziatore"), [costituita con atto a rogito del Notaio _____, in _____, in data _____];
- e) ai fini della efficacia della aggiudicazione definitiva, sono state effettuate le verifiche di regolarità dei requisiti in capo ai soggetti aggiudicatari, ai sensi di quanto previsto dal "Codice degli Appalti";
- f) le aree oggetto dell'intervento sono gli appezzamenti di terreno siti nel Comune di _____, riportati nel Catasto Fabbricati di detto Ente:
- i) Foglio _____, particella _____, sub _____ | Catasto Fabbricati; ii) Foglio _____, particella _____, sub _____ | Catasto Fabbricati. iii) Foglio _____, particella _____, sub _____ | Catasto Fabbricati. iv) Foglio _____, particella _____, sub _____ | Catasto Fabbricati. il tutto come meglio risultante, nell'originaria consistenza, dagli estratti di mappa catastali e dalle relative visure allegate alla Documentazione di gara, che le Parti dichiarano di aver visionato e di aver trovato corrispondenti allo stato di fatto;
- g) che il Comune di _____ è pieno ed esclusivo proprietario delle aree e del fabbricato in oggetto in forza dei titoli più avanti indicati.
- h) _____;
- i) _____;
- j) _____.

Tanto premesso, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il Comune di _____, come sopra rappresentato,
- 1.1) trasferisce alla società " _____", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquisisce il diritto di superficie sulle relative aree scoperte pertinentziali delle aree:
- _____
- _____
- 1.2) a migliore identificazione si allegano sotto le lettere " _____" copie degli estratti di mappa, di elaborato planimetrico e delle planimetrie depositate in catasto, cui le parti fanno riferimento anche per l'individuazione dei confini, dichiarando il rappresentante dell'Ente, intestatario delle porzioni predette, che i dati catastali relativi alle unità in oggetto e sopra riportate e le dette planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.
- Io notaio ho provveduto prima della stipula dell'atto ad individuare l'Ente, quale intestatario catastale ed a verificare la conformità dell'intestazione catastale medesima con le risultanze dei Registri Immobiliari.
- 1.3) le aree sono pervenuti in proprietà dell'Ente per i seguenti titoli: - atto in data _____ rep. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____

_____, ed ivi trascritto il _____ ai nn. _____;

- 2) Il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie è convenuto in complessivi euro 0,00 (zero virgola 00), tenuto conto che la cessione a titolo non oneroso costituisce attuazione negoziale della più ampia operazione di leasing finanziario.

Ciascuna delle parti da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di mediatore.

- 3) Il diritto di superficie sulle dette aree di proprietà dell'Ente viene concesso a favore di "_____" ("Soggetto Finanziatore") per la esecuzione dei lavori di cui è detto in premessa, il relativo finanziamento (in leasing) e la gestione per il tempo indicato, così come meglio precisato nel seguito di quest'atto e negli atti deliberativi allegati.

- 3.1) Il diritto di superficie ha durata di anni 20 dalla stipula del contratto di locazione finanziaria. Fermo restando quanto precede, il diritto di superficie durerà fino a quando l'Ente non avrà esercitato l'opzione di riscatto totale dell'Opera.

Alla scadenza del contratto di locazione finanziaria se l'Ente procederà all'esercizio del diritto di riscatto, questo comporterà ipso iure, il trasferimento a suo favore del diritto di proprietà delle aree oggi concesse in diritto di superficie e quindi l'acquisto della piena proprietà, per l'intervenuta riunione in capo all'Ente della qualità di proprietario dell'area e di proprietario dell'Opera in essa presente.

Resta inteso che la proprietà dell'Opera non si trasferirà al Soggetto Utilizzatore fino a quando lo stesso non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di leasing e dell'importo del riscatto e comunque fino a quando l'Ente non abbia provveduto al saldo integrale di tutto quanto dovuto al Soggetto Finanziatore in virtù del contratto di locazione finanziaria.

Anche nel caso di riscatto anticipato dell'Opera, il corrispondente diritto di superficie si estinguerà solo previo pagamento dell'intero importo contrattualmente pattuito e dovuto. Si richiama la disciplina di cui all'art. 954 codice civile per la regolamentazione dei rapporti giuridici in essere all'epoca dell'estinzione.

- 4) Le aree e l'Opera oggetto del presente atto vengono considerati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, di consistenza e manutenzione in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze, con ogni inerente uso, diritto, ragione e azione, con gli impianti nello stato in cui attualmente si trovano e con gli oneri e le servitù, attive e passive, anche non apparenti.

La Parte che acquisisce il diritto di superficie è immessa nel possesso a far tempo da oggi.

- 5) L'Ente assume nei confronti del Soggetto Finanziatore tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree in oggetto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e liberi da diritti reali parziari a terzi spettanti, da servitù, anche non apparenti, e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

In particolare il rappresentante dell'Ente dichiara:

- che i terreni oggetto del diritto di superficie non sono ricompresi tra le cose immobili di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 numero 42, soggette alle disposizioni del Titolo I del citato D.Lgs. in quanto trattasi di bene che non riveste alcun interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico;
- che su detti terreni non vi sono manufatti artistici, storici ovvero reperti archeologici ed etno-antropologici che possano attribuire allo stesso terreno un interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico;
- che detti terreni non sono compresi in parco;
- che tali terreni non sono collegati con avvenimenti storici - culturali tali da attribuirgli rilevanza culturale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera d) del D.Lgs. n. 42/04;
- che pertanto non è necessaria alcuna autorizzazione preventiva per la costituzione del diritto di superficie e per la cessione della proprietà superficiale.

L'Ente garantisce quindi la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonché la sua libertà da canoni, censi, privilegi anche fiscali, oneri anche consortili anche pregressi a qualsiasi titolo e anche solo deliberati

e a qualsiasi titolo anche deliberati, vincoli di qualunque specie (, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario, rispondere per l'evizione come per legge.

6) La costituzione del diritto di superficie è sottoposta alla condizione risolutiva che il contratto di locazione finanziaria si risolva o si sciogla o perda efficacia anticipatamente rispetto alla scadenza contrattualmente stabilita, per cause diverse dall'esercizio del diritto di riscatto.

7) In ordine al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di _____ in data _____ n°

_____ prot. relativo alle aree oggetto del presente atto, che qui si allega in originale sotto la lettera " _____", ed in relazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, il rappresentante dell'Ente dichiara che, successivamente a tale data, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

Detto Attestato, redatto in conformità alla normativa regionale, in copia conforme cartacea di documento informatico in data odierna n° _____ di mio rep. viene allegato al presente atto sotto la lettera " _____", attestandosi espressamente l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'Attestato medesimo. Il Soggetto Finanziatore dichiara di aver preso visione dell'allegato attestato e conferma di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile, compresa copia dell'attestato medesimo.

8) Ai fini fiscali, nonché ai fini dell'iscrizione a repertorio del presente atto, le parti dichiarano che il valore dei diritti di superficie costituiti e della proprietà superficaria trasferita è di complessivi Euro _____, come determinato da un perito dell'Ente. La cessione è operazione non soggetta ad IVA, in ragione dei titoli di provenienza (cessione nel corso di procedura espropriativa o per acquisto donativo per finalità istituzionali).

L'imposta di registro è dovuta nella misura di Euro _____; le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura di Euro _____. Tali importi – così come ogni tipologia di imposte afferenti al presente atto - sono a carico dell'Ente.

Le parti prendono atto ed accettano che qualora l'Agenzia delle Entrate riscontrasse una discordanza tra le relative imposte (di registro, ipotecaria, catastale) pagate e quelle dall'Ente calcolate, il Soggetto Finanziatore avrà diritto all'immediata rivalsa nei confronti dell'Ente attraverso il ri-addebito della differenza tra le imposte pagate e quelle calcolate dall'Agenzia delle Entrate.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia da me diretta e da me notaio completato e chiuso, ho letto ai comparenti ed essi hanno dichiarato di approvarlo per cui con me lo sottoscrivono alle ore _____.

Scritto su _____ facciate di _____ fogli sin qui.

F.to _____

F.to _____