
SCHEMA DI ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART.952, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE

ATTIVAZIONE DI PATERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO MEDIANTE PROPOSTA DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI OPERA PUBBLICA EX ART. 153 COMMA 20 DEL D.LGS. 163/2006 AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO, LA MANUTENZIONE E LA GESTIONE PER 20 ANNI DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA MATTEOTTI NEL COMUNE DI MERATE

rev. 1 del 7.05.2013

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

SCHEMA DI ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART.952, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE

TRA

IL SOGGETTO FINANZIATORE

_____ S.p.A. _____ con sede in _____ Via _____ n. • , capitale sociale Euro _____ interamente versato, 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 _____ soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di _____ S.p.A., iscritta nel registro delle imprese di _____ codice fiscale _____ " - Gruppo Bancario _____ " rappresentata nel presente atto dal Sig. _____ in qualità di Procuratore Speciale (in seguito "_____"); _____

LA STAZIONE APPALTANTE

Il Comune di Merate - P. IVA 00703920132 - nella persona di _____ nato a _____ , il _____ , codice fiscale _____ , in qualità di _____ , all'uopo delegato in forza del provvedimento n. _____ del _____ - domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Merate in Piazza degli Eroi, 3 - 23807 Merate (Lc) - il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Merate che rappresenta;

PREMESSO CHE:

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- a seguito di gara aggiudicata con determinazione _____ adottata in data _____, la allora costituenda ATI tra la "Impresa _____" con sede in _____ codice fiscale _____ (Mandatario), _____ con sede in _____ codice fiscale _____ (Mandante) e il Soggetto Finanziatore (Mandante) è risultata aggiudicataria della procedura aperta per "Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate";
- con atto in data _____ n. _____ di rep. Notaio _____, registrato a _____, è stata formalizzata la costituzione dell'ATI ("ATI") tra il Soggetto Finanziatore e le suddette società "_____"; e "_____". (congiuntamente anche "Soggetto Realizzatore");
- in data odierna la Stazione Appaltante e il Soggetto Finanziatore hanno sottoscritto il contratto di locazione finanziaria a rogito del Segretario Generale del Comune di Merate - Dott. _____ Repertorio n. _____ in corso di registrazione, con il quale sono stati definiti i termini e le modalità di finanziamento per la realizzazione dell'opera sopra indicata;
- i lavori di realizzazione dell'opera, oggetto di separato contratto d'appalto tra la Stazione Appaltante ed il Soggetto Realizzatore, verranno eseguiti sull'area di proprietà del Comune di Merate, sita nel Comune di Merate in zona "S" - Attrezzature e servizi

pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti e previsti - censiti nel Catasto Terreni del Comune di Merate come segue: foglio 905 mappali 3592 e 3593.

- su detta area sono individuati gli immobili oggetto delle di ampliamento e ristrutturazione identificati catastalmente come segue _____ sui quali viene costituito in favore del Soggetto Finanziatore un diritto di superficie in forma gratuita (per la durata di anni 35 (trentacinque) o comunque, fino a quando la Stazione Appaltante non avrà esercitato l'opzione di riscatto totale degli Immobili, secondo quanto previsto nel citato contratto di leasing);
- il Comune di Merate è pieno ed esclusivo proprietario dei suddetti immobili per averli acquistati in forza di atto in data _____ n. _____ di rep. Notaio _____, registrato _____ • al n. _____ Vol. _____ e trascritto a _____ ai n.ri _____ **e in forza di titoli ultraventennali.**

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

1. Il Comune di Merate, come sopra rappresentato ed autorizzato - in attuazione di quanto meglio precisato nelle premesse che precedono e con i limiti e le modalità previste in tutti gli atti, contratti e documenti ivi richiamati - costituisce a favore della società

_____ - che, come rappresentata ed autorizzata accetta ed acquista, il diritto di superficie ex art. 952, c.ma 2, del codice civile sugli immobili _____.

ART. 2

1. L'accettazione ed acquisto del diritto di superficie ex art. 952, c.ma 2, del codice civile avviene a titolo gratuito, escludendosi comunque lo spirito di liberalità, trattandosi di atto avente causa nella più complessa operazione di leasing finalizzata alla realizzazione dell'ampliamento del Centro sportivo di via Matteotti nell'interesse del Comune di Merate.
2. Ai fini dell'iscrizione a repertorio del presente atto, le parti dichiarano che il valore del diritto costituito è di complessivi Euro _____ come da perizia allegata.
3. Le Parti, da me ammonite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato con la Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano che la presente cessione non dà luogo a corrispettivo costituendo attuazione negoziale della più ampia operazione di Partenariato Pubblico Privato, di cui alle premesse. Il Comune di Merate, come sopra rappresentato, per quanto necessario, rilascia a _____ quietanza, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale e con promessa di nulla avere più a pretendere in ordine a quanto sopra effettuato.
4. 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 costituzione di diritto di superficie non si è avvalsa di un mediatore.

ART. 3

1. Il diritto di superficie sui suddetti immobili di proprietà del Comune di Merate viene concesso a favore del Soggetto Finanziatore per la ristrutturazione e la realizzazione del nuovo edificio "opera", così come meglio sopra descritta, sino all'approvazione degli atti di collaudo, per la durata di 35 (trentacinque) anni.
2. Alla scadenza del contratto di locazione finanziaria la Stazione Appaltante potrà procedere all'esercizio del diritto di riscatto che comporterà, ipso iure, il trasferimento a suo favore del diritto di proprietà delle opere realizzate sugli immobili oggi concessi in diritto di superficie e quindi l'acquisto della piena proprietà per intervenuta confusione.
3. Resta inteso che la proprietà degli Immobili non si trasferirà al Comune di Merate fino a quando lo stesso non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di leasing e dell'importo del riscatto.
4. Nel caso di riscatto anticipato degli Immobili, il corrispondente diritto di superficie si estinguerà per confusione previo pagamento dell'importo contrattualmente pattuito.
5. Si richiama la disciplina di cui all'art.954 codice civile per la regolamentazione dei rapporti giuridici in essere all'epoca dell'estinzione.

ART. 4

1. Gli immobili oggetto del presente atto vengono trattati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, consistenza e manutenzione in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze, con ogni inerente uso, diritto, ragione e azione e con gli oneri e le servitù attive e passive apparenti.
2. Parte acquirente è immessa in titolarità e possesso a far tempo dalla data di oggi.

ART. 5

1. Il Comune di Merate assume nei confronti di "_____ SOGGETTO FINANZIATORE" tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili in oggetto sono di sua assoluta

ed esclusiva proprietà e liberi da diritti reali parziari a terzi spettanti, da servitù non apparenti e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e limiti di natura pubblicistica, con la precisazione che _____.

2. In particolare dichiara il Comune di Merate, come sopra rappresentato:

- che gli immobili 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 immobili che non rivestono alcun interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- che in detti immobili non vi sono manufatti artistici, storici ovvero reperti archeologici ed etnoantropologici che possano attribuire agli stessi immobili un interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- che tali immobili non sono collegati con avvenimenti storico - culturali tali da attribuirgli rilevanza culturale ai sensi dell'art.10 comma 3 lettera d) del D.Lgs.42/04;
- che pertanto non è necessaria alcuna autorizzazione preventiva per la costituzione del diritto di superficie.

ART. 6

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

ART. 7

1. In ordine ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Merate in data _____rispettivamente:
 - n. _____,

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

- n. _____,

relativi agli immobili oggetto del presente atto, che qui si allegano sotto le lettere

- " _____ ",

- " _____ ",

ed in relazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, il signor " _____ DELEGATO COMUNE " dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 8

1. Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono tutti da oggi.

ART. 9

1. Il Soggetto Finanziatore sosterrà le spese ed ogni altro onere per imposte e tasse (anche di registro, catastali ed ipocatastali) rivenienti dal presente atto, con l'intesa che detti oneri e spese verranno capitalizzati e riaddebitati, mediante fatturazione al Soggetto Utilizzatore attraverso i canoni della locazione finanziaria. Il valore fiscalmente rilevante degli immobili sui quali viene costituito il diritto di superficie è pari a complessivi € [●] ed è stato accertato attraverso perizia giurata di stima attestante il valore venale di mercato degli immobili stessi, perizia fatta eseguire dal Soggetto Utilizzatore a sua cura e spese. In caso di discordanze che fossero in ipotesi riscontrate dalla Agenzia delle Entrate, il Soggetto Utilizzatore riconosce al Soggetto Finanziatore il diritto di immediata rivalsa mediante riaddebito dell'eventuale eccedenza.
2. I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su _____ pagine di _____ fogli è stato letto da me

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

Notaio ai signori qui intervenuti, alla presenza dei testi, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono con i testi e con me Notaio alle ore _____ e _____ minuti.

Comune di Merate _____

Soggetto Finanziatore _____

Notaio _____