



CITTA' DI FRANCAVILLA FONTANA (Provincia di Brindisi)

Rep. n. _____

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE CON OPZIONE DI ACQUISTO SUL CENTRO DI CARICO INTERMODALE E DI SERVIZI COMMERCIALI E REALI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno del mese di,
nella Residenza comunale di Francavilla Fontana, avanti a me Dott. Marco Lesto,
Segretario Generale, autorizzato a rogare il presente atto in forma pubblica
dall'articolo 97, comma 4, lettera c), del d. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono
personalmente comparsi:

- da una parte il **Comune di Francavilla Fontana**, con sede in Francavilla Fontana (BR) in Via Municipio, 4, codice fiscale 00176620748, nella persona del Dott., nato a il, codice fiscale, quale Dirigente dell'Ufficio del Comune di Francavilla Fontana (BR), che interviene in nome e per conto del Comune, giusta decreto sindacale n. del, di seguito denominato anche "Comune";
- dall'altra parte il Sig., nato a il, codice fiscale....., residente in (.....), alla Via, in qualità di, di seguito denominato anche "proprietario superficario".

Le parti come sopra costituite, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certo, espressamente dichiarano di essere nel pieno possesso delle proprie capacità, premettono che:

-
-

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, al fine di formalizzare la reciproca volontà per le finalità di cui in premessa, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

In esecuzione della determinazione di aggiudicazione n. ___ del _____, esecutiva a termini di legge, il Comune di Francavilla Fontana, nella sua qualità di proprietario, concede alla _____, che accetta, il diritto di superficie, ex articoli 952 e seguenti del Codice civile, con opzione di acquisto, sul plesso denominato *Centro di carico intermodale e di servizi commerciali e reali*, sito in Francavilla Fontana (BR), alla Contrada Tiberio, catastalmente

identificato al foglio 131, particella 164 (di mq. 6.424,00), foglio 132, particelle 465 (di mq. 38.639,00) e 468 (di mq. 25.407,00), destinato allo svolgimento dell'attività compatibile con la sua destinazione d'uso: *servizi commerciali*.

È vietato lo svolgimento di incompatibili con la suddetta destinazione d'uso nonché lo svolgimento di attività o industrie illecite e/o insalubri. La violazione di questo divieto comporta la risoluzione ipso iure del presente contratto e la retrocessione del bene

La descrizione dell'immobile è contenuta nell'allegata relazione (**allegato 1**), nonché nell'allegata mappa (**allegato 2**) e orto foto (**allegato 3**).

Il diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto si costituisce a favore di _____ per il seguente utilizzo: realizzazione di opere finalizzate al recupero funzionale e l'agibilità della struttura, come sopra identificata catastalmente, e di ogni intervento funzionale all'esercizio di attività compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile (*servizi commerciali*).

E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

Il Comune di Francavilla Fontana dichiara che l'area ceduta in *superficie* è libera da vincoli enfiteutici e da qualsiasi onere, servitù o peso reale, ai sensi e per gli effetti di legge, per cui non esistono rapporti giuridici che possano dar luogo a pretese di usufruttuari, affittuari, conduttori dell'immobile e di qualsiasi altro terzo, relativamente alla presente cessione, anche in relazione a vigenti contratti d'affitto, livelli e diritti ipotecari. Il Comune si impegna sin d'ora a tenere sollevato l'acquirente da qualsiasi pretesa di terzi sul corrispettivo della cessione.

ARTICOLO 2 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il termine di durata del diritto di superficie è stabilito in 50 (cinquanta) anni, ferma restando la possibilità, per il proprietario superficario, di esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile entro la predetta scadenza temporale.

Una volta spirato il termine di durata del contratto di cessione temporanea del diritto di superficie, laddove l'opzione di acquisto non sia stata nel frattempo esercitata, l'area ceduta e l'immobile su di essa realizzato transiteranno nella piena proprietà dell'ente comunale, che non dovrà pagare al superficario alcun compenso per le opere, i miglioramenti e le addizioni sullo stesso eseguite dal superficario.

Restano invece di proprietà del superficario tutti i beni mobili arredi e attrezzature, non di proprietà comunale e non connessi strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

ARTICOLO 3 – CORRISPETTIVO

Il corrispettivo per la temporanea cessione del diritto di superficie è stabilito in € _____ e il prezzo dell'eventuale conversione di tale diritto in proprietà dovrà essere determinato secondo i criteri indicati nell'allegata perizia giurata di stima prot. n. 0011005 del 01 marzo 2024, trasmessa all'Ufficio patrimonio dell'Ente con nota prot. n. 0011292 del 04 marzo 2024 dal dirigente dell'Ufficio tecnico lavori pubblici (**allegato 4**).

Il saldo del corrispettivo è stato effettuato effettuato in unica soluzione al momento della stipula contrattuale (come risulta da _____) *ovvero, in*

alternativa, sarà effettuato in rate semestrali (comprehensive di interessi legali) nell'arco temporale di n. _____anni; all'uopo è stata rilasciata idonea garanzia finanziaria _____

Dall'importo del corrispettivo, come determinato nel precedente comma 1, saranno scomutate le seguenti voci di costo:

- costo delle opere che il proprietario superficciario si impegna a realizzare per il recupero funzionale e l'agibilità della struttura (vds. successivo art. 5), solo in caso di ultimazione a regola d'arte dei lavori, come certificata dal competente organo dirigenziale dell'ente proprietario;
- costo delle opere che, pur non essendo preordinate al recupero funzionale e all'agibilità della struttura, siano state autorizzate dall'amministrazione comunale. Nell'ipotesi di esercizio dell'opzione di acquisto gli effetti dello scomputo saranno integralmente annullati con la conseguenza che l'acquisto della proprietà sull'immobile si perfezionerà solo verso il pagamento del corrispettivo stabilito per la cessione del diritto di superficie e del prezzo di trasformazione di tale diritto in proprietà.

ARTICOLO 4 – DESTINAZIONE D'USO

L'immobile che si concede è destinato ad attività compatibili con la sua destinazione d'uso: *servizi commerciali*.

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

ARTICOLO 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alle norme in materia di controllo sulle attività urbanistico-edilizie si da atto che l'area oggetto di cessione di *superficie* ricade _____, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, che viene allegato al presente contratto (**Allegato 5**).

ARTICOLO 6 - ONERI A CARICO DEL PROPRIETARIO SUPERFICIARIO

Oltre all'impegno di pagare il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie sull'immobile o per l'eventuale cessione dello stesso, il proprietario superficciario dovrà adempiere alle seguenti obbligazioni:

- realizzazione, con spese a proprio carico, delle opere volte a rendere funzionale e agibile la struttura concessa in superficie secondo la progettazione esecutiva che dovrà essere presentata all'ente proprietario entro e non oltre il termine perentorio del _____, pena la possibilità per l'amministrazione concedente di addivenire alla risoluzione ipso iure del presente contratto, e dovrà sottoposta alla validazione e approvazione dei competenti organi comunali;
- i lavori dovranno essere eseguiti entro il termine iniziale del _____ e quello finale del _____; detti termini rivestono carattere "essenziale" e la loro infruttuosa scadenza determinerà la risoluzione ipso iure del contratto;
- i lavori dovranno essere realizzati da un'impresa o gruppo di imprese in possesso dei prescritti requisiti morali e di qualificazione ed esperienza professionale, che saranno oggetto di verifica da parte del competente organo dell'amministrazione concedente;
- pagamento delle spese per tutte le utenze (acqua, luce, gas etc.);

- realizzazione di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile e le aree di pertinenza;
- acquisizione, a propria cura e spese, presso gli enti competenti, di tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività che saranno svolte nella struttura, anche in conformità alle autorizzazioni complessive della stessa, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
- tempestiva trasmissione al Comune, a seguito dell'ultimazione delle opere riportate nella progettazione esecutiva, di tutta la documentazione tecnica e di conformità, se dovuta in relazione agli specifici interventi progettati, quali:
 - a) certificazione di collaudo delle strutture, qualora interessate da interventi;
 - b) attestati di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, per le unità immobiliari a destinazione commerciale, uffici e residenziale;
 - c) certificazione di conformità degli impianti, interessati da interventi;
 - d) schede tecniche, libretti impianti, libretti di manutenzione, degli impianti tecnici installati;
 - e) schede tecniche e certificazione infissi esterni
 - f) certificazione di prevenzione incendi;
 - g) ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati;
- pagamento di tutte le spese per la registrazione e gli ulteriori adempimenti fiscali legati al contratto;
- attuazione del progetto di gestione dell'attività così come risultante dalla proposta in sede di offerta;
- realizzazione, a propria cura e spese, degli interventi di manutenzione ordinaria e riparazione straordinaria sull'intero immobile;
- stipula di idonee polizze di assicurazione contro tutti i rischi connessi alla realizzazione dei lavori di riqualificazione e funzionalizzazione dell'immobile, alla sua gestione, a copertura di danneggiamenti e distruzione totale o parziale di impianti ed opere anche preesistenti ed anche verificatesi nel corso della durata del contratto e derivanti dall'esecuzione dei lavori e per responsabilità civile verso terzi rapportata al valore del fabbricato e dei lavori proposti.

A tal ultimo proposito si precisa che il *proprietario superficario* ha prodotto prima della stipula contrattuale, le seguenti garanzie:

ARTICOLO 7 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese relative al presente atto ed alle susseguenti pratiche di legge sono a carico del proprietario superficario. Le parti autorizzano me Ufficiale Rogante alla registrazione, trascrizione e voltura del presente atto. Il presente atto è assoggettato all'imposta di registro in misura fissa, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, avendo per oggetto il trasferimento di proprietà di immobile ad ente pubblico territoriale.

ARTICOLO 8 – DISPOSIZIONI FINALI

Per le eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti, si adirà al Foro di

Brindisi. E' esclusa la clausola arbitrale.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni, dettate in materia di diritto di superficie dal Codice civile, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, dichiarano l'atto del tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Segretario in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Il presente documento è stato formato in n. 1 originale, dattiloscritto da persona di mia fiducia e si compone di numero facciate fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune

Il proprietario superficario

L'ufficiale rogante

Il Segretario Generale

Dott. Marco Lesto
