

# “SCHEMA GENERALE DI ATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE”

REPUBBLICA ITALIANA

REP. N. \_\_\_\_\_

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 952, co. 1 e 2, 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 Biella, 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° 00221900020, in esecuzione dei provvedimenti menzionati nel corpo del presente atto (di seguito “**Comune**” e/o “**Ente**”);

## 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. [•], che 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 “**Concessionario**”);

(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 determinazione a contrarre n. 1999 del 09/07/2021 con cui si è altresì approvata la documentazione posta a base di gara, il Comune ha indetto la gara a procedura aperta per l'affidamento in concessione, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, del “*servizio di gestione del forno crematorio sito presso il Cimitero Urbano di Viale dei Tigli nel Comune di Biella (Bi)*”, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- b) ai sensi della documentazione di gara, l'Ente si riserva, entro 36 (trentasei) mesi dall'avvio del servizio dedotto in affidamento, di prevedere la realizzazione di una seconda linea di cremazione a servizio dell'impianto, compatibilmente con quanto consentito dalla disciplina regolatoria urbanistica comunale;
- 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: **88270686F2**
- d) in esito alla citata procedura, la concessione è stata aggiudicata in via definitiva al

- Concessionario, in forza di [●];
- e) ai fini della efficacia della aggiudicazione definitiva, sono state effettuate le verifiche di regolarità dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario, ai sensi di quanto previsto dalla legge;
  - f) gli immobili esistenti oggetto del servizio in affidamento insistono sugli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Biella riportati nel Catasto Terreni di detto Ente al Foglio 59 particella 316 parte pari a mq. 915 circa, (da individuarsi esattamente con frazionamento catastale prima della stipula della convenzione) il tutto come meglio risultante, nell'originaria consistenza, dalla perizia redatta dall'Ing. Sergio Bazzoli della società Energard S.r.l., di cui al prot. n. [●] del [●] e dagli estratti di mappa catastali e dalle relative visure, allegati alla Documentazione di gara, che le Parti dichiarano di aver visionato e di aver trovato corrispondenti allo stato di fatto;
  - g) l'area disponibile fino al muro di cinta e potenzialmente utilizzabile per la realizzazione di una seconda linea di cremazione in caso di esercizio dell'opzione riservata all'Ente ai sensi della precedente premessa b) è riportata nel Catasto Terreni di detto Ente al Foglio 59 particella 316 parte pari a mq. 310 circa (da individuarsi esattamente con frazionamento catastale prima della stipula della convenzione), come meglio risultante, nell'originaria consistenza, dagli estratti di mappa catastali e dalle relative visure, allegati alla Documentazione di gara, che le Parti dichiarano di aver visionato e di aver trovato corrispondenti allo stato di fatto;
  - h) il Comune di Biella è pieno ed esclusivo proprietario delle aree e dei fabbricati in oggetto in forza dei titoli più avanti indicati;
  - i) le aree sono pervenute in proprietà dell'Ente Concedente per i seguenti titoli: [●];
  - j) gli immobili sono pervenuti in proprietà dell'Ente Concedente in forza della risoluzione del contratto rep. n. 6855 - avente ad oggetto la concessione di lavori pubblici, ai sensi dell'art. 153, co. 1-14, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., per la progettazione e la realizzazione di un forno crematorio all'interno del Cimitero Urbano di Via dei Tigli, nonché per l'annessa gestione del servizio di cremazione – sottoscritto in data 8 maggio 2015 tra il Comune di Biella e il raggruppamento temporaneo d'impresе composto da Socrebi srl. (capo gruppo mandataria) e Vezzani spa (mandante).

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 Biella, come sopra rappresentato,
- 1.1) costituisce in favore della società "[●]", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquisisce, il diritto di superficie ex art. 952, comma 2, C.C. sugli immobili insistenti sul predetto mappale 316 parte del foglio 59 del NCT (da individuarsi esattamente con frazionamento catastale prima della stipula della convenzione);
- 1.2) a migliore identificazione si allegano sotto le lettere “\_\_\_\_\_” copie degli estratti 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 allegare 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 pervenute in proprietà dell'Ente Concedente per i seguenti titoli: [•];
- 1.4) gli immobili sono pervenuti in proprietà dell'Ente a seguito della risoluzione del contratto rep. n. 6855 - avente ad oggetto la concessione di lavori pubblici, ai sensi dell'art. 153, co. 1-14, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., per la progettazione e la realizzazione di un forno crematorio all'interno del Cimitero Urbano di Via dei Tigli, nonché per l'annessa gestione del servizio di cremazione – sottoscritto in data 8 maggio 2015 tra il Comune di Biella e il raggruppamento temporaneo d'impresе composto da Socrebi srl. (capo gruppo mandataria) e Vezzani spa (mandante).

2) Il Comune di Biella, come sopra rappresentato,

- 2.1) in caso dell'esercizio dell'opzione di cui alla lettera b) delle premesse e ai fini della realizzazione di una seconda linea di cremazione, trasferisce alla società "[●]", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquisisce, il diritto di superficie ex art. 952, comma 1, C.C. sulle aree identificate catastalmente al Catasto Terreni come segue: foglio 59 particella 316 parte pari a mq. 310 circa. (da individuarsi esattamente con frazionamento catastale prima della stipula della convenzione).

Il trasferimento di detto diritto di superficie è subordinato al futuro esercizio, da parte dell'Ente, dell'opzione di cui alla lettera b) delle premesse;

- 2.2) a migliore identificazione si allegano sotto le lettere “\_\_\_\_\_” copie degli estratti 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 allegare 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.

- 2.3) le aree sono pervenute in proprietà dell'Ente Concedente per i seguenti titoli: [•];
- 3) 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 concessione.

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.

3.1) Il diritto di superficie sulle aree e sugli immobili di proprietà dell'Ente viene concesso a favore della Società "[●]" per l'erogazione dei servizi di gestione, e per l'eventuale costruzione della seconda linea di cremazione e per la relativa gestione, di cui è detto in premessa, per il tempo indicato, così come meglio precisato nel seguito di quest'atto e negli atti deliberativi allegati.

3.2) Il diritto di superficie ha durata pari all'affidamento disposto in favore del Concessionario ai sensi della lettera d) delle premesse e decorre, quanto al diritto di superficie costituito ai sensi dell'art.1, dalla stipula del contratto di concessione e, quanto al diritto di superficie costituito ai sensi dell'art. 2, a seguito dell'esercizio, da parte dell'Ente, dell'opzione di cui alla lettera b) delle premesse, restando inteso che il diritto di superficie a favore del Concessionario si estinguerà, in ogni caso, con trasferimento della proprietà in favore dell'Ente a titolo gratuito, alla scadenza del contratto di concessione.

Alla scadenza del contratto concessione, questo comporterà ipso iure il trasferimento a favore dell'Ente del diritto di proprietà delle aree e degli immobili oggi concessi 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.

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, con riferimento al diritto di superficie costituito ai sensi dell'art. 1.

La Parte che acquisisce il diritto di superficie sarà immessa nel possesso a seguito dell'esercizio dell'opzione di cui alla lettera b) delle premesse da parte dell'Ente, con riferimento al diritto di superficie costituito ai sensi dell'art. 2.

Il Concessionario riconosce e accetta che l'Ente si riserva il diritto di pubblico accesso alle aree esterne al centro di cremazione e ai colombari per cellette cinerarie, oltre all'uso esclusivo dell'area identificata catastalmente al Catasto Terreni come segue: foglio 59 particella 316 parte pari a mq. 310 circa, (da individuarsi esattamente con frazionamento catastale in sede di stipula della convenzione) fintantoché non venga esercitata l'opzione di cui alla lettera b) delle premesse, e la facoltà di concedere a terzi aree per edicole private.

5) L'Ente assume nei confronti del Concessionario tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree e gli immobili 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 e 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 bene che non riveste alcun interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico;

- che su detti terreni e in detti immobili 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 e tali immobili 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 superficiaria.

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 concessione si risolva o si sciogla o perda efficacia anticipatamente rispetto alla scadenza contrattualmente stabilita.

7) In ordine al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Biella in data \_\_\_\_\_ Protocollo n° \_\_\_\_\_ 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 Concessionario dichiara di aver preso visione dell'allegato attestato.

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 superficiaria trasferita è di complessivi Euro \_\_\_\_\_, come determinato da un perito dell'Ente.

Ai fini della soggezione a IVA della presente cessione, [●].

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 del

Concessionario.

I componenti 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 componenti 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 \_\_\_\_\_