

LEASING IN COSTRUENDO EX ART. 187 DEL D.LGS 50/2016

***PROCEDURA APERTA FINALIZZATA ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL
NUOVO EDIFICIO POLIVALENTE A PREVALENTE DESTINAZIONE PUBBLICA E NUOVO INGRESSO AL
PLESSO DIDATTICO DELLA FACOLTA' DI ARCHITETTURA***

ALLEGATO A10

SCHEMA DI ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno duemila_____, il giorno _____del mese di _____,
in _____, nel mio studio in _____
Innanzi a me _____ notaio in _____, iscritto nel
Collegio Notarile _____
sono presenti i signori:

- Per il soggetto concedente: **Società Firenze Parcheggio S.p.A.**, con sede in Via Giorgio La Pira n.21 - 50121 Firenze, P.IVA _____ nella persona del Sig. _____ nato a _____, il _____, codice fiscale _____, in qualità di legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede della Società Annigoni (di seguito anche soltanto la "**Società**")

E

- Per il soggetto superficiario: il Sig. _____, nato a _____ il ____/____/19__ e residente in _____ alla via ____ n. ____ Codice Fiscale _____ nella sua qualità di titolare/legale rappresentante della società _____ con sede in _____, quale _____ del Raggruppamento Temporaneo di Imprese aggiudicatario della procedura aperta finalizzata alla esecuzione dei lavori di realizzazione del nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura mediante locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 87 del D.Lgs. n.50/2016, come, da contratto in forma di atto pubblico rep. n. del...., di cui il presente contratto è accessorio.

Il soggetto superficiario, in quanto titolare del presente contratto è denominato nel prosieguo del presente atto "**Soggetto Superficiario**"

Ed insieme congiuntamente tutte definite le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**"

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

Premesso che

- a. La Società ha la disponibilità di un'area posta in Firenze, Largo Annigoni (di seguito soltanto l'"**Area**"), in relazione alla quale, in data 03/08/2007, ha presentato istanza per il rilascio di un permesso a costruire per la sistemazione dell'Area stessa;
- b. con (Determinazione/Delibera/Provvedimento) n. [...] del [...] la Società ha indetto, ai sensi dell'articolo 187 del D.Lgs 50/2016, e successive modifiche e integrazioni, (di seguito anche "**Codice**"), una procedura per la locazione finanziaria immobiliare in costruendo (di seguito anche "**Gara**"), finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del "*Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura*" (di seguito l'"**Opera**");
- c. con successiva (Determinazione/Delibera/Provvedimento) n. [...] del [...], l'appalto è stato aggiudicato alla [costituita/costituenda] Associazione Temporanea d'Impresa (di seguito anche semplicemente "**RTI**" o "**Aggiudicatario**") composta dalla società [...] in qualità di capogruppo mandataria/mandante (di seguito anche "**Soggetto Esecutore**") la cui obbligazione avrà ad oggetto la esecuzione dei lavori e la

successiva manutenzione, e la società [...] in qualità di capogruppo mandataria/mandante (di seguito anche “**Soggetto Finanziatore**”) la cui obbligazione avrà ad oggetto la locazione finanziaria;

- d. il rapporto di locazione finanziaria di cui al presente contratto è regolato oltre che dal presente atto anche da tutta la documentazione di gara allegata al Bando di Gara (di seguito la “**Documentazione di Gara**”);
 - e. con atto a rogito del notaio [...] in [...], in data [...] è stata costituita la suddetta ATI;
 - f. ai sensi dell’articolo 187 del Codice, il Soggetto Finanziatore e il Soggetto Esecutore sono responsabili ciascuno in relazione alla specifica obbligazione assunta;
 - g. le aree oggetto dell'intervento sono gli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Firenze, riportati nel Catasto Fabbricati:
 - i) Foglio 168, particella 416, Catasto Fabbricati;
 - ii) Foglio 168, particella 779, Catasto Fabbricati.
 - iii) Foglio 168, particella 780, 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;
- h. che _____ è pieno ed esclusivo proprietario delle aree e del fabbricato in oggetto in forza dei titoli:
 - a) _____;
 - b) _____;
 - c) _____.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Titolo I

DEFINIZIONI E OGGETTO DEL CONTRATTO

ARTICOLO 1

Definizioni

- 1.1.** Nel presente contratto le parole e le espressioni contraddistinte con lettera iniziale maiuscola, oltre a quelle indicate in epigrafe e premessa, hanno il significato specificato di seguito:

"Area": indica l'area di proprietà della Società sulla quale insiste l'Opera, censita al Catasto Terreni del Comune di Firenze Foglio 168, p.lle nn.780, 416, 779 sub 1 il tutto meglio identificato con contorno rosso nella planimetria allegata sub “A”;

“Bando”: indica il bando con cui è stata avviata la procedura per la locazione finanziaria immobiliare *in costruendo* finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del *“Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura”*;

“Documentazione di Gara”: indica il Bando di Gara con tutti i relativi allegati, le cui previsioni sono comunque da intendersi parte integrante ed essenziale del Contratto;

“Gara”: indica la procedura per la locazione finanziaria immobiliare *in costruendo* finalizzata alla realizzazione di lavori e forniture necessari per la realizzazione del *“Nuovo edificio polivalente a prevalente destinazione pubblica e nuovo ingresso al plesso didattico della facoltà di architettura”*;

“RTI o Aggiudicatario”: indica l’Associazione Temporanea di Soggetto Finanziatore, il Soggetto Esecutore aggiudicatari della Gara;

“Società” : indica la società Firenze Parcheggio S.p.A.;

“Soggetto Superficiario”: indica la società facente parte del RTI Aggiudicatario, che sottoscrive il presente contratto

ARTICOLO 2

Premesse

- 2.1.** Le premesse, unitamente alla Documentazione di Gara, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto con forza di patto tra le Parti.

ARTICOLO 3

Oggetto

- 3.1.** La Società come sopra rappresentata, trasferisce al Soggetto Superficiario che, come sopra rappresentata, accetta ed acquisisce il diritto di superficie sulle relative aree scoperte pertinenziali delle aree:

- _____
- _____

- 3.2.** 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 della Società, 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 la Società, quale intestatario catastale ed a verificare la conformità dell'intestazione catastale medesima con le risultanze dei Registri Immobiliari.

- 3.3.** le aree sono pervenuti in proprietà della Società per i seguenti titoli:

- atto in data _____ rep. _____, registrato
a _____ il _____ al n.
_____, ed ivi trascritto il _____ ai nn.
_____;

ARTICOLO 4

Corrispettivo

- 4.1.** Il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie è convenuto in complessivi euro _____ (_____ virgola _____).

- 4.2.** 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.

ARTICOLO 5

Caratteristiche

- 5.1.** Il diritto di superficie sulle dette aree di proprietà della Società viene concesso a favore del Soggetto Superficiario 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.
- 5.2.** Il diritto di superficie ha durata di anni 33 dalla stipula del contratto di locazione finanziaria.
- 5.3.** Fermo restando quanto precede, il diritto di superficie durerà fino a quando la Società non avrà esercitato l'opzione di riscatto totale dell'Opera.
- 5.4.** Alla scadenza del contratto di locazione finanziaria se la Società 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 alla Società della qualità di proprietario dell'area e di proprietario dell'Opera in essa presente.
- 5.5.** Resta inteso che la proprietà dell'Opera non si trasferirà alla Società fino a quando la stessa non abbia provveduto al totale pagamento dei canoni di leasing e dell'importo del riscatto e comunque fino a quando non abbia provveduto al saldo integrale di tutto quanto dovuto 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.
- 5.6.** Si richiama la disciplina di cui all'art. 954 codice civile per la regolamentazione dei rapporti giuridici in essere all'epoca dell'estinzione.
- 5.7.** 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.

ARTICOLO 6

Immissione in possesso e garanzie

- 6.1.** La Parte che acquisisce il diritto di superficie è immessa nel possesso a far tempo da oggi.
- 6.2.** La Società assume nei confronti del Soggetto Superficiario 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 della Società 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 superficiaria.
- 6.3.** La Società 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.

ARTICOLO 7

Condizione risolutiva e dichiarazioni

- 7.1.** 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.
- 7.2.** 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 della Società 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.
- 7.3.** 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 della Società.
La cessione è operazione soggetta/non soggetta ad IVA.
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 _____.
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 dalla Società calcolate, il Soggetto Superficiario avrà diritto all'immediata

rivalsa nei confronti della Società attraverso il ri-addebito della differenza tra le imposte pagate e quelle calcolate dall'Agenzia delle Entrate.

Commento [E1]: Questa è la parte che mi avete detto che era opportuno inserire per le banche

Articolo 8

Riservatezza dei dati

8.1. Ai sensi del D. L.vo n. 196/2003 e s.m.i., le Parti acconsentono al trattamento dei dati personali contenuti nel presente contratto, per le finalità connesse agli adempimenti degli obblighi contrattuali.

ARTICOLO 9

Domicilio e Comunicazioni

9.1. Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere inviate a mezzo di comunicazione mezzo PEC o altri mezzi eventualmente concordati tra le Parti, ai seguenti indirizzi:

- quanto alla Società: _____
- quanto al Soggetto Superficiario: _____

ARTICOLO 10

Richiamo alle norme legislative e regolamentari

10.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si intendono pubblicamente richiamate e trascritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti.

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.

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li _____

SOCIETÀ FIRENZE PARCHEGGI S.P.A.

(SOGGETTO SUPERFICIARIO)
