

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MONFALCONE

REP. COM.LE N.

ATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno **duemilaventitre** il giorno del mese di nella sede municipale di Piazza della Repubblica, n. 8, a Monfalcone (GO) avanti a me _____, _____, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, alla presenza di:

- , nato/a il , residente a , Via n. ;
- , nato/a il , residente a , Via n. ;

testimoni a me noti, aventi tutti i requisiti di legge e non interessati al presente atto, come essi espressamente mi confermano, **sono comparsi:**

1. per la parte concedente:

 nato a () il C.F. che interviene al presente atto non in proprio bensì quale soggetto delegato dalla Diocesi di Gorizia e legale rappresentante pro tempore della **PARROCCHIA S.GIUSEPPE** in Monfalcone con sede legale in Piazzale don Pino Deluisa n. 2, dove domicilia per la carica, C.F. _____, , Ente Ecclesiastico dotato di personalità giuridica e civilmente riconosciuto, ai sensi della L. 20/5/1985 n. 222, con Decreto del Ministero dell'Interno n. di data , pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. in data , iscritta al n. del Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di Gorizia;

al presente atto autorizzato in virtù dell'Autorizzazione dell'Ordinario Diocesano di Gorizia di data Prot. , che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

2. per la parte concessionaria:

nato a _____ il 1 _____, C.F. _____ il quale interviene nel presente atto non in proprio bensì nella sua qualità di Dirigente dell'Area _____ del **COMUNE DI MONFALCONE**, con sede a Monfalcone (GO), Piazza della Repubblica n. 8, ivi domiciliato per la carica, codice Fiscale e Partita IVA 00123030314 indirizzo di PEC: comune.monfalcone@certgov.fvg.it autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in esecuzione a:

A) Delibera Consiliare n. _____ dd _____ che in copia certificata qui si allega sub **“B”**

Detti comparenti, anche fiscalmente domiciliati ove sopra, come dichiarano, della cui identità personale, piena capacità giuridica e qualifica io, Segretario Rogante, sono certo, hanno richiesto il mio ministero per stipulare il presente atto di costituzione, alla presenza dei testimoni.

premesso che:

- il Comune di Monfalcone ha ottenuto un contributo regionale n. 21762/GRFVG dd 11/11/2022 per il progetto di una nuova area sportiva attrezzata esterna, a servizio delle scuole del rione Largo Isonzo a Monfalcone; l'intervento del Comune sull'area di proprietà della Parrocchia, prevede la concessione da parte di quest'ultima di un diritto di superficie a favore dell'Ente per la durata di anni 7 (sette) sull'area delimitata in rosso ed individuata nella mappa che si allega al presente atto sub **“C”** insistente sulle originarie pp.cc. edificiali 4637, 4638 e 4138, iscritte nel c.t. 1° della P.T. Web 10677 di Monfalcone con determina n. 1631 di data 12/09/2023;

- è stato affidato con Det. di P.O. n. 1631 dd 12/09/2023, al geometra Domenico Giuliano Freda, l'incarico professionale per il frazionamento delle particelle catastali di cui sopra e la formazione delle nuove pp.cc. costituenti l'area oggetto di intervento, ai fini della costituzione del suddetto diritto di superficie;
- l'area in oggetto, nel PRGC vigente, è inserita in Zona S2a - Servizi ed attrezzature collettive. Attrezzature per il culto e la vita associativa e cultura. Edifici per il culto;
- l'intera area resterà di utilizzo pubblico a favore delle scuole e della collettività, oltre che per la durata del diritto di superficie (pari ad anni 7,) anche per la successiva durata della convenzione di vincolo ad uso pubblico dell'area oggetto di intervento pari ad anni 30 (trenta), per una complessiva fruibilità pubblica della durata di anni 37 (trentasette);
- con D.G.n. 178 dd 08/06/2023 è stato approvato e condiviso con la Parrocchia il progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera che in sintesi prevede la realizzazione di:
 - un campo di calcio a 5 in erba sintetica delimitato da alte recinzioni;
 - un campo polifunzionale da basket e pallavolo pavimentato in asfalto;
 - un'ampia area verde libera da ingombri per la didattica all'aperto;
 - un'area attrezzata per il gioco all'aperto dove la pavimentazione che si sviluppa fra gli alberi (alcuni preesistenti altri di nuova messa a dimora) è in gomma colata anti-trauma e attrezzata con giochi

inclusivi (realizzati in materiali conformi ai CAM) adatti a diverse fasce di età;

- un'area in ghiaio per le manifestazioni e gli eventi all'aperto;
- un impianto di illuminazione dei percorsi e delle aree attrezzate compreso un'illuminazione a proiettori del campo di calcio per l'utilizzo anche in notturno.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La Parrocchia S.Giuseppe, a mezzo del suo legale rappresentante come sopra rappresentato,

CONCEDE E COSTITUISCE GRATUITAMENTE

a favore del Comune di Monfalcone, che a mezzo del suo legale rappresentante

ACCETTA ED ACQUISTA

il diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c., primo comma, per la durata di anni 7 (sette) sugli immobili di cui in premessa, che a seguito del tipo mappale – atto di aggiornamento catastale, predisposto dal geometra Domenico Giuliano Freda, approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Gorizia in data , prot. N. , intavolato sub pres. GN risultano ora tavolarmente e catastalmente così allibrati:

UFFICIO TAVOLARE DI MONFALCONE

p.c. , ente urbano, c.t. 1° della P.T. Web 10677 di Monfalcone;

p.c. , ente urbano, c.t. 1° della P.T. Web 10677 di Monfalcone;

CATASTO TERRENI

Comune Censuario di Monfalcone, F.M. 20

p.c. , ente urbano di mq.....

p.c. , ente urbano di mq.....

A favore del COMUNE DI MONFALCONE viene pertanto costituito il diritto di realizzare e mantenere su tali immobili, le realizzande opere come già meglio indicate in premessa.

Art. 2 SERVITU'

La formalizzazione della costituzione di eventuali servitù (luce, veduta , accesso, passaggio, sottoservizi infrastrutture) sarà eseguita a cura e spese del Comune di Monfalcone. La parte concedente, presta fin d'ora il consenso, ad intervenire negli eventuali atti necessari.

Art. 3 DURATA

La durata del diritto di superficie, come sopra costituito, è convenuta in anni 7 (sette) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto.

Salvo proroga da concordarsi tra le parti, alla scadenza di detto termine di sette anni (7 anni), il diritto di superficie si estinguerà ed il concedente diventerà pieno proprietario di tutte le opere, fisse e mobili, attrezzature, impianti e macchinari, accessori e pertinenze e tutto quant'altro, costruito ed installato dal Comune di Monfalcone, nonché tutto quanto realizzato nel corso della gestione dell'impianto, diverrà di pieno diritto di proprietà della Parrocchia S.Giuseppe, senza obbligo per la stessa di corresponsione di alcun compenso o indennizzo a favore del Comune di Monfalcone.

Il diritto di superficie si estinguerà anticipatamente, altresì anche per rinuncia del Comune di Monfalcone al suo diritto, con la precisazione che, in tal caso, la parte concedente nulla dovrà rimborsare per le opere realizzate dalla parte concessionaria. Tale rinuncia, che dovrà essere effettuata per atto pubblico o

scrittura privata autenticata ai sensi del comma 5 dell'art. 1350 C.C. e dovrà essere comunicata alla stessa parte concedente con raccomandata A.R. con preavviso di almeno sei mesi. L'onere dell'intavolazione e/o dell'annotamento della rinuncia, graverà sulla parte concessionaria.

Art. 4 FRUIBILITA' DELL'AREA

4.1 In diritto di superficie

Nel corso della durata del diritto di superficie, alla conclusione degli interventi di cui in premessa assistiti da contributo regionale, l'intera area:

- sarà fruibile a favore delle scuole e della collettività gratuitamente;
- sarà concessa in gestione alla Parte Concedente che potrà avvalersi per la gestione, di proprie associazioni o enti pubblici o privati, senza fine di lucro, previa autorizzazione del Comune di Monfalcone; tale rapporto troverà la propria disciplina in apposita convenzione da stipulare tra il Comune e la Parrocchia.

La fruizione di alcuni spazi (campo di calcio e di basket/pallavolo), che necessitano di apertura/chiusura, sorveglianza, programmazione e prenotazione eventuale per utilizzo, potrà avvenire previo pagamento di tariffe, concordate e approvate dal Comune stesso e secondo le condizioni che verranno stabilite nella convenzione di cui al punto precedente, dirette a garantire la relativa sicurezza dell'utilizzo.

4.2 Allo scadere del diritto di superficie

La Parte concedente dovrà mantenere allo scadere del diritto di superficie il vincolo di uso pubblico trentennale dell'area, che verrà costituito, tramite apposita convenzione con il Comune, che prevederà l'accesso ed uso delle

aree in questione, da parte delle scuole e della collettività, eventualmente previo pagamento di tariffe concordate e approvate dal Comune stesso.

4.3 Convenzione

Le parti concordano di rinviare ad apposita convenzione, di cui ai punti precedenti 4.1 e 4.2, da sottoscrivere antecedentemente alla messa in fruizione dell'area alla cittadinanza e comunque entro un anno dalla firma del presente atto.

L'atto disciplinerà l'utilizzo e la gestione dell'area, gli orari di apertura e chiusura delle cancellate, le rispettive competenze in merito alla manutenzione del verde e delle strutture realizzate, il pagamento delle utenze, ecc.

Art. 5 POSSESSO

Il diritto di superficie, il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'immobile in oggetto, libero da persone e cose anche interposte, vengono trasferiti alla parte concessionaria, da oggi a tutti gli effetti utili ed onerosi.

Art. 6 DESTINAZIONE DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Le parti prendono atto che attualmente l'area in oggetto, nella Zonizzazione di PRGC è identificata come S2a - Servizi ed attrezzature collettive. Attrezzature per il culto e la vita associativa e la cultura. Edifici per il culto.

Il Comune di Monfalcone dà atto e comunque ne assume espressamente l'obbligo a modificare la destinazione urbanistica in zona idonea per la realizzazione delle opere in oggetto.

Art. 7 CORRISPETTIVO

Ai sensi dell'articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e successiva legge di conversione n. 248/06 e degli art. 38, 45, 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445, le parti, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazione difforme dal vero ed assumendosi le responsabilità di cui al D.P.R. 445/2000 e al D.L. 223/2006, previa ammonizione da me Segretario rogante fatta ai dichiaranti stessi sulle dichiarazioni false e reticenti, dichiarano che non è stato pagato alcun prezzo quale corrispettivo della cessione e che i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto.

Art. 8 GARANZIE

Il diritto di superficie viene costituito, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

La parte concedente dichiara e garantisce:

- a) la piena proprietà, la libera disponibilità ed il pacifico possesso dell'immobile in oggetto;
- b) l'assoluta libertà dell'immobile medesimo da ipoteche, servitù passive, privilegi anche fiscali, pesi, oneri e vincoli di qualsiasi genere, salvo per quanto attiene alle servitù, alle risultanze tavolari e/o di fatto e alle seguenti iscrizioni:
sub pres. 11/01/1933 GN 24/1933 annotazione che le realtà sono comprese nel perimetro e fanno parte della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese;
sub pres. 11/07/1964 GN 1105/1964 annotazione che le realtà sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio del Consorzio acque dell'Agro Monfalconese.

La parte concedente presta, altresì, garanzia a termini di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia.

Art. 9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In adempimento del disposto dell'art. 30 del D.P.R. 380/01, la parte concedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni

urbanistiche riguardanti le aree interessate, rilasciato dal responsabile del competente ufficio Comunale di Monfalcone prot. _____

In data _____
certificato che debitamente approvato dalle parti, si allega sotto la lettera “C” al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, omessa la lettura da me Segretario per espressa volontà dei comparenti. Le parti dichiarano, ai sensi del citato art. 30, che dalla data del rilascio del suddetto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente ai fondi oggetto del presente atto e, ai sensi dell’articolo 10 della L. 21/11/2000 n. 353 i fondi medesimi non sono stati percordi dal fuoco.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/1/2008 n. 37, la parte concedente, come sopra rappresentata, dichiara che sul terreno in oggetto non insistono impianti sottoposti alla normativa in materia di sicurezza.

ART. 10 TRATTAMENTO FISCALE

Il presente atto non è soggetto ad IVA, ai sensi dell’art.2, c.3, D.P.R. 633/1972.

La cessione gratuita ad un Ente pubblico territoriale è esente da imposta sulle donazioni (art. 3, c.1, TUS) e da imposta di registro (art. 55, c.2, TUS). La cessione non è soggetta ad imposta ipotecaria e catastale ai sensi degli artt. 1, c.2 e 10, c.3 del TUIC.

Ai soli fini fiscali le parti contraenti dichiarano che il valore del diritto di superficie testé ceduto è stato dichiarato in Euro _____.

ART. 11 SPESE E TASSE

Tutte le spese e tasse del presente atto e conseguenti, sono e saranno ad esclusivo carico della parte concessionaria.

ART. 12 INTAVOLAZIONE E FORMALITA’

Le parti autorizzano il segretario rogante alla sottoscrizione della domanda
tavolare e a tutte le conseguenti operazioni tavolari.

Il presente atto è stato redatto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia,
sotto la mia direzione e sorveglianza, su () facciate, di cui sono state
occupate numero () facciate per intero e parte della presente.

In analogia con l'art. 47-ter, comma 2, della L. 16.02.1913, n. 89 e s.m.i., il
presente atto è stato da me letto, alla presenza dei testimoni, omessa la lettura
degli allegati per espressa dispensa datami dalle parti, ai comparenti, che lo
hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

PER IL COMUNE_IL DIRIGENTE

Dott.

PER LA PARROCCHIA S.GIUSEPPE

Don.....

I Testimoni:

Il presente atto è stato sottoscritto dal signor _____ e dai testimoni, in mia
presenza, apponendo firma autografa. La sottoscrizione del rappresentante del
Comune e del sottoscritto _____ è stata apposta in forma
digitale. Ai sensi dell'art. 47-ter, comma 3, della L. 16.02.1913, n. 89 e s.m.i.,
attesto la validità dei certificati di firma utilizzati, in applicazione dell'art. 25,
comma 2, del D. Lgs. 07.03.2005, n. 82 e s.m.i.

Appongo quindi, in presenza delle Parti e dei testimoni, la mia firma digitale.

IL _____
