

SCHEMA DI CONTRATTO

Condizioni dell'atto di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale di Rivalta di Torino del diritto di proprietà superficiaria e di costituzione del diritto di superficie, con i vincoli di seguito individuati, di durata massima di anni sedici e rinnovabile, dell'immobile sito in Rivalta di Torino, Piazza della Pace n. 3, secondo quanto specificato nel presente atto.

PREMESSO

- 1) che il Comune di Rivalta di Torino è titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile sotto individuato ed infra meglio descritto;
- 2) oggetto della cessione e costituzione del diritto di superficie è l'immobile comunale sito in Rivalta di Torino, Piazza della Pace n. 3;
- 3) che quanto sopra dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito nelle precitate deliberazioni e determinazioni.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale, si riportano qui di seguito:

I. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'Amministrazione Comunale cede il diritto di proprietà superficiaria e costituisce il diritto di superficie del seguente immobile denominato consistente in un edificio a due piani fuori terra, catastalmente individuato al Fg. 20 Mapp. 382 e 684, come meglio rappresentato nell'Allegato 1 all'Avviso, che riporta lo stralcio planimetrico catastale in scala 1:1000; lo stralcio di PRGC in scala 1:1000; le planimetrie in scala 1:100, lo stralcio planimetrico del fotogrammetrico in scala 1:1000; lo stralcio della mappa di Google (l'individuazione della posizione e dell'intorno effettuata mediante ripresa satellitare).

L'immobile, edificato indicativamente nell'800, con muratura portante monostrato in

mattoni e pietre, oltre copertura, recentemente rivisitata, si trova in stato di abbandono, degradato e non funzionante.

II. CONDIZIONI E PATTUZIONI RELATIVE ALLA CONCESSIONE

II.I. La presente concessione del diritto di superficie prevede i seguenti vincoli in capo all'aggiudicatario:

– **vincolo di ristrutturazione e manutenzione straordinaria** dell'immobile, secondo quanto specificato nel presente atto e nell'elaborato Interventi necessari al ripristino dell'Immobile (Allegato 5); qualora l'aggiudicatario non esegua gli interventi di cui al piano di manutenzione anche a seguito di messa in mora da parte del Comune si estinguerà il diritto di superficie e l'Amministrazione tornerà nel pieno possesso di detto fabbricato;

– **vincolo di destinazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande del piano terra della struttura principale e del fabbricato adiacente** (vendita di prodotti di gelateria/pasticceria con bar/sala da the di servizio); l'immobile non può avere una differente destinazione d'uso;

– **vincolo di concessione in comodato gratuito** dei locali dell'immobile (meglio individuati all'Allegato 7 del presente Avviso) in favore del Comune di Rivalta di Torino, che a sua volta potrà cederli in uso gratuito a soggetti terzi per lo svolgimento di attività di rilevanza sociale (Associazioni, Enti no profit, etc. ...), previa regolazione di tale utilizzo mediante stipulazione di apposita Convenzione tra l'Amministrazione comodataria, il Cessionario in uso e l'Affidatario del diritto di superficie di cui alla presente procedura.

II.II. La presente concessione del diritto di superficie prevede, inoltre, le seguenti agevolazioni in favore dell'aggiudicatario:

– preso atto che sull'immobile in questione si rendono necessari lavori di manuten-

zione straordinaria, di interventi edilizi ed impiantistici, nonché di adeguamento e risparmio energetico, e che rientra nell'interesse pubblico sottoposto alla cura dell'Amministrazione comunale incentivare il buon esito della presente procedura pertanto, il Comune di Rivalta di Torino, ad avvenuta aggiudicazione, stanzierà un **contributo pari al 70%** a fondo perduto, a copertura degli interventi opportunamente rendicontati e comunque fino ad un massimo di € 60.000 (eurosessantamila) ed un **finanziamento** di ulteriori € 10.000 (eurodiecimila) vincolati ad interventi di efficientamento energetico, opportunamente certificati;

– al termine della concessione, qualora il Comune decida di indire una nuova procedura per l'affidamento del diritto di superficie sul medesimo immobile e l'affidatario della presente procedura decida di parteciparvi senza tuttavia risultare vincitore, potrà comunque esercitare una prelazione sulla nuova concessione, adeguando la propria offerta a quella che risulterà aggiudicataria.

II.III. L'importo relativo alla presente concessione sarà determinato all'esito della procedura sulla base d'asta determinata come segue:

- prezzo complessivo per la cessione e costituzione del diritto di superficie (PDS): € 72.000,00 (euro settantaduemila) come da allegata Stima del diritto di superficie (Allegato 6), da versare a rate, con cadenza mensile, quale canone annuo (OECA) per tutta la durata del diritto di superficie;

- prezzo offerto: € 5.000 da corrispondersi in unica soluzione anticipata per la cessione e costituzione del diritto di superficie (OEDS). Il diritto di superficie riguarda il fabbricato, come descritto, compresa l'area sulla quale insiste, le pertinenze, i beni e gli impianti di proprietà comunale, con espressa esclusione di tutti quelli di altrui proprietà.

II.IV. La presente costituzione di diritto di superficie, con vincolo di ristrutturazione

e manutenzione, è stipulata per la durata di anni sedici, rinnovabile.

III. COERENZE

Al presente atto si allegano, per costituirne parte integrante e sostanziale, tutti gli atti, i documenti e gli elaborati contenuti nell'offerta dell'aggiudicatario acquirente come presentata in sede di asta pubblica.

Per quanto concerne i confini degli immobili sopra descritti viene fatto pieno ed espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie e delle mappe catastali di cui all'Allegato 1.

IV. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Nel contratto, inoltre, verrà riportato quanto segue.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, numero 52:

- le parti precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto;
- il legale rappresentante dell'Amministrazione comunale venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

V. CLAUSOLE CONTRATTUALI E GARANZIE.

Il trasferimento dei diritti reali sopra descritto ha effetto immediato.

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova.

L'Amministrazione comunale presta le garanzie ordinarie di legge e così, tra l'altro, garantisce la proprietà di quanto ceduto, il possesso senza spogli né molestie, la libertà da privilegi, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio ed in genere da vincoli reali o personali di terzi, presta la garanzia dall'evizione e ne immette la parte acquirente nel possesso con i relativi effetti utili ed onerosi contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita.

VI. PAGAMENTI

1. Il pagamento del corrispettivo (OEDS), nella misura risultante dal verbale di aggiudicazione definitiva e secondo quanto previsto nell'avviso d'asta, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale venditrice in sede di stipulazione del contratto con le seguenti modalità: bonifico bancario.

2. Il pagamento del corrispettivo (OECA), nella misura risultante dal verbale di aggiudicazione definitiva e secondo quanto previsto nell'avviso d'asta, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale venditrice con le seguenti modalità: pagamento annuo in unica soluzione con aggiornamento ISTAT di legge con prima rata alla data di stipulazione del contratto.

In ipotesi di mancato pagamento del corrispettivo (OECA) nei termini pattuiti si procederà previa messa in mora nelle forme di rito all'escussione della fideiussione per le somme non corrisposte e dopo due mancati pagamenti l'Amministrazione potrà unilateralmente decidere per l'estinzione del diritto di superficie e l'Amministrazione stessa tornerà così nel pieno possesso di detto fabbricato a semplice sua comunicazione che stabilirà perciò i termini.

VII. GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte in conformità all'offerta presentata

l'acquirente ha prodotto la polizza fideiussoria numero ... rilasciata da ... della durata di

VIII. DICHIARAZIONE IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA:

- il legale rappresentante dell'Amministrazione comunale cedente, previa ammonizione sulle conseguenze penali di dichiarazioni false in atti pubblici, attesta:

- che la costruzione del fabbricato è conforme agli atti depositati presso gli uffici comunali;

- che successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi edilizi tali da incidere sulla commerciabilità degli immobili stessi,

- che dalla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Rivalta di Torino ad oggi non sono intervenute, negli strumenti urbanistici, modificazioni riguardanti il terreno in oggetto e che non è stata trascritta alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

IX. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le parti, ai sensi degli articoli 6, comma 2 ter, e 11, comma 1 bis, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 numero 192 e sue modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, entrato in vigore il 25 luglio 2009 relativo alle "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e della Legge Regionale Piemonte 28 maggio 2007 numero 13, allegano l'attestato di certificazione energetica.

X. REGIME FISCALE

Il regime fiscale verrà definito in relazione alla natura dell'aggiudicatario, come per legge.

XI. DICHIARAZIONE AI FINI CATASTALI

La descrizione di quanto in oggetto è fatta in base ai dati forniti dalle parti ed alle vi-

sure catastali predisposte presso l'Ufficio del Territorio competente.

XII. SPESE

Tutte le spese del contratto e della procedura d'asta, annesse e dipendenti, vengono assunte per intero dall'aggiudicatario acquirente e saldate al momento della sottoscrizione del presente contratto.