

BOZZA

**CONTRATTO DI COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DI DIRITTO DI
SUPERFICIE SU PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN LOCALITA' CATAFOLLE**

L'anno DUEMILADICIANNOVE, il giorno del mese di, in, presso....., davanti al sottoscritto, autorizzato a rogitare atti pubblici..... in esecuzione di quanto stabilito con deliberazione di G.M. n. del, dichiarata immediatamente esecutiva, sono intervenuti:

- Il **Comune di CINGOLI**, con sede in Cingoli, piazza Vittorio Emanuele n. 1, CF e P.IVA 00129810438, rappresentato dall'Ing. Santori Fabrizio, nato a il .../.../..., domiciliato per le funzioni presso la Sede Comunale, il quale interviene in rappresentanza dell'Ente nella sua qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio dello stesso Comune di Cingoli, per effetto dello statuto e del Decreto di incarico Sindacale n. ... del.....e che agisce quindi e si obbliga esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cingoli, autorizzato al compimento di quest'atto in forza di Deliberazione di Giunta n. ... del e **che allega al presente atto sotto la lettera A)** per formarne parte integrante e sostanziale; Comune che di seguito verrà indicato come "Concedente
E

- La **Società GALATA S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Carlo Veneziani, 58, capitale sociale euro 1.000.000,00 i.v., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, codice fiscale e partita IVA 13264231005, numero di R.E.A. di Roma 1433946, rappresentata in quest'atto dalla *dott.ssa*, in qualità di Procuratore speciale, nata a il .../.../..., C.F., che agisce giusta procura speciale autenticata dal Notaio, con sede in, in data .../.../..., repertorio n., registrata

all'Agenzia delle Entrate di, ilal n.Serie,
domiciliato per la carica presso la sede della Società, che agisce e si obbliga
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta, società
in seguito denominata anche “Galata” o “Concessionario”;

persone della cui identità personale sono certo.

Premesso che:

- 1) in data 14/06/2002, il Comune di Cingoli ha stipulato con la Ditta Ericsson Telecomunicazioni s.p.a. un contratto di locazione suolo pubblico registrato all’Agenzia delle Entrate di Frascati in data 30/09/2002 al n° 4262, Serie 3, avente ad oggetto una porzione di suolo pubblico di circa mq. 100 sito nel Comune di Cingoli, località Catafolle, via Rancore; porzione di terreno insistente sulla particella (ex n. 5), ora n. 87, del Foglio n. 35 del Catasto Terreni ;
- 2) in data 15/11/2003 la società Wind Telecomunicazioni S.P.A. è subentrata alla Ericsson Telecomunicazioni s.p.a. nelle titolarità dei rapporti contrattuali ed alle condizioni economiche e normative previste nel suddetto contratto di locazione, come da nota prot. 17125/2003;
- 3) Wind Telecomunicazioni in data 18 febbraio 2015 ha costituito la società Galata Sp.A. a rogito notaio Atlante, repertorio 49870, raccolta 24634 ed ha conferito alla medesima società una serie di asset di cui è parte anche l’oggetto del contratto in essere;
- 4) le Parti di comune accordo intendono annullare e sostituire con il presente atto il contratto di locazione precedentemente intervenuto tra le parti;
- 5) la concessionaria s’impegna comunque a corrispondere i corrispettivi, o frazioni su base mensile di essi, ancora dovuti per il contratto di concessione di cui al punto 1) fino alla data di sottoscrizione del presente contratto;

6) che con atto della giunta comunale n. ... del .../.../... **allegato al presente atto sotto la lettera A**), il Comune di Cingoli ha approvato lo schema di contratto per la costituzione del diritto di superficie in favore della società Galata S.p.A;

7) che a seguito di frazionamento catastale la porzione di terreno in cui insiste l'area oggetto della costituzione del diritto di superficie è stata identificata al foglio n. 35, particella n. 87; area di mq 100 circa, meglio individuata nell'allegata planimetria **(allegato sotto la lettera B)**;

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

Articolo1

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo2

La parte concedente, proprietaria dell'area di suolo pubblico di mq. 100, sito nel Comune di Cingoli, località Catafolle, in via Rancore, porzione della particella 87 del Foglio n. 35 del Catasto Terreni del medesimo Comune, concede a Galata SpA, parte concessionaria, il diritto di mantenere su detto fondo una costruzione della consistenza di mq 100 circa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e ben noto alla concessionaria, ivi compreso l'accesso all'area oggetto del presente contratto dalla adiacente alla strada, salvaguardando l'agibilità della stessa e di cui la Concedente dichiara di avere servitù di passaggio, utilizzata per l'installazione e il mantenimento dell'impianto di telecomunicazioni. Si precisa che la particella n. 35 è derivata dalla particella n. 5 a seguito di frazionamento in data 29/07/1987 n. 24.1/1987 di protocollo, agenzia territorio di Macerata. La porzione dell'area concessa in superficie è identificata nella planimetria **che si allega al presente atto sotto la lettera "B"** a far parte integrante dello stesso.

Articolo3

Il diritto di superficie concesso e le connesse servitù avranno durata di anni venticinque

dalla sottoscrizione del presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area e si estinguerà alla scadenza dello stesso termine. Il concedente assicura e garantisce di essere esclusivo, legittimo ed incontestato titolare del diritto di proprietà sul terreno e che il medesimo terreno risulta libero da pesi e oneri di ogni genere o da vincoli di qualsivoglia natura, gravami, arretrati di imposta, privilegi anche fiscali, litispendenze, pretese di terzi, iscrizioni e trascrizioni di godimento, ovvero diritti reali di garanzia e/o vincoli di qualsivoglia natura, a vantaggio di soggetti terzi, incompatibili con gli scopi del presente Contratto e/o che rendano più difficile ed onerosa la gestione, sfruttamento, manutenzione delle strutture riguardanti l'installazione dell'impianto di telecomunicazioni. In caso di alienazione/trasferimento della proprietà dell'immobile di cui a qualsiasi titolo, il diritto del superficiario sarà opponibile al terzo cessionario nei termini e con tutte le condizioni di cui al presente atto di costituzione del diritto di superficie.

Articolo4

Il concedente per tutta la durata del contratto di costituzione del diritto di superficie, si impegna ad astenersi da qualsiasi azione che possa pregiudicare o rendere difficoltoso o particolarmente oneroso l'esercizio del diritto di superficie e/o turbare le attività di esercizio e manutenzione dell'impianto di telecomunicazioni. La società avrà il diritto di libero accesso ed uso del suolo per ogni fine connesso con l'installazione dell'impianto di telecomunicazione, delle linee elettriche di collegamento, dei relativi interventi e lavori di manutenzione e per ogni altra operazione relativa alla gestione dell'impianto di telecomunicazioni. La parte concedente si impegna a non svolgere alcuna attività, che possa risultare di intralcio alla esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti al funzionamento ed alla manutenzione dell'impianto di telecomunicazioni

telefonia mobile.

Il concedente prende atto che l'area oggetto del presente contratto è già utilizzata dal concessionario per la realizzazione e manutenzione di impianti di telecomunicazioni,

comprensivi di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature per la diffusione di segnali di telecomunicazioni.

Articolo5

La parte concessionaria si impegna alla scadenza del presente contratto e entro i tempi tecnici strettamente necessari e comunque entro sei mesi, a dismettere l'impianto con tutte le opere accessorie compresi i cavidotti sotterranei, con l'obbligo di ricostruire la situazione dei terreni tale da consentirne l'immediato utilizzo degli stessi. In mancanza il concedente potrà provvedere direttamente alla suddetta rimozione a spese del concessionario e fatto salvo il risarcimento dei danni. La Concessionaria è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni cagionati a persone o cose dei concedenti e/o di qualunque soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi, a qualsiasi titolo, alla attività aziendale svolta. La Concessionaria si impegna ad attivare idonee garanzie assicurative a copertura di quei danni materiali che possa cagionare nell'esercizio dell'attività aziendale svolta e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente. A tal riguardo la Concessionaria dichiara di avere stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice idonea polizza del tipo "Responsabilità Civile verso Terzi" a garanzia dell'attività aziendale svolta all'interno del terreno oggetto del presente contratto.

Articolo6

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie viene forfettariamente e concordemente dalle parti, stabilito in complessivi € 110.000,00 (centodiecimila/00) I.V.A esclusa ai sensi dell'art. 1 e 4 del D.P.R. 633/72 e s'intende a corpo e non a misura. Il corrispettivo verrà corrisposto in una rata anticipata di € 110.000,00 (centodiecimila/00) da pagarsi con bonifico bancario presso l'istituto di credito Banca di Filottrano, agenzia di Gingoli (MC), sul conto corrente IBAN: IT15G0854968860000030162066, intestato al Comune di Cingoli. Il corrispettivo dovrà risultare versato entro la data di sottoscrizione del presente atto. Detto compenso è

comprensivo anche per gli spazi necessari per le opere accessorie (cavidotto, piste, cabine), così come già autorizzate e indicate nel precedente contratto di cui in premessa. In tal caso, nulla sarà più dovuto da parte della “Società” alla parte concedente per il restante periodo. Le parti dichiarano di non essersi avvalsi dell’opera di intermediari immobiliari.

La parte concedente dichiara sin d’ora di non avere alcuna doglianza, pretesa, eccezione ad alcun titolo connessa alla realizzazione, al funzionamento ed alla manutenzione dell’impianto di telecomunicazioni in considerazione del fatto che il diritto di superficie ed il correlato diritto di servitù sono concessi liberamente alla parte concessionaria, dopo aver contratto e convenuto un corrispettivo ritenuto congruo.

Articolo7

L’impianto di telecomunicazione ed ogni altra installazione ad essa connessa resteranno di esclusiva proprietà della parte concessionaria con espressa esclusione, per la parte concedente e/o suoi successori e aventi causa, dall’acquisizione della proprietà degli apparati e delle installazioni, ovvero di ogni altro diritto inerenti alle medesime.

Articolo8

La parte concessionaria potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento per atto pubblico o scrittura privata autenticata, e il recesso dovrà esser comunicato mediante lettera raccomandata con a.r. da inviarsi al concedente con preavviso di almeno 180 giorni. L’onere della trascrizione della rinuncia grava sulla parte concessionaria. Dalla data di recesso decorrono i sei mesi per il ripristino del terreno come previsto al precedente articolo 5. In mancanza il concedente potrà provvedere direttamente alla suddetta rimozione a spese del concessionario e fatto salvo il risarcimento dei danni.

Le parti specificano che, in caso di esercizio del recesso da parte della concessionaria, nulla sarà dovuto dalla parte concedente ad alcun titolo, né pretendere alcuna somma a qualsiasi titolo della parte concedente.

Articolo9

Ai fini della trascrizione la parte concedente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari, mentre le imposte e le spese per la registrazione e trascrizione della presente scrittura sono totalmente a carico della parte Concessionaria.

Articolo10

Ai sensi dell'art 30 del TU in materia edilizia, **si allega a quest'atto nella lettera C)** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data .../.../... dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo11

La parte concedente, ai sensi della legge n. 353 del 21.11.2000, dichiara che il terreno oggetto d'atto non è stato oggetto di incendi boschivi negli ultimi quindici anni.

Articolo12

Tutte le spese, imposte e tasse riguardanti il presente atto sono a carico della parte concessionaria. Il presente atto è soggetto all'imposta di registro con l'aliquota prescritta per legge ed alle imposte catastali ed ipotecarie nella misura fissa.

Articolo13

Per quanto non specificato nel presente contratto le parti si richiamano agli artt. 952 e seguenti del codice civile che regolano il diritto di superficie.

Articolo14

Le parti approvano in modo specifico tutte le pattuizioni di cui gli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

Il presente atto composto da n.4 (quattro) pagine viene firmato in quattroemplari.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il concedente – Comune di Cingoli -.....

Il concessionario - Società Galata s.p.a. -.....