

Repertorio N.                      Raccolta N.                      .

## ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ presso il Comune di Capitignano

### SONO PRESENTI

**ACIAM S.p.A.** con sede in AVEZZANO (AQ), via Edison n° 27, codice fiscale 90012310661 partita I.V.A. 01361940669, nella persona del Dott. Alberto Torelli, Amministratore Delegato e Rappresentante Legale, agli effetti del presente atto domiciliato presso la sede sociale, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del C. di A. n. del \_\_\_\_\_

(di seguito per brevità **ACIAM**)

E

**COMUNE DI CAPITIGNANO**, con sede presso l'edificio del COMUNE in Piazza del Municipio, codice fiscale/p.i. 00164280661, agli effetti del presente atto rappresentato dall'Arch. Costantino Mastrangelo, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capitignano

(di seguito per brevità **COMUNE**)

### PREMETTONO:

- a seguito delle scosse sismiche del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016 e del 18 gennaio 2017 che hanno colpito il territorio delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria, è stato dichiarato lo stato di emergenza e stati disposti dalle autorità competenti *interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma*;
- l'art. 3 dell'ordinanza n. 391 del 1 settembre 2016 del Capo del Dipartimento della protezione civile impartisce disposizioni in materia di raccolta e trasporto del materiale derivante dal crollo parziale o totale degli edifici e quelli derivanti dalle attività di demolizione ed abbattimento degli edifici pericolanti, disposti dai comuni;
- il comma 1 dell'articolo 3 dell'ordinanza n. 391 del 1 settembre 2016 del Capo del Dipartimento della protezione civile dispone che in deroga all'art. 184 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 sono individuati, dai soggetti pubblici, i siti per assicurare il deposito temporaneo delle macerie, all'interno dei quali possono essere installati impianti mobili per la selezione e separazione di flussi omogenei di rifiuti da avviare ad operazioni di recupero/smaltimento;
- il comma 4 dell'articolo 3 dell'ordinanza n. 391 del 1 settembre 2016 del Capo del Dipartimento della protezione civile stabilisce che il trasposto delle macerie ai centri di raccolta temporanei è operato a cura delle aziende che gestiscono il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani presso i territori interessati;
- l'articolo 12 dell'ordinanza del Capo del Dipartimento della Protezione Civile n. 394 del 19 settembre 2016 detta ulteriori disposizioni in materia di raccolta e trasporto del materiale derivante dal crollo parziale o totale degli edifici a seguito degli eventi sismici;
- la Circolare del Dipartimento della Protezione Civile UC/TERAG 16/0046100 del 11/9/2016 emette specifiche indicazioni operative per l'attuazione dell'art. 3 della sopra citata OCPDC n. 391/2016 alla quale la regione si è attenuta nella predisposizione della proposta di raccolta, trasporto e smaltimento delle macerie;
- nella Regione Abruzzo, dopo gli eventi sismici del 24 agosto 2016 e 30 ottobre 2016, pur prontamente attivata, in considerazione delle modeste quantità di macerie provenienti da crolli o

demolizioni, non erano emerse criticità per lo smaltimento delle medesime, acuitesi dopo il sisma del 18 gennaio 2017 e conseguenti gravi eventi atmosferici con uno scenario, ben più complesso e critico evidenziatosi in particolare nei Comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale in provincia de L'Aquila, con un consistente aumento delle quantità delle macerie derivanti sia dai crolli che dalle demolizioni ordinate dai Comuni;

- i Comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, a seguito di incontri e sopralluoghi congiunti tra il Centro Operativo regionale e per esso le funzioni Macerie e Tecnica, in data 23 marzo 2017, hanno individuato quale Sito di Deposito Temporaneo Intercomunale (cd: "SDTI") delle macerie e dei materiali derivanti dalla demolizione degli edifici e degli interventi di emergenza e ricostruzione, in località "Cava di Mozzano" nel Comune di Capitignano (AQ);

- che il Comune di Capitignano è proprietario di fatto del terreno ubicato in località Mozzano e censito al C.T. foglio n. 14 mappale 756, 752, 749, 892, 891 con superficie reale di mq. 6300 circa (derivante da rilievo topografico dell'area attualmente recintata) e catastale di mq 8070 (tale discrepanza deriva dalla scala di restituzione grafica assunta all'epoca della formazione del Catasto, di basso dettaglio) meglio evidenziato con colorazione rossa nell'allegato estratto di mappa (allegato A);

- che, con Decreto n. 220 del 02/08/2017 della Giunta Regionale – Regione Abruzzo – Centro Operativo Regionale, ACIAM è stata individuata, in conformità a quanto stabilito all'art 28 comma 2 del DL n 189 del 17/10/2016 e smi, quale gestore del servizio di rimozione, trasporto, trattamento, recupero e smaltimento delle macerie ed altri materiali derivanti dal crollo degli edifici e dalle attività di demolizione di quelli pericolanti, realizzazione e gestione area deposito temporaneo a seguito delle scosse sismiche del 24 Agosto, 26 -30 Ottobre 2016 e 18 Gennaio 2017;

- che ACIAM, nel sito sopra individuato, ha redatto un progetto definitivo per la realizzazione di un deposito temporaneo e stoccaggio macerie da crollo e demolizioni fabbricati;

- che il Comune di Capitignano era favorevole alla realizzazione del progetto sopra richiamato, ed ha inteso costituire un diritto di superficie sull'area a favore di ACIAM, vincolato allo scopo di realizzazione del un deposito temporaneo e stoccaggio macerie da crollo e demolizioni fabbricati;

- che in data 01/09/2017 i rappresentanti di ACIAM e del Comune hanno effettuato un sopralluogo sull'area e sottoscritto un verbale in cui è stato riscontrato lo stato di fatto e di consistenza del sito;

- che in data 25.10.2017 è stato sottoscritto fra ACIAM e il Comune un atto di costituzione di diritto di superficie, repertoriato presso il Comune di Capitignano al n. 265 del 25.10.2017, avente durata fino al 31/12/2018;

- che è stata acquisita al protocollo comunale n. 5988 del 27/12/2018 la richiesta di proroga della concessione del diritto di superficie relativa all'area interessata dal SDTI in loc. Mozzano di Capitignano da parte dell'ACIAM Spa;

- che alla nota di cui al precedente periodo acquisita al protocollo comunale n. 5988 del 27/12/2018 risulta allegato l'"atto aggiuntivo" al *"contratto relativo al servizio di rimozione, trasporto, trattamento, recupero e smaltimento delle macerie ed altri materiali derivanti dal crollo degli edifici e delle attività di demolizione di quelli pericolanti, realizzazione e gestione area di deposito temporaneo a seguito delle scosse sismiche del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016 e 18 gennaio 2017"*, sottoscritto fra la Regione Abruzzo – Protezione Civile – Struttura di Missione per il Superamento Emergenze di Protezione Civile Regionali e ACIAM S.p.A., che all'art. 2 – *"Termine esecuzione prestazioni"* - testualmente recita *"il termine ultimo del servizio è fissato al 31 dicembre 2019 salvo l'emanazione di disposizioni in materia di gestione emergenziale"*

- che con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, veniva assentita la proroga della costituzione del diritto di superficie sulla predetta area in favore di ACIAM S.p.A. e veniva approvato in schema il presente atto.

## **ARTICOLO 1 – OGGETTO**

Il **Comune di Capitignano**, in persona del suo rappresentante, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 c.c.,

**COSTITUISCE**

- in favore della **società A.C.I.A.M. S.P.A.**, che in persona del Legale Rappresentante accetta

### **il diritto di fare e mantenere**

sull'area sita in Capitignano, località Mozzano, con accesso dalla via San Giovanni di Paganica, un deposito temporaneo per le macerie conseguenti alle scosse sismiche del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016 e 18 gennaio 2017.

Tale area è normata dagli art. 29, 30, 31, 32 e 33 delle NTA del P.R.G. vigente.

Di fatto l'area è utilizzata come discarica dall'anno 1999 (giusta deliberazione di consiglio comunale n. 46 del 29/12/1999 ad oggetto "occupazione d'urgenza lavori di costruzione discarica controllata per lo smaltimento dei R.S.U. del Comune di Capitignano – 1° stralcio").

=CONFINI=

- lungo un lato: mappali n. 817, n. 889, n. 818;
- lungo un lato: mappali n. 887, n. 888, n. 890;
- lungo un lato: Rio Mozzano.

### **DATI CATASTALI**

Il terreno innanzi indicato risulta censito nel Catasto dei Terreni del Comune di **Capitignano**, in ditta alla parte concedente, con i seguenti dati:

- Foglio **14** particella **749**, di ettari **0** are **14** centiare **00**, qualità **seminativo**, classe **4**, R.D.Euro **1.23**, R.A.Euro **1.45**;
- Foglio **14** particella **752**, di ettari **0** are **16** centiare **80**, qualità **seminativo**, classe **4**, R.D.Euro **1.48**, R.A.Euro **1.74**;
- Foglio **14** particella **756**, di ettari **0** are **05** centiare **80**, qualità **bosco alto**, classe **U**, R.D.Euro **0,75**, R.A.Euro **0,12**;
- Foglio **14** particella **891**, di ettari **0** are **39** centiare **50**, qualità **seminativo**, classe **4**, R.D.Euro **3,47**, R.A.Euro **4,08**;
- Foglio **14** particella **892**, di ettari **0** are **04** centiare **60**, qualità **seminativo**, classe **4**, R.D.Euro **0,40**, R.A.Euro **0,48**.

come si può evincere dalle "visure per immobile" costituenti l'allegato "A".

### **ARTICOLO 2 - PREZZO E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE –**

Il diritto di superficie oggetto del presente atto viene costituito per il corrispettivo annuo di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Le parti, inoltre, consapevoli, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, delle conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano che l'indicato corrispettivo sarà pagato al Concedente con le seguenti modalità:

- 30/11 di ogni anno;

La parte concedente rinunzia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

### **ARTICOLO 3 - DURATA –**

Il diritto di superficie di cui all'articolo 1) che precede ha durata fino al **31/12/2019**, decorrenti da oggi. È escluso ogni tacito rinnovo.

Alla scadenza naturale della concessione l'opera con relativi accessori ad esclusione dei macchinari diventerà di diritto ed automaticamente di proprietà del Concedente, senza alcun onere a suo carico.

Passeranno in proprietà del Comune di Capitignano anche tutti gli impianti annessi alle strutture, se e nella misura in cui il Comune di Capitignano esprimerà la volontà di acquisirli senza dover indennizzare o pagare alcunché a nessun titolo.

L'immobile dovrà essere consegnato al Comune di Capitignano pienamente funzionante e in normali condizioni d'uso. A tal fine, sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto degli immobili e degli impianti ad essi afferenti e degli arredi ed attrezzature.

Inoltre cesseranno altresì tutti i rapporti instaurati dai superficiari o aventi causa, con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 commi 1 e 2, ferma restando la facoltà del Concedente di concedere ai terzi l'uso dell'immobile.

#### **ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO**

Il deposito costruito da Aciam S.p.A., tramite Azienda incaricata, ha le caratteristiche strutturali previste dal Contratto per la "Rimozione, trasporto, trattamento, recupero e smaltimento delle macerie ed altri materiali derivanti dal crollo degli edifici e dalle attività di demolizione di quelli pericolanti, realizzazione e gestione area di deposito temporanei a seguito delle scosse sismiche del 24 agosto, 6 e 30 ottobre 2016 e 18 gennaio 2017", sottoscritto dalla Regione Abruzzo e da A.C.I.A.M. S.p.A. in data 26.09.2017 e dal Piano Regionale macerie di cui al DPGR n. 7 del 20 giugno 2017 (BURAT n. 73 Speciale del 21 giugno 2017).

#### **ARTICOLO 5 - RISOLUZIONE**

In caso di violazione della destinazione dell'immobile e di inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso è prevista la risoluzione di diritto del presente atto ed il trasferimento, in capo al Comune di Capitignano, della proprietà dei manufatti realizzati sull'Area senza il versamento di indennizzi o altre somme a qualunque titolo al concessionario.

Il contratto di concessione del diritto di superficie può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle Parti, oppure per ragioni di pubblico interesse e in tale ultimo caso il Comune di Capitignano notificherà al superficiario un preavviso non meno di 1 anno prima della data fissata per la risoluzione del contratto.

Qualora abbia a determinarsi un'ipotesi di eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'articolo 1467 codice civile, il concessionario, fornendone adeguata e puntuale documentazione e motivazione ed a condizione che l'eccessiva onerosità sia riconducibile a fattori e circostanze imprevedute e imprevedibili, potrà recedere dal diritto di superficie concesso nei modi e nei tempi disciplinati dal comma 4 del presente articolo. In alternativa le parti potranno rinegoziare le condizioni del diritto di superficie con particolare riferimento al canone annuale del diritto di superficie e alla sua durata.

#### **ARTICOLO 6 - POSSESSO –**

La parte concedente trasmette fin da questo momento il possesso del terreno in oggetto, nello stato in cui esso si trova, libero da persone e cose, alle società concessionarie.

#### **ARTICOLO 7 - PROVENIENZA E GARANZIE –**

La proprietà dello stesso terreno veniva trasferita di fatto al Comune di Capitignano a seguito di deliberazione di Consiglio comunale n. 46 del 29.12.1999 avente ad oggetto "Occupazione d'urgenza lavori di "Costruzione discarica controllata per lo smaltimento dei R.S.U. del Comune di Capitignano (AQ) – 1° Stralcio".

La parte alienante, inoltre, garantisce che sull'area venduta non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità.

#### **ARTICOLO 8 - GARANZIE IPOTECARIE**

E' consentito al superficiario costituire ipoteca sui beni che insisteranno, in proprietà superficiaria, sull'area concessa in diritto di superficie esclusivamente per i mutui e le aperture di credito

eventualmente necessarie a finanziare gli investimenti che vengono realizzati sul bene dato in diritto di superficie e a condizione che:

- la stessa abbia una durata che non eccede la durata massima del diritto concesso;
- sia previsto l'impegno alla cancellazione della stessa in caso di risoluzione imputabile al superficiario o di estinzione a qualsiasi altro titolo del diritto di superficie cui è collegata;
- sia previsto l'impegno alla cancellazione in conseguenza dell'estinzione del debito cui ne è collegata la costituzione.

Al Comune di Capitignano va trasmessa la documentazione tutta necessaria a verificare che le condizioni sopra indicate siano state rispettate.

Alla scadenza del contratto per la concessione in diritto di superficie il bene deve essere riconsegnato al Comune di Capitignano libero da vincoli.

Non verrà prestata da Aciam S.p.A. alcuna garanzia fideiussoria in nessuna forma.

## **ART. 9 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO**

Aciam S.p.A., concessionario del diritto di superficie:

- dovrà gestire a sua cura e spese il deposito temporaneo macerie con le caratteristiche e nel rispetto delle tempistiche concordate;
- sollevare il Comune di Capitignano da qualsiasi responsabilità civile o danno provocato nell'edificazione e gestione degli immobili realizzati per tutta la durata del diritto di superficie.

## **ART. 10 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

In quanto destinata ad attrezzature e spazi collettivi, l'area comunale oggetto del diritto di superficie non potrà essere in ogni caso, sotto alcuna forma, alienata a favore di Aciam S.p.A. del diritto di superficie o di altri cui sia stato ceduto il diritto di superficie.

## **ARTICOLO 11 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE –**

Agli effetti di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, la parte concedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Capitignano che si allega a questo atto sotto la lettera "B".

La parte concedente precisa che, dalla data del rilascio del predetto certificato ad oggi, non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune.

## **ART. 12 – CONTROVERSIE**

Per eventuali controversie che potessero insorgere in relazione all'atto di concessione in diritto di superficie, il Foro competente è quello di L'Aquila, pertanto l'aggiudicatario superficiario dovrà eleggere domicilio legale a L'Aquila e provincia

## **ARTICOLO 13 - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI –**

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte concessionaria.

Il rappresentante del Comune di Capitignano dichiara che il presente trasferimento non è soggetto ad I.V.A. in quanto effettuata da ente pubblico territoriale che non agisce nell'ambito di un'attività commerciale con organizzazione d'impresa ma nell'ambito di attività istituzionale volta alla realizzazione degli obiettivi amministrativi-contabili dell'Ente stesso, non rientrando pertanto nel campo IVA, come anche riconosciuto dalla circolare n. 32 del 21 giugno 1991 dell'Amministrazione Finanziaria (Direzione Generale Tasse).

## **ARTICOLO 14 - CODICI FISCALI ED ATTIVITA' DI MEDIAZIONE –**

Le parti dichiarano che i codici fiscali sopra indicati sono perfettamente conformi a quelli loro attribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le parti, inoltre, consapevoli, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, delle conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Per il Comune di Capitignano

Per la ACIAM S.p.A.