

SCHEMA DI CONTRATTO

Condizioni dell'atto di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale di ALESSANDRIA del diritto di proprietà superficaria e di costituzione del diritto di superficie del fabbricato denominato "Ex - Bar ZERBINO" e sotto specificato, sito in Comune di ALESSANDRIA (AL), con vincolo di ristrutturazione e manutenzione secondo quanto specificato nel presente atto:

PREMESSO

- 1) che l'Amministrazione Comunale di ALESSANDRIA è titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile sotto individuato ed infra meglio descritto;
- 2) che il Comune di ALESSANDRIA in adempimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n.....dele della determinazione dirigenziale n°.....del.....ha deciso di procedere alla cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale dell'immobile sito nei giardini pubblici antistanti la Stazione ferroviaria denominato "Ex - Bar ZERBINO" mediante asta pubblica;
- 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. PATTUZIONI, CONDIZIONI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I.I. L'Amministrazione Comunale di ALESSANDRIA cede il diritto di proprietà superficaria e costituisce il diritto di superficie del seguente immobile denominato Ex-Bar ZERBINO sito nel territorio del Comune di ALESSANDRIA nei giardini pubblici antistanti la stazione ferroviaria;

fabbricato urbano, destinato a "chiosco", di proprietà del Comune di ALESSANDRIA, elevantesi a due piani fuori terra.

Il fabbricato in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, intestato all'Amministrazione Comunale cedente, come segue: Fig. 117 Mapp. 194 parte.

Il tutto come meglio specificato e rappresentato nell'Allegato 1 al presente atto, che riporta lo stralcio planimetrico catastale in scala 1: 2000, lo stralcio di PRGC in scala 1: 2000 con relativa legenda esplicativa, le planimetrie, i prospetti e le sezioni in scala 1:200, lo stralcio planimetrico dal fotogrammetrico in scala 1:500, lo stralcio della mappa di Google (l'individuazione della posizione e dell'intorno effettuata mediante ripresa satellitare).

Categoria E/3 – Classe / – rendita catastale € 7.003,16 – anno di costruzione: ante 1967;

Base d'asta: prezzo per cessione e costituzione diritto di superficie € 138.000 (diconsi: euro centotrentottomila), secondo la perizia di stima N°179 in data 08/10/2015, depositata agli atti del Comune.

Il diritto di superficie riguarda l'intero fabbricato, compresa l'area sulla quale insiste, le pertinenze, i beni e gli impianti di proprietà comunale come individuate nell'Allegato 1, con espressa esclusione di tutti quelli di altrui proprietà.

I.II. L'immobile Ex - Bar ZERBINO potrà essere destinato a: [si riporta oggetto dell'attività indicata dall'aggiudicatario acquirente in conformità alle prescrizioni dell'avviso di gara (attività di servizi di interesse generale, attività di carattere commerciale, di vendita di prodotti di gelateria/pasticceria con bar/sala da the di servizio, articoli sportivi e per il tempo libero, prodotti tipici del territorio in genere, e/o a tutte assimilabili)].

L'immobile non può avere una differente destinazione d'uso.

Eventuali cambi di destinazione d'uso successivi a quello originario proposto in sede di gara potranno essere direttamente assentiti se rientranti in quelli previsti per

l'immobile in oggetto sempre in sede di gara, o se rientranti in quelli previsti dalle NTA del PRGC vigente al momento della richiesta appositamente e puntualmente valutati e motivatamente essere assentiti dal Comune.

N.B: il termine per l'ultimazione dell'intervento proposto dall'acquirente come da progetto offerto in sede di asta pubblica (PIM) ed allegato al presente atto è digiorni a far data dalla immissione in possesso dell'immobile da parte del comune di ALESSANDRIA, che avviene con la stipula del presente contratto come meglio specificato al successivo punto IV.

Per la realizzazione dell'intervento di cui al suddetto progetto (PIM) l'aggiudicatario dovrà conseguire con autonoma procedura presso gli enti preposti tutte le autorizzazioni necessarie.

Qualora l'aggiudicatario non abbia ultimato l'intervento senza conseguire per tempo dal Comune motivata proroga entro il termine specificato, si estinguerà il relativo diritto di superficie e l'Amministrazione tornerà nel pieno possesso di detto fabbricato.

N.B: si precisa altresì che l'aggiudicatario avrà l'onere di realizzare gli interventi di manutenzione secondo quanto specificato nel progetto offerto in sede di asta pubblica ed allegato al presente atto (PM) per l'integrale durata del diritto di superficie.

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.

I.III. La presente costituzione di diritto di superficie, con vincolo di ristrutturazione e manutenzione, è stipulata per la durata di anni trenta.

I.IV. 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.

II. COERENZE

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.

III. 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.

IV. CLAUSOLE CONTRATTUALI E GARANZIE.

1. Il trasferimento dei diritti reali sopra descritto ha effetto immediato.
2. 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.
3. 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 rea-

li 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.

V. 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 presente contratto definitivo con le seguenti modalità: assegno circolare/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 posticipato in unica soluzione con il suo aggiornamento come da ISTAT di legge a partire dal secondo anno contrattuale.

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.

VI. GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte in conformità all'offerta presentata l'acquirente ha prodotto le polizze fideiussorie numero ... rilasciata da ... della durata di ... e n°rilasciata da.....della durata di.....

VII. 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 risulta edificata a seguito di concessione edilizia n. ed in possesso di certificato di abitabilità/agibilità n.;

- 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 ALESSANDRIA 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.

VIII. 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.

IX. REGIME FISCALE

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

X. DICHIARAZIONE AI FINI CATASTALI

La descrizione di quanto in oggetto è fatta in base ai dati forniti dalle parti ed alle visure catastali predisposte presso l'Ufficio del Territorio competente.

XI. 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.