

Repertorio n.ro

Raccolta n.ro

COSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventotto del mese di marzo in Prato, nel mio studio sito alla Via Francesco Ferrucci n.ro 33.

(28 MARZO 2023)

Innanzi a me **Dott. FRANCESCO GIAMBATTISTA NARDONE**, Notaio in Prato ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, assistito da:

-

-

testimoni idonei, conosciuti, richiesti ed aventi i requisiti di legge,

SONO COMPARSI

da una parte:

* il **COMUNE DI MONTEMURLO**, Ente Territoriale di Diritto Pubblico, con sede a Montemurlo (PO) alla Via Montalese n.ri 472/474, codice fiscale 00584640486, Partita I.V.A. 00238960975 e per esso ed in sua rappresentanza il signor

nella sua qualità di

del detto Ente, in ragione della carica ed agli effetti del presente atto domiciliato in Montemurlo presso la sede municipale, munito dei necessari poteri di firma e di rappresentanza giusta il vigente Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali ed il vigente statuto comunale;

e dall'altra:

* la "**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**", con sede in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n.ro 1, codice fiscale e Partita I.V.A. 06593810481, e per essa ed in sua rappresentanza il signor **Bilello Ing. Guido**,

nato a Palermo il 12 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede della detta azienda, nella sua qualità di Direttore della Struttura "SOC Patrimonio" della detta azienda, a quanto appresso autorizzato con delibera del Direttore Generale della detta azienda n.ro del

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue:

A) il Comune di Montemurlo è proprietario di un'area, della superficie catastale di mq.9357, posta in Comune di Montemurlo e distinta al C.T. del detto Comune nel foglio di mappa 21, dalla particella 2471;

B) la anzidetta area è pervenuta al Comune di Montemurlo, fra maggiore consistenza, per atto di cessione gratuita di area in data 28 maggio 2009 nei rogiti del Notaio in Prato Giuseppa Mazzara, repertorio n.ro 33979 e raccolta n.ro 6605, registrato a Prato il 17 giugno 2009 al n.ro 7038 serie 1T e trascritto nei RR.II. di Prato il 17 giugno 2009 al n.ro 4048 R.P.;

C) il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto in data 6 agosto 2021, ha approvato la "Assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del piano Nazionale di ripresa e Resilienza (PNRR) e ripartizione di traguardi e obiettivi per scadenze semestrali di rendicontazione";

D) con delibera della Giunta regionale n.ro 225 del 28 febbraio 2022, la Regione Toscana ha adottato l'elenco degli specifici interventi programmati per l'attuazione del "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 6 (Case della Comunità, Ospedali di Comunità, Centrali Operative Territoriali ed adeguamento antisismico degli ospedali)" approvato dal Governo, inserendo all'allegato A della suddetta delibera l'intervento di realizzazione della "Casa della Comunità di Montemurlo". L'area pubblica individuata per la realizzazione della struttura socio-sanitaria si trova compresa tra Via F.lli Rosselli, Via Sandro Pertini e Via Maggiore, identificata come porzione della particella 2471 del foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Montemurlo, facente parte del

tessuto urbanizzato e regolamentata dalla Scheda AT1.11 Rosselli del vigente Piano Operativo del Comune di Montemurlo approvato con D.C.C. del 9 aprile 2019;

E) con delibera del Direttore Generale n.ro 1140 del 10 ottobre 2022 l'Azienda USL Toscana Centro ha preso atto della suddetta delibera regionale per gli interventi relativi al territorio di competenza, individuando anche il Responsabile Unico del Procedimento per la realizzazione dell'intervento;

F) il Comune di Montemurlo, l'Azienda USL Toscana Centro e la Società della Salute Area Pratese, stante l'interesse di tutti gli enti coinvolti alla realizzazione dell'opera pubblica ed in ossequio alle disposizioni legislative e regolamentari emanate dalle Autorità Statali e Regionali per dare attuazione agli interventi compresi nel PNRR, hanno sottoscritto in data 02/03/2023 un Protocollo d'Intesa, che è stato approvato dal Comune di Montemurlo con deliberazione della Giunta Comunale n.ro 030 del 24 febbraio 2023 e dalla Azienda USL Toscana Centro con deliberazione del Direttore Generale n.ro 165 del 10 febbraio 2023. Le anzidette deliberazioni, in copia conforme si allegano a questo atto rispettivamente sotto le lettere "**A**" e "**B**", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

G) con il Protocollo d'Intesa sopra citato:

G.1) il Comune di Montemurlo, inter alia, si è impegnato: **(i)** a mettere a disposizione, a titolo gratuito, dell'Azienda USL Toscana centro la porzione di terreno sopra menzionata per la realizzazione della "Casa della Comunità di Montemurlo"; **(ii)** a stipulare, entro il 30 marzo 2023, con l'Azienda USL Toscana Centro apposito atto di costituzione del diritto di superficie a titolo gratuito, per la durata di anni 99; **(iii)** a non richiedere all'Azienda USL Toscana Centro il pagamento di oneri o contributi, salvo i normali pagamenti dei diritti di segreteria e bolli, in quanto opera da considerare a tutti gli effetti "di urbanizzazione", ai fini degli standard urbanistici ed a farsi carico delle opere di urbanizzazione secondaria;

G.2) l'Azienda USL Toscana Centro, inter alia, si è impegnata: **(i)** a realizzare, in attuazione della delibera di Giunta della Regione Toscana n.ro 225/2022, la Casa della Comunità di Montemurlo

nell'area sopra indicata, nel rispetto delle funzioni previste dal DM 77/2022 per tale tipologia di presidio sanitario e meglio definite secondo le indicazioni della Società della Salute e della Azienda USL Toscana Centro; **(ii)** a provvedere a proprio carico alle spese notarili necessarie per la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie; **(iii)** a redigere a propria cura e spese gli atti tecnico-catastali propedeutici all'atto di costituzione del diritto di superficie oltre al progetto definitivo ed esecutivo delle opere, nel rispetto dei tempi indicati, concordando l'utilizzo dei locali da realizzare sia con le componenti sanitarie della stessa Azienda USL Toscana Centro che con la Società della Salute territorialmente competente e con il Comune di Montemurlo; **(iv)** ad ultimare i lavori di costruzione del presidio sanitario entro il 31 dicembre 2025; **(v)** a provvedere al collaudo dell'immobile ed ai connessi adempimenti tecnici ed amministrativi al termine delle opere entro e non oltre la data del 30 giugno 2026 e ad attivare, entro la stessa data, il presidio sanitario; **(vi)** a predisporre, in accordo con la Società della Salute, l'attivazione dei servizi socio-sanitari nel presidio a costruirsi;

H) la realizzazione della Casa della Comunità riveste per il Comune di Montemurlo una importanza strategica in termini di quantità e di qualità dei servizi offerti al cittadino e inoltre la sua realizzazione rappresenta un valore aggiunto per la collettività, considerato che la Casa della Comunità costituisce il punto di riferimento continuativo per la popolazione, punto unico di accesso, accoglienza, informazione e orientamento per tutti i cittadini;

I) il Comune di Montemurlo, in considerazione del suo interesse precipuo alla realizzazione dell'opera pubblica di cui sopra e del fatto che la gestione dei beni pubblici e la relativa cessione deve essere orientata al rispetto dei principi di economicità, adeguatezza, proporzionalità e gestione produttive dei beni stessi, anche qualora siano individuate forme alternative o sussidiarie di valorizzazione a salvaguardia dell'interesse pubblico e che gli Enti pubblici hanno la capacità di donare, quando gli atti di liberalità da essi compiuti hanno di mira un fine di pubblico interesse, ha

ritenuto che la costituzione a titolo gratuito del diritto di superficie per la durata di anni 99 realizza la migliore e corretta gestione del patrimonio pubblico ed il soddisfacimento di un interesse pubblico costituito dalla realizzazione del presidio sanitario destinato a Casa della Comunità;

L) il Dirigente Responsabile del Servizio

del Comune di Montemurlo, con propria determinazione n.ro del

che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "**C**", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, ha determinato di procedere alla stipula del presente atto approvandone, nel contempo, il relativo schema;

M) il Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Centro, con propria deliberazione n.ro del

, che in copia conforme si allega a questo atto sotto la lettera "**D**", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, ha determinato di procedere alla stipula del presente atto approvandone, nel contempo, il relativo schema.

TANTO PREMESSO

da valere quale parte integrante e sostanziale di questo atto e da tenere, quando ed ove occorra, quale parte dispositiva dello stesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

1. Il **COMUNE DI MONTEMURLO** (in seguito **concedente**), come sopra rappresentato, al fine di consentire la realizzazione dell'opera pubblica descritta in premessa, per spirito di liberalità e senza alcun corrispettivo dichiara di concedere, come concede, ai sensi dell'art.952 C.C., con effetto immediato alla **AZIENDA USL TOSCANA CENTRO** (in seguito **concessionario**) la quale, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di fare e mantenere una costruzione da destinare a "Casa della Comunità di Montemurlo" sul suolo di sua proprietà posto in Comune di Montemurlo, fra la Via Fratelli Rosselli, la Via Sandro Pertini e la Via Maggiore, della superficie catastale di metri quadrati e distinto al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio di mappa 21, dalla particella

Ai fini storico-catastali si precisa che la particella deriva dal frazionamento della particella 2471, giusta il tipo di frazionamento n.ro

Articolo 2

1. Il **concedente** concede, in particolare, al **concessionario** il diritto di realizzare sull'area sopra descritta una costruzione avente le caratteristiche di una struttura sanitaria destinata ad ospitare una Casa di Comunità HUB così come definita al punto 5 dell'Allegato 1 del Decreto del Ministero della Salute del 23 maggio 2022 n.77, di superficie netta 930 mq circa, realizzata su un unico piano fuori terra.

A tale riguardo resta espressamente convenuto fra le parti che tutte le spese, di qualsivoglia genere e natura, per la progettazione architettonica ed esecutiva del nuovo fabbricato, come pure tutte le altre spese necessarie e relative al rilascio di eventuali atti autorizzativi alla costruzione e tutte le spese necessarie per la edificazione, le spese per la direzione dei lavori, quelle per i calcoli strutturali, quelle per il collaudo statico del fabbricato ed ogni altra ulteriore spesa, nessuna esclusa od eccettuata, restano a totale ed esclusivo carico del **concessionario**.

2. Il **concessionario** si impegna a non eccedere i limiti della presente concessione e ad esercitare il diritto di edificare nel pieno rispetto delle norme urbanistiche vigenti ed a procedere, una volta ultimata la costruzione, alla denuncia al Catasto Fabbricati nei termini di legge.

3. La costruzione, una volta realizzata, rimarrà di proprietà del **concessionario**.

4. La costituzione del diritto di superficie è fatta per il termine di 99 (novantanove) anni. Pertanto, ai sensi dell'art.953 C.C., allo scadere del detto termine il diritto di superficie si estinguerà e il proprietario del suolo diventerà proprietario della costruzione realizzata, senza obbligo di pagamento alcuno.

5. Il perimento della costruzione prima dello scadere del termine fissato non comporta estinzione del diritto di superficie ai sensi dell'art.954 C.C..

Articolo 3

La **concedente**, come sopra rappresentata, riconoscendo e dando atto che la costituzione del diritto di superficie avviene senza alcun corrispettivo in quanto funzionale al conseguimento di fini di pubblico interesse, esclusivamente ai fini dell'iscrizione di questo atto al repertorio notarile dichiara di attribuire all'area sulla quale è stato costituito il diritto di superficie il valore di **Euro 396.500,00 (Euro trecentonovantaseimilacinquecento e centesimi zero)**.

Articolo 4

Ai sensi dell'art.35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.ro 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n.ro 248 e successive modifiche ed integrazioni, previo richiamo da me Notaio fatto, in presenza dei testimoni, sulle sanzioni amministrative previste dalla citata Legge e sulle conseguenze penali delle attestazioni false e reticenti di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000 le parti, come sopra rappresentate, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, dichiarano ed attestano che per la costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore e non è stato pagato alcun corrispettivo, in quanto la costituzione è stata posta in essere al fine di realizzare una migliore e corretta gestione del patrimonio pubblico e per il soddisfacimento di un interesse pubblico.

Articolo 5

Quanto oggetto di questo atto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui è posseduto e si ha diritto di possedere e con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze, accessori, servitù attive esistenti e passive apparenti.

Articolo 6

1. La **concedente** garantisce il **concessionario** in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che quanto in oggetto spetta ad essa in piena titolarità, libero da pesi, vincoli, privilegi, diritti di terzi in genere, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievoli.

2. La **concedente** garantisce che quanto in oggetto è immune da vizi materiali non apparenti che lo rendano inidoneo all'uso e ne diminuiscano apprezzabilmente il valore.

3. La **concedente** dichiara, infine, che il terreno in oggetto non è inserito negli elenchi di cui all'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.ro 353 e, conseguentemente, non è soggetto ai vincoli ivi previsti.

Articolo 7

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 e successive modifiche ed integrazioni, si allega a questo atto sotto la lettera "**E**", omessane la lettura per dispensa avutane dai contraenti, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montemurlo in data

previa dichiarazione della **concedente** che dalla data di rilascio dell'anzidetto certificato ad oggi non sono intervenute variazioni negli strumenti urbanistici.

Articolo 8

Gli effetti giuridici ed economici della presente cessione hanno decorrenza da oggi. Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione dell'immobile, ad immagine del diritto di superficie e nei limiti di esso, il **concessionario** viene immesso fin da questo momento, ad ogni effetto utile ed oneroso.

Articolo 9

La **concedente** rinuncia espressamente ad ogni e qualsivoglia diritto di ipoteca legale che alla stessa potesse competere ed esonera il Conservatore del competente Registro Immobiliare dall'iscriverla d'ufficio.

Articolo 10

Le spese di questo atto, sue consequenziali e dipendenti, restano a carico del **concessionario**.

Articolo 11

I componenti, dichiarando di essere stati informati da me Notaio sulla normativa che regola la riservatezza dei dati personali di cui al D.Lgs. 196/2003 e al Regolamento UE n.ro 679/2016 (General Data Protection Regulation), consentono ed autorizzano il trattamento dei dati medesimi ai sensi e per gli effetti della normativa sopra citata e la loro comunicazione e/o iscrizione in banche dati esclusivamente per le esigenze connesse a quest'atto ed agli adempimenti relativi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto in presenza dei testimoni ai comparsi i quali, approvandolo e confermandolo, con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono qui in fine e nel margine degli altri fogli.

Scritto con mezzi elettronici, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia e per quanto notasi scritto di mia mano, occupa facciate dieci e righe fin qui di questa successiva di tre fogli.
Il presente atto è sottoscritto alle ore