Numero 17.239 d'Ordine

Numero 71.004 del Repertorio Notarile

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue addì diciassette del mese di settembre in Genova Via Garibaldi al civico numero nove,

Innanzi a me Rosa Voiello Notaio residente in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari

Sono comparsi

- Isola Dottor Carlo, dirigente, nato a Genova (GE) il trenta novembre millenovecentocinquanta e domiciliato in Genova (GE) Via Garibaldi 9, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Dirigente presso la Direzione Contratti e Appalti del "Comune di Genova" con sede in Genova (GE) Via Garibaldi 9, numero di codice fiscale 00856930102, munito del potere di rappresentanza del Comune stesso in forza dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 267/2000 (nel seguito chiamato anche semplicemente "Comune").

- Oddone Dottor Francesco, economista, nato a Genova (GE) il primo aprile millenovecentosessantotto e domiciliato per la carica in Genova (GE) Via di Francia 1, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Amministratore Unico della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" con sede in Genova (GE) Via di Francia 1, col capitale statutario di Euro 14.470.000,00 versato per Euro 4.413.800,00, numero di codice fiscale e di Registro Imprese di Genova 01290710993, tale nominato con delibera-

zione assembleare del 10 settembre 2002 in sostituzione del Dottor Francesco Bianchi e, in detta qualità, a quanto infra autorizzato con deliberazioni dell'assemblea dei Soci rispettivamente in data venticinque giugno duemiladue e in data dieci settembre duemiladue che, per estratti autentici di me Notaio, si inseriscono a questo atto rispettivamente sotto le lettere A e B onde ne facciano parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti (nel seguito chiamata anche semplicemente "S.C.M.").

Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo atto mediante il quale,

premesso

- che il Comune di Genova è proprietario in Genova-Bolzaneto del complesso immobiliare costituito dall'area "ex Sanac", appartenente al suo patrimonio disponibile, già censita al Catasto Terreni di Genova Sezione IV distinta nel foglio 17 con il mappale 214 e nel foglio 20 con i mappali 48, 590, 602, 54, 50, 603, 51, 52, 596, 597, 598, 62, 595, 594, 56, 593, 592, 591, 601, 57, 58, 60, 742/p, 67/p, 599/p ed al Catasto Fabbricati di Genova distinto nel foglio 17 con il mappale 390 e nel foglio 20 con i mappali 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57b, 58, 59, 60, 61a, 62, 63b, 67, come risulta da atto di compravendita a rogito del Segretario Generale del Comune di Genova in data quindici dicembre millenovecentonovantacinque numero 61092 di Repertorio (registrato a Genova il due gennaio millenovecentonovantasei al numero 12 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il nove gennaio millenovecentonovantasei ai numeri 701/510);

- che la S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni è Società Consortile per Azioni costituita fra la "Società per il Patrimonio Immobiliare S.P.Im. S.p.A." con sede in Genova (interamente partecipata dal Comune di Genova) e la Sviluppo Genova S.p.A., con sede in Genova, avente per oggetto sociale, in qualità di soggetto istitutore del mercato ai sensi della Legge Regione Liguria numero 24/98 l'istituzione, la costruzione e il successivo mantenimento del nuovo mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Genova-Bolzaneto in sostituzione dell'attuale mercato di Corso Sardegna;

- che il nuovo mercato ortofrutticolo dovrà essere realizzato sulla menzionata area di proprietà comunale "ex Sanac" a cura e spese della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" la quale vi dovrà provvedere, in parte utilizzando capitali propri costituiti dai conferimenti dei Soci e per la restante parte mediante somme che essa dovrà reperire sul mercato finanziario indebitandosi di conseguenza;

- che per il fine sopra indicato la "S.C.M." dovrà stipulare idonei contratti di appalto con le imprese costruttrici, provvedere al completo allestimento della struttura mercatale e, una volta ultimata la costruzione, promuovere tra gli operatori privati del mercato la costituzione di un soggetto che assumerà la gestione e la manutenzione ordinaria del mercato stesso, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regione Liguria numero 24/98, fermo restando a carico della "S.C.M." il dovere di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnico della struttura in modo da assicurarne costantemente le idonee condizioni di funzionalità;

- che attraverso il canone di locazione, che verrà corrisposto dal soggetto gestore alla "S.C.M." , quest'ultima recupererà i mezzi finanziari per estinguere

il debito contratto con i soggetti finanziatori per le spese per la costruzione del mercato;

- che il sistema più semplice ed economicamente più conveniente per consentire alla "S.C.M." di prestare le opportune garanzie ai soggetti che finanzieranno la spesa per la costruzione del mercato è rappresentata dalla concessione a favore della "S.C.M." del diritto di superficie sull'area da utilizzare per la realizzazione del mercato; ciò, infatti, determinerà la titolarità in capo alla "S.C.M." della proprietà della realizzanda costruzione per tutta la durata del diritto di superficie e pertanto la possibilità di iscrizione ipotecaria su detta costruzione a garanzia della restituzione delle anticipazioni finanziarie ottenute;

- che la durata del diritto di superficie deve essere idonea, nel minimo, a rendere possibile attraverso i canoni che verranno pagati a "S.C.M." da soggetto gestore del mercato l'estinzione del debito contratto con i soggetti finanziatori;

- che, pertanto, avuto riguardo ai tempi e alla spesa prevista per la costruzione del mercato e, tenuto conto di un doveroso margime di imprevisti, il diritto di superficie avrà durata di anni 37 (trentasette);

- che al momento dell'estinzione del diritto di superficie il complesso immobiliare del mercato, con tutte le strutture ed attrezzature ad esso inerenti, passerà in diritto di proprietà al Comune di Genova senza che la "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" nulla possa avere a pretendere a titolo di rimborso, contributo o corrispettivo per la realizzazione dell'opera e per la gestione della medesima;

- che la Giunta Comunale di Genova, nella seduta del cinque settembre due-

miladue (deliberazione numero 1036) assumeva la deliberazione che, in copia autentica, si inserisce a questo atto sotto la lettera C onde ne faccia parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti.

Enunciate le quali premesse aventi lo stesso valore delle disposizioni che seguono cui si connettono direttamente, i Comparenti

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1: OGGETTO

1. Il Comune di Genova , come sopra rappresentato, costituisce a favore della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" che, come sopra rappresentata, accetta e compera:

Il diritto di superficie, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, sulla porzione dell'area denominata "ex Sanac", appartenente al patrimonio disponibile del Comune stesso come descritta nelle premesse, nel suo insieme:

- graficamente rappresentata, tale porzione, con contorno a tratto e punto nel disegno che, previa verifica dei Comparenti e vidimazione degli stessi e di me Notaio, si inserisce a questo atto sotto la lettera D onde ne faccia parte integrante e sostanziale;;

- confinante (partendo da nord e procedendo in senso orario) con: mappale 1105 del foglio 20 dell'infracitato Catasto Terreni Sezione IV, Via Giuseppe Colano, mappale 1106 del detto foglio 20, Via Giuseppe Colano, mappali 1104 e 764 del ridetto foglio 20, linea ferroviaria Genova-Torino e torrente Secca;

- a catasto: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova nel Catasto

Fabbricati di Genova (in capo al Comune di Genova ) distinta nel foglio BOL/ 20 , con il mappale 1100, ente urbano, della superficie catastale di metri quadri 66494, senza reddito; con precisazione che tale porzione è così identificata a seguito della denuncia di demolizione dei fabbricati già esistenti sull'area presentata alla detta Agenzia del Territorio il trenta agosto duemiladue e della denuncia di cambiamento di cui all'articolo 8 della Legge 1 ottobre 1969 numero 679 presentata in data quattro settembre duemiladue numero 284887 di Protocollo, dato atto che la porzione medesima nella mappa del Catasto Terreni di detto Comune Sezione IV è contraddistinta nel foglio 20 con il mappale 1100, ente urbano, di metri quadrati 66.494 iscritta alla Partita 1 (già parte del mappale 1070 del detto foglio e precisamente mappale 1070 sub a, quale risultante dal tipo di frazionamento allegato alla suddetta denuncia di cambiamento di cui alla Legge 679/1969).

Salvo migliori confini, indicazioni, descrizione ed estremi catastali di quanto suddescritto, l'errore o l'omissione di alcuno di essi non potrà mai viziare questo atto.

2. Il Comune di Genova, come sopra rappresentato, garantisce che il terreno oggetto del diritto di superficie è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e gravami qualsiansi ad eccezione degli oneri, dei vincoli e delle servitù citati all'articolo 4 del sopracitato atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Genova in data quindici dicembre millenovecentonovantacinque numero 61092 di Repertorio.

3. Il diritto di superficie è costituito al fine di consentire alla "S.C.M.", nella veste di soggetto istitutore del mercato ortofrutticolo all'ingrosso, di costruire

a proprie cura e spese, e successivamente affidare in gestione secondo le modalità previste dalla Legge Regione Liguria numero 24/98, il nuovo mercato ortofrutticolo all'ingrosso in sostituzione dell'attuale mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Corso Sardegna.

4. Il mercato verrà realizzato nel rispetto del progetto approvato dal Comune di Genova nella seduta deliberante della Conferenza dei Servizi ai sensi della Legge 340/2000 tenutasi il ventitre novembre duemilauno notificata al Responsabile del Procedimento in data nove maggio duemiladue al numero 2093 di Protocollo, come da comunicazione che, in copia, previa vidimazione dei Comparenti e di me Notaio ai sensi di legge, si inserisce a questo atto sotto la lettera E onde ne faccia parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti, ed eventuali successive varianti.

5. Per tutta la durata del diritto di superficie le opere realizzare da "S.C.M." saranno di sua esclusiva proprietà e di conseguenza essa potrà utilizzarle nel modo più opportuno, anche affidandole in locazione o in concessione con lo strumento giuridico meglio visto, ad un "gestore" individuato, ai sensi della Legge Regione Liguria numero 24/98. La "S.C.M." potrà inoltre costituire sulla realizzanda struttura del mercato garanzie reali a favore di terzi finanziatori con le procedure e le modalità da essa ritenute più opportune, fermo restando che dette garanzie non potranno avere durata eccedente quella del diritto di superficie. E' fatto espresso divieto alla "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" di cedere o vendere a terzi la struttura del mercato.

Articolo 2: DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE. ESTINZIONE

1. Il diritto di superficie avrà durata dalla data odierna fino al compimento di

anni 37 (trentasette) decorrenti dalla immissione nel possesso ai sensi del successivo Articolo 4, comma 1., e alla scadenza si estinguerà automaticamente.

2. Al momento dell'estinzione del diritto di superficie il complesso immobiliare del mercato, comprensivo di tutte le attrezzature e dotazioni ad esso pertinenti di proprietà della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni", passerà di diritto in proprietà al Comune di Genova unitamente ad ogni responsabilità per il mantenimento, la conservazione e la gestione dello stesso.

3. Con l'estinzione del diritto di superficie il Comune di Genova subentrerà automaticamente in tutti i rapporti giuridici, inerenti la gestione del mercato, in corso tra la "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" ed il soggetto gestore del mercato individuato ai sensi del precedente Articolo 1., ed ogni altro terzo, fatto salvo l'atto ricognitivo sulle eventuali passività che resteranno a carico della "S.C.M.".

Articolo 3: CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Il passaggio del diritto di proprietà del mercato dalla "S.C.M." al Comune a seguito dell'estinzione del diritto di superficie ai sensi del precedente Articolo 2 avverrà gratuitamente e la "S.C.M." non avrà titolo ad alcun rimborso, pagamento od indennizzo per le opere realizzate e per la manutenzione delle medesime.

2. Il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto è stato convenuto ed accettato in Euro 79.574,11 (settantanovemilacinquecentosettantaquattro virgola undici) oltre Iva al 20% (venti per cento), che il Comune di Genova dichiara di aver ricevuto oggi prima d'ora dalla

"S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" alla quale rilascia la relativa quietanza a saldo, rinunciando a qualsiasi ipoteca legale.

3. La "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni " e suoi aventi causa dovranno provvedere affinchè il complesso del mercato sia mantenuto in buono stato di conservazione ed efficienza, sia imponendo al soggetto gestore, allorchè sarà costituito, di effettuare la manutenzione ordinaria delle strutture e delle attrezzature ad esso affidate, sia garantendo direttamente l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria ad essa spettanti in virtù della Legge Regione Liguria numero 24/98, sia infine richiedendo al soggetto gestore un adeguato canone di locazione.

Articolo 4: DISPONIBILITA' E IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'AREA

1. Il termine di 37 (trentasette) anni di cui al precedente Articolo 2 - fermo restando che il diritto di superficie viene costituito con effetto immediato - decorrerà dall'immissione in possesso dell'area la quale avverrà su richiesta della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni " mediante redazione di verbale di consegna dell'area e contestuale presa d'atto dello stato di consistenza in contraddittorio con il Comune non oltre dieci giorni prima dalla consegna dell'area ai fini dell'esecuzione dei lavori di costruzione del mercato all'impresa appaltatrice.

L'immissione in possesso dovrà comunque avvenire entro dodici mesi dalla data odierna.

2. Tuttavia a decorrere dalla data odierna la "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" potrà accedere all'area in questione al fine di eseguirvi ispezioni, misurazioni ed eventuali sistemazioni prelimi-

nari e quant'altro occorra al fine dell'espletamento delle procedure di appalto dei lavori di costruzione del mercato agroalimentare all'ingrosso.

3. Il Comune prende atto del bando di gara per licitazione privata indetto in data nove maggio duemiladue dalla "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni" per l'appalto dei lavori di costruzione del mercato, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana numero 119 parte II del 23 maggio 2002 ed inviato alla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea il 9 maggio 2002 ed approva l'operato della "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni ".

4. Con l'immissione in possesso dell'area passeranno alla "S.C.M." (fatti salvi i rapporti tra quest'ultima e l'Impresa Appaltatrice) tutti gli oneri e le responsabilità per la conservazione e l'uso dell'area anche per ciò che riguarda la responsabilità nei confronti di terzi per eventuali danni a persone o a cose. La "S.C.M. Società Costruzione Mercato Società Consortile per Azioni", nella realizzazione della struttura del mercato, dovrà attenersi alle prescrizioni indicate nell'analisi di rischio dell'area quali approvate dal Comune di Genova con delibera della Giunta Comunale numero 886 del 18 luglio 2002, secondo le disposizioni del Decreto Legislativo numero 22/97 e del Decreto Ministeriale 471/99, fermo restando che ogni altro eventuale onere derivante dalla situazione ambientale dell'area verrà disciplinato secondo quanto previsto dall'Articolo 17 del Decreto Legislativo numero 22/97 A tal fine la "S.C.M." dovrà preventivamente sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione gli interventi occorrenti con la relativa quantificazione di spesa per l'adozione del conseguente impegno contabile di spesa per quanto di eventuale competenza del Comune di Genova.

Articolo 5.- DESTINAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza al secondo comma dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, i Comparenti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genova l'undici settembre duemiladue numero 13410/B5 di Protocollo, dichiarandomi che dalla data di rilascio di tale certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; quale certificato si inserisce a questo atto sotto la lettera F onde ne faccia parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti. Le Parti dichiarano che la porzione d'area oggetto del presente atto non rientra nelle previsioni dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 numero 353. Articolo.6- SPESE E IMPOSTE

Le Parti dichiarano che la presente vendita è soggetta alla disciplina dell'imposta sul valore aggiunto.

Le spese e imposte di questo atto sono a carico della "S.C.M.".

E richiesto io Notaio ho redatto e ricevuto questo atto scritto da persone di mia fiducia in maggior parte a macchina e in minor parte a mano su quattordici facciate e una riga di quattro fogli che ho letto ai Comparenti i quali lo approvano e meco lo firmano in ciascun foglio.

Firmato: CARLO ISOLA

" FRANCESCO ODDONE

" ROSA VOIELLO Notaio