



Partecipanza Agraria di Cento

**REGOLAMENTO
DIRITTO DI SUPERFICIE
D.C. 25/09/1995**

Avrà il titolo di poter chiedere la concessione del terreno in diritto di superficie il proprietario dei fabbricati su terreno della Partecipanza Agraria di Cento che intenda eseguire opere murarie che aumentino la superficie occupata.

Nel caso in cui sull'area cortiliva esistano fabbricati di più proprietari, verranno delimitate la aree di pertinenza dei singoli.

L'area oggetto della concessione verrà delimitata mantenendo una distanza da fabbricati esistenti e costruendi di m. 1,50 per i bassocomodo, m. 3,00 per le caselle o magazzini, e m. 5,00 per le abitazioni. Verrà redatto apposito tipo di frazionamento Mod. 51 con l'indicazione dell'area oggetto della concessione, dei fabbricati esistenti (eventuali) e di progetto.

Vengono stabiliti i seguenti parametri:

VALORE FABBRICATI

Determinato il valore del fabbricato costruito in base alla concessione del diritto di superficie, viene fissato virtualmente in 1/5 il valore della proprietà che ha l'Ente sui fabbricati come proprietario del terreno oggetto della concessione a edificare.

Nel caso il concessionario muti la destinazione del fabbricato allo scadere della concessione, la Partecipanza avrà il diritto di acquistare il fabbricato costruito in base alla concessione per un prezzo ai 4/5 del valore stimato.

CANONI DI CONCESSIONE

Per la costituzione del diritto di superficie annualmente il Consiglio fissa un canone di concessione che per l'anno 1995 è il seguente:

- £ il mq. per la zona agricola;
- £ il mq. per la zona agricola con ampliamenti artigianali;
- £ il mq. per la zona edificabile;

che tiene conto dei costi di manutenzione del territorio (ruspatura e inghiaimento stradelli, pulizia fossi, ecc. sul quale insiste il terreno oggetto della concessione) che la Partecipanza deve sostenere mantenendo la proprietà del terreno;

Il Consiglio delibererà di volta in volta le singole concessioni in base al seguente capitolato:



Partecipanza Agraria di Cento

Art. 1 – Col presente Regolamento vengono stabilite le condizioni alle quali la Partecipanza Agraria di Cento potrà concedere, a titolo di temporaneo diritto di superficie, aree edificabili di ampiezza sufficiente affinché il Concessionario possa poi ottenere la comunale concessione edilizia, sia che si tratti di un fabbricato di nuova costruzione sia che si tratti dell'ampliamento di un già esistente fabbricato.

Art. 2 - Tenuto conto delle vigenti leggi urbanistiche e degli strumenti urbanistici in vigore nei Comuni nel cui territorio giacciono tenimenti della Partecipanza Agraria di Cento, il Consiglio della Partecipanza Agraria stessa, anche con successive deliberazioni, designerà le zone nelle quali potranno essere fatte le concessioni di cui al presente Regolamento.

Art. 3 – Nella domanda di concessione l'interessato dovrà dichiarare che accetta, incondizionatamente, tutte le disposizioni del presente Regolamento, anche se non riprodotte nella scrittura contrattuale; dovrà inoltre indicare l'uso al quale il fabbricato o i fabbricati di nuova costruzione ovvero gli ampliamenti saranno adibiti.

Alla domanda dovrà essere allegata una planimetria nella quale dovrà essere chiaramente identificata l'area chiesta in concessione. Dalla stessa planimetria, e da una allegata relazione, dovranno risultare l'ubicazione (nell'ambito dell'area come sopra identificata) e le caratteristiche del o dei nuovi fabbricati o ampliamenti.

Alla concessione verrà allegato tipo di frazionamento Mod. 51 con l'identificazione dell'area oggetto della concessione, dei fabbricati esistenti (eventuali) e di progetto.

Art. 4 – Salvo autorizzazione dell'Amministrazione della Partecipanza e – se necessaria – dell'Amministrazione Comunale, il concessionario non potrà mutare la destinazione del o dei fabbricati o ampliamenti. Verificandosi la violazione di questo divieto, la Partecipanza avrà diritto di chiedere l'anticipata risoluzione del contratto e di acquistare la proprietà dei fabbricati costruiti dal concessionario dopo la concessione del presente contratto, pagando un prezzo pari ai 4/5 del loro valore al momento della compravendita, stimato a norma del successivo articolo 9 – e con spese notarili e fiscali a carico del concessionario. Quanto agli ampliamenti, risolta la concessione superficaria, la Partecipanza avrà diritto di chiederne la demolizione.

Art. 5 – Per gli effetti dell'articolo che precede e per ogni altro positivo o negativo effetto della concessione superficaria di cui al presente Regolamento, la concessione stessa costituisce oggetto della comunione ai sensi dell'art. 177 del Codice Civile. Pertanto il coniuge del richiedente dovrà partecipare ad ogni atto della concessione, a cominciare dalla domanda: sempre che il richiedente sia coniugato e in regime di comunione dei beni.

Art. 6 – La concessione avrà la durata di 29 (ventinove) anni, allo scadere il Concessionario avrà il diritto di chiedere il rinnovo.



Partecipanza Agraria di Cento

Almeno sei mesi prima della scadenza della predetta durata, il superficario potrà chiedere la rinnovazione della concessione. In mancanza di motivi in contrario, e a norma del vigente Regolamento, la concessione sarà rinnovata mediante una nuova stipulazione del contratto, nelle forme di cui al successivo Art. 13°.

Art. 7 – Allo scadere della concessione gli effetti saranno diversi a seconda che si tratti di ampliamenti ovvero di fabbricati di nuova costruzione.

Gli ampliamenti resteranno definitivamente acquisiti al concessionario e il rapporto superficario cesserà per l'intero fabbricato. Per tanto il cessionario dovrà pagare l'area sottostante all'intero fabbricato per un prezzo pari a quello praticato dalla Partecipanza Agraria per terreni aventi le stesse caratteristiche al momento della compravendita che sarà stimato a norma del successivo articolo 9. Quanto, invece, ai fabbricati di nuova costruzione, la Partecipanza avrà diritto di ritenerli per un prezzo pari ai 4/5 del loro valore al momento della compravendita, stimato a norma del successivo articolo 9 – e con spese notarili e fiscali a proprio carico.

Nel caso che la Partecipanza non intenda esercitare questo diritto l'area sottostante ai fabbricati potrà essere acquistata del concessionario per un prezzo pari a quello praticato nelle zone della Partecipanza Agraria per terreni aventi le stesse caratteristiche al momento della compravendita dell'area, sempre a norma del successivo articolo 9 - e con spese notarili e fiscali a proprio carico.

Il concessionario potrà esercitare questo suo diritto nel termine di sei mesi dal momento che la Partecipanza gli avrà comunicato la propria decisione di non esercitare il diritto di cui al secondo comma.

Scaduto questo termine, senza che il concessionario abbia dichiarato, per iscritto, di voler esercitare il diritto che gli compete, la Partecipanza riacquisterà la piena disponibilità dell'area, rimasta sempre di sua proprietà, e resterà definitivamente proprietaria dei fabbricati, essendo ormai estinto il diritto di superficie.

Così pure avverrà se, dopo aver dichiarato di voler esercitare il diritto a lui riservato, il concessionario non pagherà il prezzo dell'area.

Art. 8 – Anche dopo la scadenza dei 29 (ventinove) anni, e fino all'acquisto della proprietà, dei fabbricati e dell'area sottostante, il concessionario sarà tenuto a pagare l'annuo canone di cui al successivo articolo 10.

Nel caso contrario – che, cioè, la Partecipanza ritenga la proprietà dei fabbricati – il concessionario sarà tenuto all'immediato rilascio, salvo che la Partecipanza non gli conceda di conservare il godimento dell'area e dei fabbricati a titolo locativo o per altro titolo.

Art. 9 – Le stime di cui ai precedenti articoli 4 e 7 saranno demandate a due tecnici, nominati uno per parte.

La parte più diligente comunicherà all'altra parte la nomina del proprio tecnico, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento; entro venti giorni da questa



Partecipanza Agraria di Cento

comunicazione l'altra parte dovrà, con lo stesso mezzo, comunicare la nomina del proprio tecnico.

In mancanza, la parte più diligente avrà diritto di chiedere che il secondo tecnico sia nominato dal Pretore di Cento.

Art. 10 – Per la durata della concessione, e indipendentemente dal fatto che i fabbricati o gli ampliamenti siano stati costruiti, il concessionario sarà tenuto al pagamento di un annuo canone; che sarà commisurato all'estensione dell'area, alla destinazione dei fabbricati, all'ubicazione e ad altri ma comunque obiettivi elementi di valutazione.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi di mora, per la durata del ritardo e del tasso annuo del 10 %.

Nel caso il concessionario resti moroso per più di un anno, la Partecipanza avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto, con gli effetti della condizione del precedente articolo 4. La misura dei canoni sarà stabilita dal Consiglio della Partecipanza, e sarà di anno in anno adeguata agli eventuali aumenti del costo della vita, con riferimento all'indice ufficiale che viene pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale a norma dell'Art. 81 della legge 27 Luglio 1978 n. 392, o con riferimento ad analogo indice ufficiale, se e quando la citata legge non fosse più in vigore.

Art. 11 – Nel caso che, trascorso il termine di due anni dalla stipula della concessione, il concessionario non abbia dato inizio alla costruzione, dell'ampliamento o del nuovo fabbricato, la Partecipanza potrà chiedere la risoluzione del contratto. Fino alla risoluzione, contrattualmente o giudizialmente dichiarata, il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone di cui all'articolo precedente.

Art. 12 – Tutto quanto stabilito a carico o a favore dei concessionari si estende ai loro eredi o aventi causa.

Art. 13 – Il contratto di costituzione del diritto di superficie potrà essere stipulato sia per atto pubblico che per scrittura privata con firma autenticata nel termine di 60 (sessanta) giorni al momento in cui la relativa deliberazione sarà stata esaminata senza rilievi dal Comitato di Controllo. Le spese notarili e fiscali saranno a carico del concessionario.

Art. 14 – Per quanto non previsto dal Presente regolamento valgono le norme del Codice Civile in materia di superficie.

Art. 15 – In qualunque momento le parti di comune accordo potranno sciogliere, modificare o integrare quanto indicato nei punti precedenti riferendosi comunque sempre alla norma del regolamento e alle disposizioni del presente contratto.



Partecipanza Agraria di Cento

Art. 16 – In caso di risoluzione del contratto, il concessionario dovrà riconoscere al precedente le spese sostenute fino a quel momento (INVIM-IRPEG-ILOR, ecc...) rivalutate oltre gli interessi.

Art. 17 – Di conferire al Presidente p.t. o chi per esso, ogni più ampia facoltà per la piena esecuzione della deliberazione, autorizzandolo a stipulare il contratto apponendovi le clausole d'uso.

Art. 18 – Di assegnare la somma relativa al diritto di superficie all'apposito Titolo I – Capitolo I – Articolo 3 – Entrata – Tassa per occupazione terreno con costruzione e ampliamento fabbricati su terreni divisibili.

Art. 19 – E' ammessa la cessione del diritto di superficie.

Nel caso che il diritto di superficie sia stato concesso per l'ampliamento di un fabbricato già esistente, la cessione è ammessa solo se, da parte del superficiario, viene contemporaneamente ceduta la proprietà del fabbricato esistente. Il contratto di cessione deve essere stipulato a norma dell'Art. 13.

A cura del concessionario e nel termine di 90 (novanta) giorni il contratto deve essere depositato, in copia autenticata, nella segreteria della Participanza.

IL PRESIDENTE
(Renato Borgatti)

IL SEGRETARIO
(Tassinari Dott. Alessandro)

