

Allegato parte integrante avviso d'asta del 29.10.2008:

- schema di convenzione relativo alla costituzione del diritto di superficie

**REPERTORIO N. \_\_\_\_\_**

**COMUNE DI FIRENZE**

**MERCAFIR S.c.p.a.**  
**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Firenze e precisamente in una Sala del Palazzo Comunale posto in Piazza della Signoria (Palazzo Vecchio).

Avanti a me \_\_\_\_\_, Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, autorizzato a ricevere gli atti nei quali il Comune è parte, senza la presenza dei Testimoni, cui le intervenute Parti, me consenziente, hanno concordemente rinunciato, si sono presentati e personalmente costituiti:

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del COMUNE DI FIRENZE, con sede in Firenze, Piazza della Signoria, codice fiscale 01307110484, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, giusto il disposto dell'art.58 dello Statuto del Comune di Firenze e dell'art.22 del Regolamento Generale per l'attività contrattuale dello stesso Comune;

2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove appresso, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio ma in rappresentanza della Società \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ autorizzato alla stipula del presente atto con Verbale del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_, che in estratto certificato conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

3) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove appresso, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della "MERCAFIR S.C.p.A.", con sede legale in Firenze, Piazza E. Artom n. 12, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze, Codice Fiscale e Partita Iva 03967900485, numero di Repertorio Economico Amministrativo 405154, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società autorizzato alla stipula del presente atto in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che in estratto conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale;

Detti componenti, della cui identità personale e veste rappresentativa io Vice Segretario Generale del Comune di Firenze sono certo

**PREMETTONO CHE**

- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 2008/00013 del 25.02.2008 è stato disposto, tra l'altro, di procedere a dichiarare formalmente la intervenuta sdemanializzazione del padiglione attualmente inutilizzato, allora individuato catastalmente al Foglio 21 dalla particella 189 e da porzione della particella 73, posto all'interno del complesso immobiliare ubicato in Località Novoli, nel quale hanno sede i Mercati comunali agro-ittico-alimentare all'ingrosso che nel loro complesso sono denominati "Centro Alimentare Polivalente" (C.A.P.) nonché di procedere, previa sottoscrizione di apposita convenzione, alla costituzione di un diritto di superficie in favore di un soggetto, da individuare attraverso procedura di evidenza pubblica, che si impegni a realizzare una

infrastruttura privata di deposito/lavorazione generi alimentari compatibile con l'utilizzo attuale del circostante complesso del CAP.

- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 2008/C/00063 del 21.07.2008 è stato approvato lo schema di convenzione contenente le condizioni, concordate con MERCAFIR S.C.p.A., atte a garantire la prevista realizzazione di una infrastruttura privata di deposito/lavorazione generi alimentari conforme alle previsioni del Piano Unitario approvato dal Consiglio Comunale con delib. N. 785/102 del 10/9/2001 modificata dalla deliberazione n. 200/17 del 18/3/2002.

- che determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è dato atto della aggiudicazione a seguito di procedura di evidenza pubblica.....favore della Società \_\_\_\_\_ del lotto da concedere in diritto di superficie come meglio di seguito descritto ..... al corrispettivo quantificato in Euro \_\_\_\_\_ (Euro - \_\_\_\_\_ milavirgola00;

tutto ciò premesso, da ritenersi quale ulteriore parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti, come sopra rispettivamente costituite e rappresentate,

## CONVENGONO E STIPULANO

### ART.1

#### Costituzione del diritto di superficie

Il Comune di Firenze, come sopra rappresentato, costituisce a favore della \_\_\_\_\_, che, come sopra rappresentata, accetta il diritto di superficie sull'area posta in Firenze, Località Novoli, avente attualmente accesso dalla viabilità interna al complesso del Centro Alimentare Polivalente di Novoli, per una superficie complessiva di metri quadrati \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) circa, costituente in parte sedime di fabbricato esistente e precisamente: appezzamento di terreno a giacitura piana e di forma \_\_\_\_\_ della superficie di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) metri quadrati, costituente piazzale ecc....ed unità immobiliare costituente porzione di un più ampio fabbricato ad uso ..... ; l'edificio esistente contiene vecchi arredi e celle frigo abbandonati... (dati derivanti da nota tecnica descrittiva)

Confini: residue porzioni del C.A.P. di Novoli proprietà Comune di Firenze su più lati.

Si precisa che il bene sopradescritto è confinato dalla viabilità interna al complesso del C.A.P. sulla quale grava il vincolo del rispetto delle norme di controllo degli accessi, viabilità e disciplina della sosta al centro Alimentare stabilite da Mercafir sulla base dell'Ordinanza del Sindaco di Firenze n. 3782 del 24/8/90 e successive modificazioni, che comporta tra l'altro come di seguito indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo, la indisponibilità di spazi aggiuntivi al di fuori del perimetro del lotto di pertinenza ed il divieto di carico e scarico lungo tutto il lato ovest (Scalo degli Erbaioli) e sud (Scalo dei Farinaioli).

Al Catasto fabbricati del Comune di Firenze detta area risulta censita, in giusto conto al Comune di Firenze, nel foglio di mappa \_\_\_ dalla particella \_\_\_\_\_, .....

Per la storia catastale si precisa che .....(dati derivanti da nota tecnica descrittiva)

L' area oggetto del presente atto ed il fabbricato in essa esistente meglio risultano evidenziati con contorno di colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

### ART.2

#### Corrispettivo

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui alla clausola che precede sull' area oggetto del presente atto è concordemente stabilito nella complessiva ed omnicomprensiva somma di Euro \_\_\_\_\_.= ( \_\_\_\_\_ ) che è stata già pagata dalla " \_\_\_\_\_ " prima e al di fuori del presente

atto come risulta dalla quietanza n. \_\_\_\_\_ emessa dalla Tesoreria Comunale in data \_\_\_\_\_.

Il Comune di Firenze, come sopra rappresentato, rilascia ampia, definitiva e liberatoria quietanza di saldo alla " \_\_\_\_\_ " e dichiara di non aver più nulla a pretendere e domandare in relazione alla presente costituzione di diritto di superficie.

### **ART. 3**

#### **Durata**

Il diritto di superficie costituito con il presente atto in favore della \_\_\_\_\_ avrà la durata di anni cinquanta ed andrà dunque a scadere con il \_\_\_\_\_ .

### **ART. 4**

#### **Condizioni**

La costituzione del diritto di superficie in favore della \_\_\_\_\_ S.p.a. viene pattuita alle condizioni di seguito riportate come stabilite dal Consiglio comunale di Firenze nella richiamata deliberazione \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

4.1) Alla scadenza pattuita il diritto di superficie si estinguerà e l'area interessata, ivi compresi i manufatti esistenti, rientreranno nella piena disponibilità del Comune senza che da questo alcunché sia dovuto, a qualsiasi titolo per i lavori realizzati dal concessionario o suoi aventi causa.

4.2) Il diritto di superficie potrà essere trasferito dal titolare a terzi soltanto previa autorizzazione del Comune ed obbligo dell'acquirente alle disposizioni dell'atto costitutivo del diritto di superficie; anche la cessione in uso, a qualunque titolo, di tutta l'area o di porzione della stessa a soggetti terzi diversi dalle società di cui all'art. 2359 del Codice Civile potrà avvenire soltanto previa autorizzazione del Comune; sia le società di cui all'art. 2359 del Codice Civile, sia altri eventuali soggetti autorizzati dal Comune saranno obbligati al rispetto delle prescrizioni di cui al presente atto ed alla conseguente convenzione.

4.3) Il titolare del diritto di superficie potrà realizzare gli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico vigente nella zona F - sottozona F2 -, dandosi atto da parte del concessionario che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal P.R.G., con accettazione espressa della prosecuzione della sua validità anche oltre i limiti della decadenza quinquennale e sino alla eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico; di talché il titolare del diritto di superficie potrà procedere con intervento diretto, in un'unica soluzione e non per lotti, alla realizzazione del padiglione "3b", dietro rilascio del relativo permesso a costruire, previa demolizione del padiglione residuo a seguito della ristrutturazione del mercato ortofrutticolo, prevista dal Piano Unitario approvato dal Consiglio Comunale con delib. N. 785/102 del 10/9/2001 modificata dalla deliberazione n. 200/17 del 18/3/2002.

La dimensione prevista della costruzione in base a tali atti è la seguente:

superficie utile interna	7.450 mq
superficie coperta esterna (pensiline)	2.050 "
superficie coperta totale	9.500 mq

La suddetta dimensione è la massima consentibile.

La superficie totale del lotto di pertinenza è di circa 11.300 mq.

Nella esecuzione dei lavori il concessionario si impegna a svolgere o far svolgere le relative attività nella fascia oraria dalle ore 10 alle 20 per non intralciare le attività del mercato ortofrutticolo e ad adottare gli opportuni accorgimenti per abbattimento polveri.

Il titolare del diritto di superficie riconosce indenne, in ogni caso, l'Amministrazione dal pagamento di qualsivoglia indennità relativa alla decadenza o reiterazione del vincolo di P.R.G.;

4.5) Il concessionario riconosce altresì la facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di rientrare anticipatamente nel pieno possesso e nella disponibilità dell'area e dei fabbricati esistenti e realizzandi, mediante riacquisto del diritto già costituito con sua conseguente estinzione per confusione; in tal caso il Comune dovrà corrispondere un congruo

indennizzo, che tenga conto dei costi sostenuti per la realizzazione delle strutture, dello stato di conservazione del bene, della durata residua del diritto di superficie, escludendo eventuali plusvalori derivanti dalla attività svolta; tale facoltà potrà essere esercitata dal Comune non prima della data del 31.12.2029, coincidente con la scadenza della concessione attualmente in corso con Mercafir.

4.6) Il concessionario si impegna ad adibire quanto realizzato nel lotto concesso in diritto di superficie ad attività strettamente compatibili con le funzioni commerciali del Centro Alimentare Polivalente e che tali attività mantengano tale qualificazione per tutta la vita del Centro stesso.

Si intendono per attività compatibili quelle connesse alla distribuzione di prodotti freschi, lavorati e conservati ortofrutticoli e agro-alimentari in genere quali, a titolo esemplificativo:

piattaforma di acquisto, stoccaggio e distribuzione verso punti di vendita della Grande Distribuzione e Distribuzione Organizzata

centro di stoccaggio, lavorazione, maturazione, confezionamento di prodotti freschi

magazzino per la fornitura di prodotti a collettività, convivenze, acquirenti in vario modo organizzati.

Trattandosi di strutture complementari al Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso, il concessionario si impegna a non esercitare ed a non consentire a terzi l'esercizio all'interno della struttura da esso realizzata della vendita diretta agli acquirenti individuali dell'adiacente mercato (dettaglianti, ambulanti).

L'attività potrà essere svolta senza i limiti di orario e i vincoli di natura regolamentare delle attività di vendita del mercato ortofrutticolo all'ingrosso.

4.7) Il concessionario si impegna infine ad assumere i necessari accordi con Mercafir S.c.p.a., o comunque con il gestore pro tempore del Centro Alimentare Polivalente, per regolamentare il trasferimento delle merci e mezzi e tra le aree di rispettiva competenza e la eventuale prestazione di servizi.

## **ART.5**

### **Situazione Urbanistica**

Secondo il P.R.G. vigente, l'area oggetto del presente atto, individuata nel foglio di mappa \_\_\_\_ dalla particella \_\_\_\_ ricade in sottozona F2 con simbolo di mercato e centro anonario esistente. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Direttore della Direzione Urbanistica, Servizio Gestione Attuazione Piano Regolatore del Comune di Firenze in data \_\_\_\_\_, R.U. \_\_\_\_/07, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante e sostanziale; al riguardo le Parti dichiarano che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Ai sensi della L.47/1985 e della L.724/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, il Dottor \_\_\_\_\_, nella sua predetta qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio del Comune di Firenze, dichiara che: (....dati della relazione tecnica con indicazioni circa la conformità edilizia ed urbanistica).

## **ART. 6**

### **Rinuncia All'ipoteca Legale**

La Parte Cedente dichiara di rinunciare, come espressamente rinuncia, a qualsiasi ipoteca legale nascente dal presente atto con esonero del competente Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Firenze da ogni responsabilità al riguardo anche personale.

## **ART.7**

### **Garanzie**

La parte Cedente presta a favore della parte Cessionaria tutte le garanzie di legge, specie per evizioni e per la libertà da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto del presente atto ad eccezione dei Vincoli impiantistici che impongono di rispettare il collegamento con l'attuale rete fognaria nonché delle servitù derivanti

dalla presenza nel lotto concesso in diritto di superficie di sottoservizi elettrici (ex cabina elettrica mercato o.f.) e dei cavidotti di fibra ottica.

**ART. 8**  
**Effetti Dell'atto**

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto hanno data da oggi.

Il Comune di Firenze da espressamente atto della intervenuta sdemanializzazione dell'area oggetto del presente atto e sopra descritta a far tempo dalla data odierna.

**ART. 9**  
**Precisazioni**

La "MERCAFIR S.C.p.A.", come sopra rappresentata, prende atto delle condizioni di concessione del diritto di superficie di cui al presente atto.

**ART. 10**  
**Spese**

Le spese del presente atto e consequenziali, ammontanti a complessivi Euro \_\_\_\_\_, sono a carico della "\_\_\_\_\_".

E richiesto, io Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, dispensandomi dalla lettura degli allegati, lo hanno firmato nel testo e nella planimetria insieme a me Vice Segretario Generale Rogante.

Questo atto, scritto nella maggior parte con mezzo elettronico, con integrazioni a penna eseguite a mano da persona di mia fiducia in numero quattro fogli di carta bollata da Euro \_\_.= (\_\_\_\_\_) occupa pagine intere \_\_\_\_\_ e parte della seguente fino qui.

**FIRMATO:** \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_

“ \_\_\_\_\_