

Repertorio n.

Raccolta n.

**COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
A TITOLO GRATUITO  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **duemilaventitré**, il giorno **ventiquattro** del mese di **maggio**

**24 maggio 2023**

In **Pandino**, nel mio **studio** in **via Umberto I n. 41**.

Avanti a me dott. **Alberto Pavesi**, **notaio** residente in **Pandino**, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di **Cremona** e **Crema**, alla presenza dei **testimoni** aventi i requisiti di legge, come mi confermano, signore:

**BAZZANA Sonia**, nata a Soncino (CR) il 27 dicembre 1973, domiciliata in Pandino (CR), in via Umberto I n. 41;

**CAVALLI Monica**, nata a Crema (CR) il 22 febbraio 1975, domiciliata in Pandino (CR), in via Umberto I n. 41,

sono comparsi:

- **GARATTI Ing. Bruno Daniele**, nato a Crema (CR) il 6 settembre 1969, domiciliato per la carica presso la sede della società, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore delegato, e in legale rappresentanza della società

**"CONSORZIO INFORMATICA TERRITORIO S.P.A"**, con sede in Crema (CR), Via Del Commercio n. 29, con capitale sociale di Euro 2.000.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cremona n. 01321400192, R.E.A. n. CR-161251 a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale e della delibera del consiglio di amministrazione in data 21 dicembre 2021 iscritta presso il registro delle imprese di Cremona in data 21 gennaio 2022

- **concedente** -

- **BIROLI Arch Giulio**, nato a Casalmaggiore (CR) il giorno 11 marzo 1967, domiciliato per la carica presso l'ente rappresentato, in qualità di dirigente del settore infrastrutture stradali, patrimonio ed edilizia scolastica e in rappresentanza della

**"PROVINCIA DI CREMONA"**, con sede in Cremona, Corso Vittorio Emanuele II n. 17 codice fiscale n. 80002130195 nominato con Delibera del Presidente della Provincia n. 22 reg. deliberazioni, seduta del 28 gennaio 2022 che in copia conforme si allega al presente atto **sotto la lettera "A"**, in esecuzione della deliberazione n. 216 in data 19 dicembre 2022 e della delega in data 11 maggio 2023

- **superficiario** -

Comparenti della cui **identità personale io notaio sono certo**.

**Premesso:**

**a)** che la **"PROVINCIA DI CREMONA"** con Delibera del Presidente n.195/2021 ha approvato la convenzione tra la stes-

sa "PROVINCIA DI CREMONA" e la "REGIONE LOMBARDIA", con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia n. 1, codice fiscale 80050050154, per la realizzazione di un magazzino logistico/idraulico nell'area del cremasco ai fini di protezione civile;

**b)** che detta convenzione è stata sottoscritta, dai predetti enti, in data 23 novembre 2021;

**c)** che la "PROVINCIA DI CREMONA" con nota del 31 maggio 2022 protocollo n. 40041 ha rilevato che, nonostante la manifestazione di interesse pubblicata in data 14 dicembre 2021, non è stato possibile individuare una struttura idonea per la protezione civile, ritenendo opportuno, così come suggerito dalla Commissione di valutazione delle manifestazioni di interesse, verificare eventuali disponibilità di aree in Comune di Crema, e pertanto procedere direttamente alla progettazione e alla realizzazione del magazzino;

**d)** che la "REGIONE LOMBARDIA" ha ritenuto necessario, sulla base delle motivazioni espresse dalla "PROVINCIA DI CREMONA", aggiornare e sostituire la convenzione già sottoscritta in data 23 novembre 2021, adeguando le attività oggetto del finanziamento regionale;

**e)** che la "REGIONE LOMBARDIA", con nota prot. prov. n. 90198 del 24 novembre 2022 ha inviato alla "PROVINCIA DI CREMONA" la nuova convenzione modificata in base alle sopracitate nuove esigenze sopravvenute;

**f)** che detta nuova convenzione è stata sottoscritta tra la "PROVINCIA DI CREMONA" e la "REGIONE LOMBARDIA" in data 29 novembre 2022;

**g)** che la "PROVINCIA DI CREMONA" ha individuato, quale area idonea per la realizzazione del magazzino con scopi di protezione civile, una porzione del terreno posto in Comune di Crema (CR), via Macallé, e relativa area di accesso, **originariamente censiti nel catasto terreni di detto comune al foglio 47 particella 895**, qualità semin irrig cl. 1, mq. 17.555, reddito dominicale euro 145,06, reddito agrario euro 145,06 di proprietà della società "CONSORZIO INFORMATICA TERRITORIO S.P.A";

**h)** che, conseguentemente, la "PROVINCIA DI CREMONA" ha chiesto alla società "CONSORZIO INFORMATICA TERRITORIO S.P.A" la disponibilità a costituire in suo favore, a titolo gratuito, il diritto di superficie su una porzione di mq. 3.700 (tremilasettecento) di detta area e sulla porzione di area di accesso al fine di consentirle di realizzare detto magazzino;

**i)** che la società "CONSORZIO INFORMATICA TERRITORIO S.P.A" - tenuto conto del proprio oggetto sociale e della proprie finalità quale società c.d. *in house* - ha acconsentito a tale richiesta;

**j)** che, a tale fine, a seguito di FRAZIONAMENTO del 16/02/2023 Pratica n. CR0005510 in atti dal 16/02/2023 presentato il 15/02/2023 (n. 5510.1/2023), dalla sopra

citata particella 895 del foglio 47 sono stati ricavati il terreno edificabile della superficie di mq. 3.700, sul quale la "PROVINCIA DI CREMONA" realizzerà l'opera in oggetto nonché la porzione di area da adibirsi a strada di accesso.

Detti terreni sono distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Crema (CR)** come segue:

**Foglio 47**

- **particella 915**, qualità semin irrig cl. 1, mq. 3.700, reddito dominicale euro 30,57, reddito agrario euro 30,57
- **particella 916**, qualità semin irrig cl. 1, mq. 515, reddito dominicale euro 4,26, reddito agrario euro 4,26

Confini

mapp. 510, mapp. 458, mapp. 914, roggia con al di là mapp. 157 e 155, mapp. 896, mapp. 865.

Ai fini di una migliore individuazione dei beni in oggetto si allega al presente atto l'estratto di mappa **sotto la lettera "B"**

**Tutto ciò premesso**

e da considerarsi parte integrante del presente atto, i componententi convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 - Consenso e oggetto.**

La società "**CONSORZIO INFORMATICA TERRITORIO S.P.A.**", come sopra rappresentata, **costituisce a titolo gratuito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 952, comma 1 del codice civile in favore della "PROVINCIA DI CREMONA" che, come sopra rappresentata, accetta e acquista il diritto di superficie** sui terreni edificabili, della superficie complessiva di mq. 4.215 (quattromiladuecentoquindici), siti in **Comune di Crema (CR), con accesso da via Macallé** distinti nel **Catasto Terreni** di detto comune al **Foglio 47, particella 915 e particella 916**, meglio descritti in premessa, consistente nel diritto per il superficiario di costruire e mantenere al disopra del terreni in oggetto una costruzione acquisendone la proprietà superficiaria. Le parti convengono che il superficiario potrà realizzare la futura costruzione secondo le caratteristiche, le altezze e le dimensioni che riterrà più opportune nel pieno rispetto delle normative urbanistiche vigenti all'epoca della sua realizzazione e della sopra citata "convenzione per realizzazione di un magazzino logistico/idraulico nell'area del cremasco ai fini di protezione civile".

La proprietà del suolo e del sottosuolo rimangono in titolarità del concedente, o aventi causa, precisato che qualsiasi utilizzo del sottosuolo non dovrà arrecare alcun pregiudizio al superficiario nell'esercizio del suo diritto.

**Articolo 2 - Precisazioni.**

Il diritto di superficie viene costituito sui terreni in oggetto nello stato di fatto e di diritto, consistenza in cui essi attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passi-

va, se e come legalmente costituiti, e così come alla parte concedente spettanti per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Le parti riconoscono la sussistenza, in conseguenza del presente atto, dei presupposti previsti dall'articolo 1062 del codice civile per l'acquisto ex lege, a titolo originario, a carico del diritto di superficie costituito sul terreno di cui al mappale 916 del foglio 47 della servitù di passaggio, pedonale e carraio, a favore del terreno di cui al mappale 914 del foglio 47 di proprietà della parte concedente necessaria per accedere allo stesso.

### **Articolo 3 - Durata.**

Il diritto sopra descritto viene costituito **per una durata di anni 50 (cinquanta) dalla data odierna.**

Per concorde volontà delle Parti, in ossequio a quanto previsto dall'art. 953 c.c., allo scadere del diritto di superficie la costruzione resterà di esclusiva proprietà della Parte Concedente.

Le parti convengono che il perimento della costruzione non comporterà l'estinzione del diritto di superficie e il superficiario avrà facoltà di ricostruire la costruzione.

### **Articolo 4 - Effetti.**

Il diritto di superficie e il possesso del terreno in oggetto, quest'ultimo limitatamente all'esercizio del relativo diritto di superficie, vengono trasferiti oggi stesso al superficiario con tutti i vantaggi e oneri relativi.

### **Articolo 5 - Rinuncia a ipoteca legale.**

Il concedente, per quanto occorrer possa, **dichiara di rinunciare a ogni diritto di ipoteca legale** eventualmente a essa spettante, ai sensi di legge, su quanto in contratto.

### **Articolo 6 Provenienza.**

Il concedente dichiara che quanto in contratto le è pervenuto in forza di atto a mio rogito in data 22 dicembre 2021, rep. 2552/2047, registrato a Cremona in data 30/12/2021, al n. 17.511, serie 1T e trascritto a Lodi in data 13 gennaio 2022 ai nn. 269/179.

### **Articolo 7 - Garanzie.**

Il concedente dichiara e garantisce che su quanto in oggetto non gravano diritti incompatibili con il diritto di superficie, garantendo pertanto per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi.

Il superficiario è legittimato ad eseguire tutti i lavori richiesti per la realizzazione della sopra detta costruzione nel rispetto di tutte le vigenti normative urbanistiche e dei provvedimenti a tal fine rilasciati dalle competenti autorità competenti, il tutto a sue spese e sotto la sua esclusiva responsabilità.

Tutte le spese di manutenzione, sia ordinaria che straor-

dinaria, relativi all'immobile di nuova costruzione restano a carico del superficiario a decorrere dalla data odierna.

#### **Articolo 8 - Regolarità urbanistica.**

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, il concedente dichiara:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato dal competente dirigente comunale in data 22 marzo 2023, prot 0014403/2023 (n. CDU/2023/00018), che si allega al presente atto **sotto la lettera "C"**;

- che dalla data del rilascio di detto certificato fino a oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici.

#### **Articolo 9 - Adempimenti D.l. 223/2006.**

Ai sensi del d.l. 223/2006 convertito in l. 248/2006 e successive modifiche e integrazioni, **le parti - per quanto occorrer possa** - consapevoli della responsabilità penale per dichiarazioni mendaci, **dichiarano**, ai sensi degli artt. 46 e ss. del d.p.r. 445/2000:

**a)** che per la presente costituzione del diritto di superficie non è stato corrisposto alcun corrispettivo in denaro, stante la gratuità della costituzione;

**b)** che per il presente atto non si sono avvalse di alcuna opera di mediazione.

#### **Articolo 10 - Dichiarazioni fiscali.**

Le parti, agli effetti fiscali, e in particolare per gli effetti di cui all'articolo 2, commi 47 e seguenti, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286, ed agli articoli 1, comma 2, 57, comma 2, e 58, comma 5, del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346, dichiarano

- che la presente atto, in quanto atto a titolo gratuito, rientra nel campo di applicazione dell'imposta di donazione, ai sensi delle succitate disposizioni;

- che il valore, ai fini fiscali, del diritto di superficie in oggetto è pari a euro 91.000,00 (novantunomila e zero centesimi);

- che il presente atto è **esente** dall'imposta di donazione, imposta ipotecaria e imposta catastale in quanto **trattasi di atto a titolo gratuito a favore della "PROVINCIA DI CREMONA" ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 24 novembre 1990, n. 346.**

#### **Articolo 11 - Spese.**

Spese e imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico della "PROVINCIA DI CREMONA".