

CONTRATTO PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra

Il **COMUNE DI BORGO TICINO**, con sede in Borgo Ticino (NO), Via Vittorio Emanuele II°, n°58, Cod. Fiscale 80009810039 e Part. I.V.A. 00531990034, rappresentato in questo atto dal Sig., in qualità di, nato a (.....), il/....../....., domiciliato per la carica in Borgo Ticino (CN), Via Vittorio Emanuele II°, n°58, in seguito a delibera del Consiglio Comunale di Borgo Ticino (NO), del/....../....., n°....., che agisce in nome e per conto del Comune medesimo, (di seguito denominato Proprietario o Promittente Concedente)

e

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A., con sede legale in Milano, Via Giorgio Vasari, 19, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e P.I.V.A. 08936640963, nella persona di **Eugenio Chiappetta** nato a Torino (TO), il 10/01/1967 domiciliato per la carica in Milano, Via Giorgio Vasari, 19, in qualità di procuratore speciale della Società medesima, (di seguito denominata Società o Promittente Superficiario)

di seguito congiuntamente denominati come le Parti

Premesso che

- la Promittente Concedente è proprietaria di una porzione di terreno di mq 450 circa, (di seguito "l'immobile"), sito nel Comune di Borgo Ticino (NO), il tutto come indicato nella Planimetria allegata alla presente scrittura sotto la lettera (A) che sottoscritta dalle Parti forma parte integrante del presente contratto, (di seguito porzione d'immobile);
 - che il Proprietario ha interesse a costituire sulla porzione d'immobile il diritto di superficie in favore della Società e la Società intende ottenerne la disponibilità.
 - il Concedente dichiara che l'immobile è di sua esclusiva proprietà non gravato da iscrizioni, trascrizioni, o diritti di terzi che in qualsiasi modo possano essere pregiudizievoli e/o incompatibili con l'esercizio del diritto del Promittente Superficiario, o della persona, anche giuridica, che si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo;
 - le infrastrutture già esistono.
 - le Parti intendono disciplinare con il presente contratto preliminare i termini e le condizioni essenziali del successivo atto di costituzione del diritto di superficie.
- Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto, costituendone il presupposto.

Art. 2 - Oggetto del Contratto

2.1 Il Proprietario, si obbliga a costituire a titolo oneroso in favore della Società, (ho evidenziato in premessa i motivi) il diritto di superficie sulla porzione d'immobile nel Comune di Borgo Ticino (NO), catastalmente censito al N.C.T. di Novara (NO), Comune di Borgo Ticino (NO), Foglio 4, Particella 87, come individuata in rosso nella planimetria allegata (All. A).

2.2. Il Promittente Concedente si obbliga sin d'ora a costituire sulle aree di sua proprietà in favore della Società, i diritti di cavidotto, accesso e passaggio e comunque ogni altro qui non espressamente previsto che si rendesse necessario.

2.3. Il Proprietario si obbliga ad autorizzare la Società, ad effettuare entro i limiti della

porzione di immobile qualsiasi innovazione, modifica od integrazione delle opere che la stessa ritenga opportuna.

Art. 3 – Sottoscrizione dell'atto, durata e estinzione del diritto di superficie

3.1. Le Parti, salvo quanto previsto al successivo art. 4, si obbligano a sottoscrivere l'atto di costituzione del diritto di superficie entro e non oltre 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data di rilascio del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) della particella su cui verrà costituito, a favore di INWIT SPA il diritto di superficie. La stipula dell'atto avverrà entro trenta giorni dalla richiesta effettuata con raccomandata a.r. dalla Società al Promittente concedente. L'atto sarà stipulato davanti ad un Notaio di scelta della Società da comunicarsi al Proprietario con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni a mezzo di lettera raccomandata a.r..

3.2. Il diritto di superficie sarà costituito per la durata di anni 20 (venti) a far data dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di cui all'art. 2.

3.3. Il diritto di superficie si estinguerà:

a) per scadenza del termine di cui al punto 3.2. Alla scadenza del suddetto termine, tuttavia, le Parti o i loro aventi causa potranno negoziare un rinnovo, anche parziale, della costituzione del diritto di superficie a favore del Superficiario.

b) per rinuncia del Superficiario al suo diritto. Il Superficiario, in qualsiasi momento, potrà rinunciare al diritto di superficie. Tale rinuncia, che dovrà essere effettuata per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 1350, n. 5 c.c., dovrà essere comunicata al Concedente con raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno sei mesi. L'onere della trascrizione della rinuncia grava sul Superficiario.

3.4. Nei casi di estinzione del diritto di superficie di cui al precedente punto 3.3 lett. a), e b) il Superficiario è autorizzato alla rimozione degli apparati e degli accessori installati o posizionati di proprietà del Superficiario, ed è suo obbligo la rimessa in pristino come era in origine del terreno oggetto del diritto di superficie.

3.5. Nel caso di estinzione anticipata del diritto di superficie il Promittente superficiario non avrà nulla a pretendere dal Promittente Concedente circa il corrispettivo già pagato per anni 30 (trenta).

Art. 4 – Corrispettivo

Le Parti espressamente convengono che il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie per l'intero periodo di anni 20 (venti), è convenuto in € 100.000,00 (centomila/00 euro) + IVA; tale importo sarà saldato dal Promittente Superficiario al Promittente Concedente con le seguenti modalità:

all'atto assegno circolare intestato al Promittente Concedente di euro 25.000,00+IVA;

i restanti euro 75.000,00+IVA saranno così saldati:

- ad 1 (uno) anno dall'atto euro 25.000,00+IVA mediante bonifico bancario intestato al Promittente Concedente;
- ad 2 (due) anni dall'atto euro 25.000,00+IVA mediante bonifico bancario intestato al Promittente Concedente;
- ad 3 (tre) anni dall'atto euro 25.000,00+IVA mediante bonifico bancario intestato al Promittente Concedente;

5 - Cessione della porzione di immobile oggetto del diritto di superficie, cessione del preliminare, cessione del diritto di superficie

5.1. Il Promittente Concedente si obbliga, in caso di alienazione e/o trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo dell'immobile di cui è parte la porzione di immobile sulla quale sarà costituito il diritto di superficie, a rendere edotto il Cessionario dell'immobile di tutte le pattuizioni contenute nell'atto di costituzione del diritto di superficie, ivi compresa quella inerente l'avvenuto pagamento del corrispettivo da parte del Superficiario in un'unica soluzione.

5.2. Resta espressamente convenuto tra le Parti che, in caso di cessione a terzi dell'immobile di cui fa parte la porzione di immobile oggetto del diritto di superficie, il Concedente sarà espressamente tenuto a corrispondere al Cessionario la porzione di corrispettivo relativa al periodo non ancora trascorso a partire dalla data di cessione dell'immobile, manlevando in ogni caso il Superficiario da qualsiasi richiesta possa provenire a tale titolo dal Cessionario.

5.3. Il Proprietario presta sin d'ora il proprio assenso alla cessione da parte della Società dei diritti e degli obblighi nascenti dal presente contratto.

5.4. Il Promittente Concedente acconsente sin d'ora che il Superficiario (la Società o la persona anche giuridica che la stessa si riserva di nominare) avrà facoltà di alienare, anche parzialmente, le opere costruite sull'area oggetto del diritto, darle in locazione, in comodato o farle oggetto di qualsiasi altro atto di disposizione sulla base di contratti tipici o atipici in favore di società controllata, controllante o collegata nel medesimo gruppo e ad eventuale altro operatore nel settore delle comunicazioni elettroniche, senza che il concedente abbia null'altro a pretendere.

5.5. La costituzione del diritto di superficie rimane valida anche in caso di modifiche societarie del Superficiario (la Società o la persona anche giuridica che la stessa si riserva di nominare), quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

Art. 6 – Modifiche al contratto

6.1 Qualsiasi modificazione al presente contratto dovrà rivestire la forma scritta a pena di nullità.

Art. 7 – Spese del presente atto

7.1 Tutte le spese di bollo e registrazione del presente contratto ed ogni altra consequenziale e dipendente da esso, sono a carico della Società.

Art. 8 – Rinvio

8.1 Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia.

Art. 9 – Elezione di domicilio

9.1 Per tutte le comunicazioni relative al rapporto posto in essere con il presente contratto le parti eleggono domicilio:

Il Proprietario in: **Via Vittorio Emanuele II°, n°58 - 28040 Borgo Ticino (NO)**
La Società al seguente indirizzo operativo: **Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. – Via Tripoli, 94 – 10137 Torino (TO)**

Borgo Ticino (NO), lì .../.../.....

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Proprietario

La Società

