BOZZA 14.10.2021

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra il
Comune politico di Roveredo, Centro regionale dei servizi, 6535 Roveredo, rappresentato dal suo Municipio e per esso dal Sindaco Claudio Lardi e dal Segretario Luca Bonanomi,

proprietario,

e il
Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina CPBM, c/o Centro regionale dei servizi, 6535 Roveredo, rappresentato dal suo Consiglio dei comuni e per esso dal Presidente Moreno Lussana e dal Segretario Tiziano Marcionelli,

beneficiario.

BOZZA

I. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile del proprietario è così descritto:

nel Registro fondiario di Roveredo
Fondo no. 499, E-GRID CH979[illegible]687653
piano 4, In Scima Vera
3'235 m², superficie totale
prato, campo, strada, sentiero
fondi di provenienza 458, 459, 466
No. mut. 892, 19.01.2021 Documento 63

Menzioni
nessuna iscrizione

Annotazioni
nessuna iscrizione

Servitù e oneri fondiari
Onere: diritto di passaggio con la canalizzazione con onere accessorio di manutenzione a favore no. 421, EGRID CH227867769140

28.10.2011 documento 416.ro
19.01.2021 documento 63, ID 20111028

Diritti di pegno
nessuna iscrizione

BOZZA

II. APPROVAZIONI DELLE AUTORITÀ COMPETENTI DEL COMUNE DI ROVEREDO E DEL CORPO POMPIERI DELLA BASSA MESOLCINA

1. In applicazione dell'art. 23 cifra 3 g) dello statuto comunale di Roveredo la costituzione del presente diritto di superficie è stata approvata dal Consiglio comunale, riunitosi in seduta il ……, così come risulta dall'estratto del ……. del verbale del Consiglio comunale del ……, allegato al presente contratto quale doc. 1

2. Il Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina è una Corporazione dei comuni ai sensi degli art. 55 e ss. della legge sui comuni del Cantone dei Grigioni. La costituzione del presente diritto di superficie è stata approvata dall'Assemblea dei delegati comunali del ……, così come prevede l'art. ……. dello statuto del Corpo pompieri della Bassa Mesolcina e così come risulta dall'estratto del ……. del verbale dell'Assemblea dei delegati del …….., allegato al presente contratto qual doc. 2.

III. CONCESSIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE, ESTENSIONE E CONTENUTO

1. Concessione e estensione del diritto di superficie

Il proprietario concede al superficiario, a carico della partic. n. 499, RF di Roveredo, descritta alla cifra I, un diritto di superficie per sé stante e permanente, conformemente agli art. 675 e 779 segg. CC (Codice civile svizzero) e il superficiario acquisisce tale diritto.

Il diritto di superficie si estende all'intero fondo n. 499, di 3'235 m^2, e gli viene attribuito il numero …… D …. nel Registro fondiario di Roveredo. Il piano di mutazione n. ……. del ……. allestito dal geometra ing. Davide Giudicetti, viene espressamente approvato dalle parti e allegato al presente contratto, di cui fa parte integrante, quale doc. 3.

2. Contenuto del diritto di superficie

Entro i limiti di legge e del presente contratto, il superficiario ha facoltà di disporre dell'immobile foglio di Registro n. D … concessogli in diritto di superficie e di edificare l'area con sopra- e sottostrutture conformemente alla cifra 3 che segue, e di fare iscrivere tali strutture nel Registro fondiario come proprietà esclusiva.

3. Costruzioni realizzabili

Il diritto di superficie attribuisce al beneficiario la facoltà di costruire, rispettivamente far costruire le strutture per il nuovo centro per i pompieri in conformità ai piani allegati al presente contratto quale doc. 4, di cui fanno parte integrante (progetto di costruzione del ……..). Al superficiario sono note le prescrizioni pianificatorie vigenti per la zona di ubicazione dell'immobile n. 499, [illegible] per l'essenziale in zona per edifici e impianti pubblici e in parte in zo[illegible]ltro territorio comunale.

Il progetto è di esclusiva pertinenza del sup[illegible]ficiario, il quale si assume anche tutti i costi del progetto e della doman[illegible]a e[illegible]izia

Con la sottoscrizione del presente contratto il proprietario autorizza il superficiario a presentare in proprio nome e per proprio conto la domanda di costruzione prima dell'iscrizione del diritto di superficie nel Registro fondiario e a compiere tutti gli atti accessori necessari per l'inoltro e l'ottenimento della licenza edilizia (sopralluoghi, modinature, ecc.).

Modifiche di natura secondaria del progetto di costruzione non necessitano dell'approvazione del proprietario. Modifiche importanti (per esempio alla struttura, le volumetrie, la disposizione dei locali e degli spazi, ecc.) al progetto di costruzione, rispettivamente agli edifici e alle strutture realizzate dovranno per contro essere preventivamente autorizzate dal proprietario, e per esso dal Municipio.

L'edificazione dovrà iniziare entro 24 mesi dall'iscrizione del diritto di superficie a Registro fondiario. In caso di mancato inizio entro tale termine il proprietario potrà chiedere la cancellazione del diritto di superficie. In caso di ricorso contro la licenza edilizia il termine di cui sopra viene sospeso per tutta la durata del procedimento.

BOZZA

4. Manutenzione delle costruzioni

Il superficiario è obbligato alla buona manutenzione di tutte le costruzioni di proprietà esclusiva erette sulla superficie attribuitale e del terreno non edificato di tale superficie, e all'osservanza di tutte le prescrizioni di polizia per la zona di ubicazione dell'immobile n. 499.

BOZZA

IV. TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Trasferibilità

Con il consenso del proprietario, il diritto di superficie è trasferibile. In caso di trasferimento, tutti gli obblighi e i diritti derivanti da questo contratto, siano essi reali o obbligazioni reali, passano all'acquirente del diritto di superficie, con tutti gli eventuali complementi e modifiche intervenuti fino a quel momento.

2. Soppressione dei diritti di prelazione

Il diritto di prelazione del proprietario a carico dell'area concessa in diritto di superficie foglio n. D ……, e il diritto di prelazione del superficiario a carico dell'immobile gravato foglio n. 499, sono soppressi. La soppressione sarà annotata a Registro fondiario sull'immobile n. 499 e sul fondo n. D ……

V. INIZIO E DURATA, SCADENZA, ISCRIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Inizio e durata

Il diritto di superficie inizia il giorno di iscrizione nel Registro fondiario e dura per 60 (sessanta) anni. L'iscrizione nel Registro fondiario sarà possibile non appena sarà stata emanata e cresciuta in giudicato la licenza edilizia per l'edificazione dell'immobile soggetto a diritto di superficie (cifra III./3.).

Rischi e utili del diritto di superficie passano al superficiario dal giorno di iscrizione del diritto di superficie nel Registro fondiario.

2. Riversione

All’estinzione del diritto di superficie, il superficiario dovrà procedere a sue spese alla demolizione delle costruzioni e alla restituzione dell’immobile nello stato esistente prima dell’edificazione del centro pompieri di cui all[illegible]icenza edilizia prevista alla precedente cifra III. 3. In caso di accordo in tal [illegible]nso c[illegible]proprietario al momento della scadenza, le costruzioni potranno ess[illegible]re [illegible]antenu[illegible]e e saranno attribuite senza indennità al proprietario dell’immobil[illegible] 499, [illegible] c[illegible]ale diventeranno parti costitutive.

BOZZA

3. Riversione anticipata

Se il superficiario ec[illegible]era[illegible]avemente nell'esercizio dei diritti reali attribuitigli con il diritto di superficie o[illegible]e eccederà gravemente gli obblighi di questo contratto, il proprietario potrà chiedere la riversione anticipata, ossia chiedere il trasferimento a sé del diritto di superficie, con tutti i diritti e gli oneri. In tal caso il trasferimento delle strutture (sia degli edifici che degli impianti) avverrà senza indennità a favore del Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina.

VI. DISPOSIZIONI CONTRATTUALI FINANZIARIE

1. Canone annuo

Il superficiario si impegna a versare al proprietario un canone annuo per il diritto di superficie. Tale canone dovrà essere versato annualmente, la prima volta per l'anno in cui sarà rilasciata la licenza edilizia autorizzante l'edificazione dell'immobile n. D… e il diritto di superficie sarà iscritto nel Registro fondiario.

Il canone ammonterà a fr. 3'235.- e dovrà essere versato anticipatamente, entro il 30 gennaio di ogni anno. Esso verrà indicizzato annualmente per rapporto all’indice nazionale dei prezzi al consumo. La prima volta nel gennaio 2025. Quale indice base vale l’indice di gennaio 2022. È esclusa la correzione del canone al di sotto di fr. 3'235.-.

2. Pagamento iniziale

Considerate le spese di pianificazione e di acquisizione del terreno assunte dal proprietario per disporre del fondo e per ottenerne l'azzonamento in zona edifici e impianti pubblici, nonché quelle finora assunte per garantire un confacente collegamento stradale del fondo, il Corpo Pompieri Bassa Mesolcina corrisponderà al proprietario un indennizzo unico forfettario e omnicomprensivo pari a fr. 60'000.-, da corrispondersi al momento del pagamento del primo canone annuo.

BOZZA

VII. ALTRE DISPOSIZIONI CONTRATTUALI

1. Garanzia

Il superficiario ha personalmente visionato l'immobile n. 499 del Registro fondiario di Roveredo e quindi l'area soggetta al diritto di superficie foglio di registro n. D….

Il superficiario conosce inoltre il contenuto della descrizione dell'immobile n. 499 e dei relativi documenti depositati all'Ufficio del Registro fondiario, nonché il piano delle zone e la Legge edilizia vigenti nel Comune di Roveredo.

Il proprietario garantisce alla superficiaria che non è conoscenza di alcuna contaminazione del suolo.

Il proprietario garantisce al superficiario di non costituire sull'immobile n. 499 nuovi diritti reali limitati gravanti l'area concessa in diritto di superficie conformemente alla cifra III.

Per il resto, ogni garanzia del proprietario per evizione o difetti della cosa è esclusa. Sono riservate le eccezioni di legge.

2. Servitù e oneri fondiari, annotazioni e menzioni

Il superficiario conosce le iscrizioni concernenti l'immobile n. 499.

3. Concessioni a terzi, costituzione di ipoteche e di diritti reali limitati sul diritto di superficie

Senza il consenso del proprietario, il superficiario non è autorizzato a concedere a terzi dei diritti in materia edilizia (ad es. diritti di costruzione particolarizzata).

Inoltre, il diritto di superficie non potrà essere gravato da ulteriori diritti reali limitati a favore di terzi e non potrà essere gravato da ipoteche.

BOZZA

4. Imposte e tributi pubblici

Il superficiario sopporterà tutte le imposte e tasse connesse con l'immobile n. D… e le costruzioni che vi erigerà, con inizio dall'iscrizione del diritto di superficie nel Registro fondiario.

Il Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina, quale Corporazione di comuni, è esentata dall'imposta sul trapasso di proprietà, in applicazione dell'art. 11 lett. c LImpCC (Legge sulle imposte cantonali e di culto).

Per i disposti dell'art. 78 cpv. 1 lett. c LI (Legge sulle imposte per il Cantone dei Grigioni) in unione all'art. 6 cpv. 1 LImpCC (Legge sulle imposte cantonali e di culto), il proprietario non è assoggettato all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare.

VIII. DISPOSIZIONI FINALI

1. Inapplicabilità delle limitazioni all'acquisto di fondi da parte di persone all'estero

Il Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina è una Corporazione di comuni composta dai Comuni di Grono, Roveredo, Cama e San Vittore. Manifestamente allo stesso non partecipano persone residente all'estero, di modo che la costituzione del diritto di superficie non necessita di un'autorizzazione LAFE.

2. Annotazioni

Le seguenti disposizioni contrattuali devono essere annotate nel Registro fondiario a carico sia del fondo base n. 499 sia dell'immobile oggetto del diritto di superficie n. D…:

- convenzione concernente l'edificazione dell'immobile n. D… (cifra III./3.)
- necessità del consenso del proprietario per il trasferimento del diritto di superficie (cifra IV./1.)
- soppressione dei diritti di prelazione (cifra IV./2.)
- convenzione concernente la soppressione dell'indennità di riversione (cifra V./2. e 3.)
- convenzione concernente il canone, il suo adeguamento e il pagamento (cifra VI.)

3. Foro e diritto applicabile

Qualsiasi lite derivante dal presente contratto dovesse essere promossa al foro di Roveredo, luogo di intavolazione dell'immobile. Sarà competente il tribunale ordinario secondo le norme del CPC (Codice di procedura civile) e le disposizioni di applicazione vigenti nel Cantone dei Grigioni.

BOZZA

4. Distribuzione e spese

Il presente contratto di costituzione di un diritto di superficie è allestito in 3 (tre) esemplari, di cui 1 (uno) ciascuno per proprietario, il beneficiario e l'Ufficio del Registro fondiario.

Tasse e spese derivanti dal presente contratto e dall'iscrizione nel Registro fondiario sono a carico del beneficiario.

IX. ANNUNCIO PER L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO FONDIARIO

Il diritto di superficie è annunciato dalle parti all'Ufficio del Registro fondiario Regione Moesa per l'iscrizione della servitù a carico dell'immobile n. 499 nel Registro fondiario di Roveredo e a favore del superficiario per un lasso di 60 (sessanta) anni, per l'intavolazione del nuovo immobile oggetto del diritto di superficie n. D… nel Registro fondiario di Roveredo e per le annotazioni di cui alla precedente cifra VIII. Le parti incaricano e autorizzano l'Ufficiale del Registro fondiario, notaia rogante, a chiedere tutte le iscrizioni e annotazioni subito dopo che la licenza edilizia per

l'edificazione dell'area concessa in diritto di superficie sarà stata rilasciata e cresciuta in giudicato.

Roveredo, ...

BOZZA

Per il proprietario:
Per il Municipio di Roveredo

Il Sindaco: Il Segretario:

_____ _____

avv. Claudio Lardi Luca Bonanomi

Per il beneficiario:
Per il Corpo Pompieri della Bassa Mesolcina CPBM

Il Presidente: Il Segretario:

_____ _____

Moreno Lussana Tiziano Monticelli

Allegati:
- dall'estratto del ……. del verbale del Consiglio comunale del ……, doc. 1
- dall'estratto del ……. del verbale dell'Assemblea dei delegati del …….., doc. 2
- piano di mutazione n. ……. del ……. allestito dal geometra ing. Davide Giudicetti, doc. 3
- piani rel. progetto di costruzione del …….., doc. 4