

**OGGETTO: SCHEMA DI ATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELL'ASST OVEST MILANESE DI UN TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA XXIV MAGGIO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA DI COMUNITA' NELL'AMBITO DEL PNRR.**

L'anno (●), il giorno (●) del mese di (●), presso la sede del Comune di (●), in (●)

**INNANZI**

all'Ufficiale rogante (●)

Sono comparsi i Signori:

(●), nato a (●), il (●), il quale interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI BUSTO GAROLFO, con sede legale in BUSTO GAROLFO, Piazza Diaz n. 1, codice fiscale 00873100150, ivi domiciliato nella sua qualità di Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare, munito dei necessari ed occorrenti poteri in forza del decreto sindacale n. (●) del (●), di conferimento dell'incarico dirigenziale nonché della deliberazione di Consiglio Comunale n. (●) del (●) d'ora in poi anche indicato come "Ente concedente";

(•), nato a (•), il (•), il quale interviene al presente atto in rappresentanza della:

Azienda Socio Sanitaria Territoriale (•) (•), con sede in (•), via (•), codice fiscale (•), in personale del Direttore Generale, legale rappresentante pro tempore, (•), munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell'ASST (altrimenti definita "Concessionaria");

Le Parti sopra individuate

#### **PREMESSO QUANTO SEGUE:**

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (•) è impegnata, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, a riorganizzare la rete di medicina territoriale e specificamente, per quanto d'interesse ai fini del presente atto, a dar corso all'attivazione e alla gestione di "case ed ospedali di comunità" secondo le disposizioni di cui al DL. n. 59/2021, convertito in legge n. 101/2021 (attuativo del piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) nonché della L.R. n. 22/2021 e disposizioni regionali conseguenti (tra cui DGR XI/5195 del 6/09/2021; DGR XI/5373 dell'11/10/2021, DGR XI/6080 del 7/03/2022);

Nei citati atti regionali figura l'area sita nel territorio comunale di Busto Garolfo, in via XXIV Maggio, al n. 19, di proprietà del Comune di Busto Garolfo, catastalmente identificata al foglio 25, mappale 727/parte, meglio identificata nell'allegata planimetria con la lettera "B" in forza di (•) (titolo di

provenienza) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di (•) in data (•) al n. (•) per cui è stata formalizzata la sua messa a disposizione a favore dell'ASST (•) per la realizzazione di una casa di comunità di comunità alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente atto;

Con deliberazione n. (•) del (•) il Consiglio Comunale del Comune di (•) ha approvato lo schema del presente atto e così l'ASST (•) con deliberazione n. (•) del (•) autorizzando il direttore generale a procedere alla sua sottoscrizione con effetti impegnativi nei riguardi dell'ente;

Tanto premesso, le Parti individuate in epigrafe,

#### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

##### **ARTICOLO 1 – VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

##### **ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO E CONTENUTI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il Comune di Busto Garolfo, come sopra rappresentato, per le finalità descritte in premessa e conformemente agli atti sopra richiamati, costituisce e concede all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Ovest Milanese, la quale, come sopra rappresentata, accetta per sé e per i suoi successori e aventi causa, il diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 ss. del codice civile sul terreno sito nel Comune di Busto Garolfo, in via XXIV Maggio, al n. 19, di proprietà del Comune di Busto Garolfo, catastalmente identificata al foglio 25, mappale

727/parte, meglio identificata nell'allegata planimetria con la lettera "B";

Coerenze da nord in senso orario: (●). Salvo errori e come in fatto.

Il terreno sui cui è costituito diritto di superficie ha una superficie di (●) metri quadri, come dedotta da conteggio effettuato dall'Ente concedente, e viene graficamente individuato con campitura in colore (●) nell'estratto della mappa catastale che si allega sotto la lettera "A" al presente atto.

**Le parti si obbligano a procedere con successivo e separato atto ed a seguito di frazionamento catastale alla identificazione dell'area concessa in diritto di superficie nella quale non insistono edifici.**

Il diritto di superficie è comprensivo di tutte le facoltà dedotte dagli artt. 952 ss. del codice civile. In particolare, si sostanzia nel diritto della Concessionaria e dei suoi eventuali successori e aventi causa di erigere costruzioni sul terreno sopra identificato e nel rispettivo sottosuolo e di mantenerle in proprietà, con tutte le annesse facoltà di legge, nessuna esclusa, separatamente dalla proprietà del suolo per l'intero periodo di durata del diritto. Si sostanzia, inoltre, nella facoltà di: (i) modificare, ristrutturare, ampliare, sopraelevare o demolire, anche parzialmente, gli edifici concessi in proprietà superficiaria senza che l'Ente Concedente possa opporre eccezioni, imporre ripristini o pretendere indennizzo nel periodo di durata del diritto di superficie o in conseguenza della sua estinzione, anche anticipata; (ii) recingere il terreno per un uso esclusivo correlato all'utilizzo delle costruzioni, fatta salva la facoltà di accesso agli edifici ed impianti che non formano oggetto di proprietà superficiaria **così come sarà previsto dal progetto definitivo da approvarsi da parte dell'Ente concedente.**

Il diritto di superficie è concesso e accettato secondo le modalità, con le garanzie e secondo i patti in appresso indicati.

### **ARTICOLO 3 – OBIETTIVI E MODALITA' DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è finalizzato alla realizzazione di una casa di comunità.

Il terreno che ne forma oggetto e **gli impianti** concessi in proprietà superficiaria vengono trasferiti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, ivi comprese dipendenze e pertinenze, nulla escluso né riservato al Comune.

### **ARTICOLO 4 – PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E DICHIARAZIONI DELL'ENTE CONCEDENTE**

Il Comune di Busto Garolfo dichiara che il terreno su cui è concesso diritto di superficie così come **gli impianti** trasferiti in proprietà superficiaria all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Ovest Milanese sono di sua proprietà e non sono gravati da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, non sono oggetto di concessione, locazione o comodato d'uso a favore di soggetti terzi.

Il Comune di Busto Garolfo dichiara che il terreno su cui è concesso il diritto di superficie: (i) gli è pervenuto in virtù del decreto di esproprio n. (●) del (●), trascritto presso la Pubblica Conservatoria dei Registri Immobiliari di (●) in data (●) al n. (●) (ovvero: in virtù di accordo bonario sostitutivo di esproprio, convenzione urbanistica, atto di cessione volontaria o atto di compravendita a rogito del notaio (●), stipulato in data (●) con rep. (●) e trascritto presso la Pubblica Conservatoria dei Registri Immobiliari di (●) in data (●) al n. (●); (ii) non è assoggettato ad intervento di bonifica e non presenta uno stato di

contaminazione tale da richiederne l'esecuzione; (iii) è sottoposto ai seguenti vincoli (●) derivanti da (●) ed è classificato nel vigente piano comunale di governo del territorio, precisamente nell'annesso piano dei servizi (ovvero: piano delle regole), come zona (●), secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che si allega in originale sotto la lett. "B" al presente atto; (iv) è dotato delle prescritte opere di urbanizzazione primaria, che risultano in perfetta efficienza.

Il Comune di Busto Garolfo dichiara, altresì, di aver piena ed esatta conoscenza e di accertare che il diritto di superficie concesso in base all'art. 2 verrà esercitato dalla Concessionaria per la realizzazione, l'attivazione e l'esercizio della struttura contemplata in detto articolo, salve le modificazioni consentite dal successivo art. 10.

#### **ARTICOLO 5 – CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

In ragione delle sottese finalità di pubblico interesse, la costituzione del diritto di superficie avviene senza corrispettivo (ovvero: a fronte del corrispettivo simbolico di Euro 1,00 (uno/00). (Da inserire nel caso di costituzione senza corrispettivo): Per l'effetto sono esclusi in capo alle Parti diritti di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura.

Le Parti, ai sensi e per gli effetti della legge n. 248/2006 dichiarano che: (da inserire nel caso di costituzione con corrispettivo simbolico) (i) l'intero prezzo è stato integralmente versato a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario dell'Ente Concedente; (ii) non si sono avvalse di alcuna opera di mediazione.

**ARTICOLO 6 - DURATA E CAUSE DI ESTINZIONE DEL DIRITTO  
DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 99 (novantanove) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto. Esso si estingue per decorrenza del predetto termine, per risoluzione contrattuale o rinuncia unilaterale della Concessionaria. Non si estingue in caso di perimento parziale o totale delle costruzioni generato da azione della Concessionaria, intervento di terzi o evento fortuito.

Salva diversa pattuizione delle Parti, in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie gli edifici ed impianti insistenti sul terreno e nel rispettivo sottosuolo vengono acquisiti in proprietà dell'Ente Concedente, proprietario del suolo, senza indennità alcuna alla Concessionaria; rimangono invece di proprietà della Concessionaria tutti i beni mobili, arredi e attrezzature non già di proprietà comunale e non connessi strutturalmente o funzionalmente ad impianti e strutture costruite o preesistenti. Gli oneri del conseguente aggiornamento catastale sono in capo all'Ente Concedente.

La Concessionaria può rinunciare unilateralmente e in qualsiasi momento, con effetti estintivi delle obbligazioni statuite nel presente atto, al diritto di superficie mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 1350, c. 5 del codice civile, da trasmettere mediante raccomandata a/r o posta elettronica certificata all'Ente Concedente con un preavviso di almeno sei mesi. Gli oneri connessi all'assunzione ed alla trascrizione dell'atto unilaterale di rinuncia sono in capo alla Concessionaria.

**ARTICOLO 7 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONARIA**

Nel terreno concesso in diritto di superficie l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Ovest Milanese si obbliga a realizzare e ad esercire una casa di comunità secondo le indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e della correlata programmazione statale e regionale, dunque ad assumere, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ogni iniziativa utile allo scopo e a rimuovere eventuali ostacoli di carattere tecnico e amministrativo che dovessero frapporsi all'efficace conseguimento degli obiettivi premessi a fondamento del presente atto.

In particolare, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Ovest Milanese si obbliga a: (i) acquisire il terreno concesso in diritto di superficie e gli impianti concessi in proprietà superficiaria a seguito della loro consegna, da effettuarsi da parte dell'Ente Concedente nei termini indicati al successivo art. 8; (ii) provvedere alla sorveglianza, alla gestione ed alla manutenzione dei predetti beni a decorrere dalla data della loro consegna e per l'intera durata del diritto di superficie; (iii) predisporre, anche a mezzo di soggetto incaricato, il progetto della prevista casa di comunità nell'osservanza della normativa vigente nonché del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici approvati dall'Amministrazione Comunale; (iv) acquisire le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta nonché i permessi di costruire o gli equipollenti titoli edilizi che risultassero necessari per la realizzazione, l'ampliamento, la manutenzione, la ristrutturazione dell'anzidetta struttura; (v) procedere all'affidamento, alla consegna, all'esecuzione, alla direzione e al collaudo dei lavori di realizzazione della struttura; (vi) provvedere all'accatastamento della struttura ed alle variazioni catastali conseguenti a successivi interventi edilizi; (vi) consentire al Comune di Busto Garolfo, o ad altri soggetti incaricati, di

eseguire, previa concertazione dei tempi e delle modalità esecutive, la bonifica del suolo, la rimozione di opere interferenti con la prevista casa di comunità le necessarie opere di urbanizzazione; (vii) garantire la sicurezza, la fruibilità, la rispondenza normativa e il decoro della struttura mediante regolari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché, all'occorrenza, di adeguamento statico e tecnologico; (viii) mettere a disposizione dell'Ente Concedente spazi per l'insediamento di servizi sociali; (ix) comunicare all'Ente Concedente eventuali variazioni di utilizzo della struttura con le modalità e nei termini previsti dal successivo art. 10 ; (x) predisporre ed aggiornare il fascicolo del fabbricato ed acquisire le certificazioni inerenti lo stato di efficienza degli edifici ed impianti; (xi) in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie, consegnare all'Ente Concedente gli edifici ed impianti secondo le modalità previste al precedente art. 6.

#### **ARTICOLO 8 – OBBLIGHI DELL'ENTE CONCEDENTE**

Il Comune di Busto Garolfo si obbliga ad adottare, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ogni iniziativa utile a consentire la realizzazione della prevista casa di comunità nel rispetto delle indicazioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e della correlata programmazione statale e regionale nonché il suo regolare esercizio; si obbliga altresì a rimuovere eventuali ostacoli di carattere tecnico e amministrativo che dovessero frapporsi all'efficace conseguimento degli obiettivi premessi a fondamento del presente atto.

In particolare, il Comune di Busto Garolfo si obbliga a: (i) consegnare alla Concessionaria in data da concordare tra le Parti e comunque (●) entro 90

giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto il terreno concesso in diritto di superficie nonché gli impianti concessi in proprietà superficiaria liberi da persone e cose; (ii) consentire, nelle more della consegna dei beni, alla Concessionaria o ad altro soggetto incaricato di accedere al terreno e ai fabbricati per compiersi rilievi, sopralluoghi, sondaggi, carotaggi ed ogni altra indagine funzionale alla progettazione della prevista casa di comunità; (iii) mettere a disposizione della Concessionaria o di altro soggetto incaricato, entro 60 giorni dalla rispettiva richiesta, la documentazione tecnica inerente agli impianti concessi in proprietà superficiaria; (iv) predisporre ed approvare, in tempi compatibili con le previsioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e degli altri concorrenti atti di programmazione statale e regionale, i provvedimenti di variante urbanistica o di modifica della destinazione d'uso dei suoli che risultassero occorrenti per il rilascio del permesso di costruire o degli altri equipollenti titoli edilizi funzionali alla realizzazione della prevista casa di comunità; (v) iscrivere nei propri strumenti di pianificazione previsioni urbanistiche volte a consentire l'insediamento, negli immobili concessi in diritto di superficie, di servizi socio-sanitari nonché di attività complementari e di supporto; (vi) rilasciare tempestivamente, al ricorrere dei presupposti di carattere tecnico e amministrativo, i pareri e le autorizzazioni di competenza nonché i permessi di costruire o gli altri equipollenti titoli edilizi funzionali alla realizzazione della prevista casa di comunità; (vii) realizzare o far realizzare da soggetti terzi, senza oneri per la Concessionaria, le opere di bonifica necessarie all'edificazione della struttura; (viii) rimuovere o modificare, anche mediante l'intervento di soggetti terzi e senza oneri per la Concessionaria, le opere e gli

impianti comunali interferenti che, per concorde avviso delle Parti, possono costituire pregiudizio o impedimento alla realizzazione della prevista casa di comunità; (x) non dar corso, in assenza del preventivo assenso della Concessionaria, all'esecuzione di opere comunali che possano condizionare o compromettere la realizzazione o l'esercizio della casa di comunità; (xi) insediare servizi sociali negli spazi della struttura messi a disposizione dalla Concessionaria; (xii) nel caso di trasferimento della proprietà del terreno a soggetti terzi, concedere alla Concessionaria il diritto di prelazione secondo la disciplina del successivo art. 9.

#### **ARTICOLO 9 - DIRITTO DI PRELAZIONE DELLA CONCESSIONARIA NEL CASO DI TRASFERIMENTO IN PROPRIETÀ DEL TERRENO**

Qualora il Comune di Busto Garolfo intenda alienare la proprietà del terreno concesso in diritto di superficie, lo Stesso dovrà garantire il diritto di prelazione a favore della Concessionaria. A tal fine dovrà preventivamente inviare alla Concessionaria una comunicazione scritta recante l'indicazione dei termini e delle condizioni di alienazione. Entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione, la Concessionaria potrà notificare al Comune la propria irrevocabile manifestazione di interesse all'acquisto; ove ciò non avvenisse, il Comune potrà liberamente procedere all'alienazione della proprietà del terreno stesso con conseguente trasferimento all'acquirente di tutte le obbligazioni ad Esso ascritte nel presente atto.

#### **ARTICOLO 10 – MODIFICAZIONI DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Le Parti danno atto che il Servizio Sanitario Regionale ha una configurazione dinamica, suscettibile di molteplici aggiornamenti che, indotti da fattori demografici o epidemiologici, da progressi della scienza medica o dall'affermazione di nuovi modelli clinici, possono riverberarsi anche sulla compagine delle case e degli ospedali di comunità, dunque sulla struttura che finalizza e informa il presente atto. In ragione di tanto, viene resa la seguente disciplina.

Qualora, per effetto di modificazioni dell'assetto organizzativo del Servizio Sanitario Regionale un diverso Ente sanitario dovesse sostituire l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Ovest Milanese, firmataria del presente atto, nella realizzazione o nell'esercizio della casa di comunità, lo Stesso acquisirà la veste di Concessionaria con piena assunzione dei diritti ed oneri dedotti nel presente atto e l'esclusione di ogni forma di responsabilità solidale dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale.

Qualora, per effetto di modificazioni dell'assetto organizzativo del Servizio Sanitario Regionale ed anche in concomitanza con il caso precedente la casa di comunità non dovesse essere attivata ovvero dovesse essere riconfigurata, ridotta, soppressa o trasferita in altra sede, la Concessionaria (●) avrà diritto di insediare, nell'intero edificio o nei suoi spazi così liberati, altri servizi sanitari o loro attività strumentali senza che l'Ente Concedente possa opporre eccezioni o diverse pretese.

Del verificarsi degli accadimenti prefigurati nei precedenti capoversi la Concessionaria darà tempestiva comunicazione all'Ente Concedente.

Qualora, a seguito della mancata attivazione, della soppressione o del trasferimento in altra sede della casa di comunità la Concessionaria non

avesse interesse a mantenere la struttura, potrà procedere all'alienazione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria concessi con il presente atto. In tal caso dovrà garantire il diritto di prelazione a favore dell'Ente Concedente, impegnandosi ad inviare preventivamente al Suo indirizzo una comunicazione scritta recante l'indicazione dei termini e delle condizioni di alienazione. Entro 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione l'Ente Concedente potrà notificare alla Concessionaria la propria irrevocabile manifestazione di interesse all'acquisto. Ove ciò non avvenisse, la Concessionaria sarà libera di procedere all'alienazione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria con conseguente trasferimento al soggetto acquirente di tutte le obbligazioni ad Essa ascritte nel presente atto.

#### **ARTICOLO 11 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il presente contratto è risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, al verificarsi di uno o più dei seguenti adempimenti: (i) l'Ente Concedente non consegna nei termini contrattuali alla Concessionaria il terreno concesso in diritto di superficie o gli edifici ed impianti concessi in proprietà superficiaria; (ii) l'Ente Concedente dà luogo alla consegna dei predetti beni non in stato di libertà da persone e cose, qualora la presenza delle une o delle altre costituisca serio impedimento allo sviluppo delle attività progettuali e realizzative della casa di comunità (ovvero: della casa di comunità con annesso ospedale di comunità); (iii) l'Ente Concedente non provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio della struttura in tempi compatibili con la sua attivazione e il suo esercizio; (iv) la Concessionaria non provvede alla realizzazione della casa di comunità (ovvero: della casa di comunità con annesso ospedale di comunità) in tempi

indicati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dai concorrenti atti di programmazione statale e regionale; (v) la Concessionaria non provvede all'attivazione della struttura e al suo corretto esercizio, salve le facoltà dedotte al precedente art. 10.

La risoluzione del contratto comporta l'estinzione del diritto di superficie. Provvedono le Parti alle conseguenti trascrizioni e variazioni catastali.

#### **ARTICOLO 12 – VIZI OCCULTI E RIPARTIZIONE DEI RISCHI**

Il perfezionamento del contratto è subordinato al futuro frazionamento dell'area oggetto del diritto di superficie.

Il Comodante assume i rischi derivanti da vizi occulti sull'area, non noti alla data del presente contratto e che dovessero in seguito emergere, quando determinino un incremento dei costi e dei tempi di realizzazione delle future opere.

Resta inteso che il Comodatario assume i rischi legati alla future realizzazioni delle opere, e alla successiva conduzione dell'attività socio sanitaria.

#### **ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Eventuali contestazioni che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'osservanza, interpretazione, esecuzione del presente contratto, qualora fosse impossibile addivenire a composizione bonaria, verranno devolute al giudice ordinario, la cui competenza viene consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Busto Arsizio.

#### **ARTICOLO 13 - SPESE**

Le imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono convenute ad esclusivo carico della Concessionaria, che vi si obbliga.

**ARTICOLO 14 - EFFETTI GIURIDICI ED ECONOMICI TRA LE**

**PARTI**

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto, fatto salvo quanto in appresso pattuito, decorrono dalla data di sottoscrizione per tutte le conseguenze utili ed onerose.

(trattamento dei dati personali)

Il presente atto, che consta in (n. Pagine), letto e ritenuto conforme ai propri impegni viene sottoscritto dalle parti come segue, per accettazione.

Allegati:

Estratto mappa catastale

Certificato destinazione urbanistica