



COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Numero: 2008/C/00063 - Proposta N. 2008/00534
Data Adozione: 21/07/2008
Oggetto: Centro Alimentare Polivalente di Novoli - Approvazione schema di convenzione per la cessione di un lotto in diritto di superficie.

Ufficio: Direzione Patrimonio
Relatore: Tea Albini
Esecutività: 10/08/2008
Data pubblicazione: 31/07/2008

IL CONSIGLIO

PREMESSO:

- che il Comune di Firenze è proprietario del complesso immobiliare posto in Firenze 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.), nel quale la gestione del servizio pubblico dei mercati comunali all'ingrosso, l'uso del suddetto complesso immobiliare, delle attrezzature ed impianti in esso esistenti e la gestione del C.A.P. sono stati concessi alla Società MERCAFIR, nel frattempo divenuta S.C.p.A.;
- che tra i beni oggetto della assegnazione in concessione a MERCAFIR S.c.p.a. è incluso un padiglione attualmente inutilizzato, individuato catastalmente al Foglio 21 dalla particella 189 e da porzione della particella 73, nel quale è di fatto dismessa l'attività mercatale e quindi facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Firenze;
- 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, 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;
- che con Ordine del giorno n. 132 approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 25 febbraio 2008 avente oggetto "Indirizzi in merito alla costituzione del diritto di superficie su un padiglione posto all'interno del Centro Alimentare Polivalente" si impegnava il Sindaco a sottoporre al Consiglio, per la relativa approvazione, lo schema di convenzione con cui verrà attribuito ad un soggetto privato, da selezionare tramite successiva procedura di evidenza pubblica, il diritto di superficie sul padiglione attualmente inutilizzato posto all'interno del Centro Alimentare Polivalente indicato al punto 10 della proposta di delibera n. 2007/958;
- che pertanto per procedere alla attuazione delle disposizioni sopracitate la Direzione Patrimonio ha proceduto, sentita Mercafir S.c.p.a., a predisporre lo schema di convenzione suddetto, riportato nella parte dispositiva del presente provvedimento e costituente parte integrante dello stesso;

DATO ATTO che il diritto di superficie sul lotto sopra citato sarà concesso per la durata di 50 (cinquanta) anni, come già stabilito con propria deliberazione 2007/C/00052 per altro lotto dello stesso Centro Alimentare Polivalente ;

Visto l' articolo 202 del vigente Regolamento Edilizio;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Preso atto del parere favorevole sulla regolarità tecnica del provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, e dato atto che dal presente provvedimento non derivano immediatamente impegni di spesa o diminuzioni di entrata;

D E L I B E R A

- 1) Di approvare lo schema di convenzione di seguito riportato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

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. _____ del _____ 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 Farinaoli).

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 _____.= (_____milavirgola00) 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:

- a) piattaforma di acquisto, stoccaggio e distribuzione verso punti di vendita della Grande Distribuzione

e Distribuzione Organizzata

- b) centro di stoccaggio, lavorazione, maturazione, confezionamento di prodotti freschi
- c) 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 annonario 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

Rinunzia 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 nonchè 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: _____

" _____

" _____

" _____