

ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO

E DI SERVITU'

(CODICE I537FI - PNRR NIN 0726 PONTASSIEVE)

CUP B57G21000300004

TRA

da una parte:

- **COMUNE DI PONTASSIEVE** con sede in Pontassieve (FI) Via Tanzini n. 30, codice fiscale e partita IVA 01011320486, a questo atto rappresentato dal Responsabile del Settore 6 - Lavori Pubblici Arch. Stefania Sassolini nata a Montevarchi (AP) il 17 Ottobre 1982, domiciliata per la carica presso la sede comunale, nominata con delibera del

Ed autorizzata al presente atto con delibera del

Documenti che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le **lettere "A" e "B"** (d'ora in poi indicati anche come "**PARTE CONCEDENTE**");

dall'altra parte:

- la società "**INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE Società per Azioni**" in forma abbreviata "**INWIT S.p.A.**" con sede legale in Milano, Largo Donegani n. 2, capitale sociale Euro 600.000.000,00 (seicentomilioni virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi n. 08936640963, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 2057238, partita IVA n. 08936640963,

nali ad ospitare apparati trasmissivi di terzi operatori di reti di radio e tele/video comunicazione elettronica, con qualunque tecnologia, presente o futura;

e) che la Parte Concedente ha interesse a concedere la suddetta porzione di immobile in diritto di superficie, e che la società "INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A." intende ottenere la disponibilità per la realizzazione di opere di suo interesse, per tali intendendosi la implementazione della propria rete di infrastrutture per l'esercizio del pubblico servizio di comunicazioni mobili attraverso la realizzazione e il mantenimento in esercizio di infrastrutture per impianti di comunicazioni elettroniche, comprensive di strutture, passaggi cavi, pozzetti di terra, elementi di condizionamento, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, il tutto per la diffusione di segnali radio;

f) che per la realizzazione della **Stazione Radio Base è stata presentata istanza al SUAP del Comune di Pontassieve in data 28 marzo 2024 identificativo pratica 08936640963-28032024-0830 - identificativo SUAP 048033;**

g) che il sovrastante impianto di stazione radio non è soggetto ad obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica;

h) che le parti sono giunte alla decisione di risolvere il contratto di locazione sopra citato;

i) che le parti, avendone comune interesse, ritengono di pro-

cedere alla stipulazione di un contratto avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie da parte della "PARTE CONCEDENTE" in favore della società "INWIT S.p.A."

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - RISOLUZIONE

La Parte Concedente **COMUNE DI PONTASSIEVE**, come sopra rappresentato, e la società "**INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE Società per Azioni**", come sopra rappresentata, convengono di risolvere, senza alcun corrispettivo, il contratto di locazione sottoscritto in data 3 Aprile 2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 16 Aprile 2025 al n. 004002 Serie 3T.

Le parti, nelle rispettive qualità, si danno reciprocamente atto di non avere alcun rapporto di dare e/o avere dipendente dal contratto oggi risolto.

ARTICOLO 2 - CONSENSO E OGGETTO

Il COMUNE DI PONTASSIEVE, come sopra rappresentato, costituisce in favore della società "**INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A.**" che, come rappresentata, accetta il diritto di superficie per la durata di **anni 25 (venticinque)** sulla porzione di terreno, ritenuto necessario ai fini del Progetto PNRR 5G "M1 C2 I3 3.2 Italia 5G", sito in Comune di **Pontassieve** (FI) e precisamente:

- area della superficie di mq.

sulla quale insiste un ponte radio per telefonia cellulare costituito da posizione Shelter, passaggio cavidotto e palo antenna e **box per gli apparati**, confinante con

Detta porzione immobiliare risulta censita al **Catasto Fabbricati della Provincia di Firenze - Comune Censuario di Pontassieve al foglio 26, particella** , Via , piano T, cat. F/7, **senza rendita** a seguito di costituzione del

protocollo n. in atti dal

L'area risulta censita al Catasto Terreni della Provincia di Firenze - Comune Censuario di Pontassieve al foglio 26, particella , ente urbano, are , senza reddito.

A miglior identificazione della porzione immobiliare in oggetto si allegano, firmati dai sottoscritti e dal Notaio autenticante le loro firme, al presente atto, sotto la **lettera "C"** a titolo puramente indicativo, **copia dell'elaborato planimetrico e copia della visura catastale.**

Ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 Febbraio 1985 n. 52, modificato dal Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, articolo 19, convertito in legge n. 122 del 30 Luglio 2010, avendo il Notaio autenticante l'ultima delle firme, verificato la conformità tra l'intestataro catastale e le risultante dei Registri Immobiliari, la "PARTE CONCEDENTE" quale intestataria

dell'immobile in oggetto dichiara ed il SUPERFICIARIO, come sopra rappresentato, ne prende atto, che i dati catastali e l'elaborato planimetrico sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare, che non sussistono difformità tali a dar luogo all'obbligo di presentazione di un nuovo elaborato planimetrico ai sensi della vigente normativa.

ARTICOLO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il **diritto di superficie** è costituito per la durata di **25 (venticinque) anni** a decorrere dalla data dell'ultima sottoscrizione del presente atto, salvo proroga da concordarsi tra le parti, sull'"**Immobile**", a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, come posseduto dalla parte concedente e ben noto alla parte cessionaria.

Il diritto di superficie si estinguerà:

- a) per scadenza del termine, fermo restando che le Parti, o i loro aventi causa, potranno negoziare la proroga o il rinnovo, anche parziale;
- b) per rinuncia del SUPERFICIARIO al suo diritto, esercitabile in qualsiasi momento; detta rinuncia andrà effettuata nei modi di legge e dovrà essere comunicata al concedente con raccomandata con ricevuta di ritorno e con preavviso di almeno sei mesi dal giorno in cui avrà effetto.

L'onere della trascrizione della rinuncia grava sul Superficiario;

c) negli altri casi previsti dalla legge.

Il **SUPERFICIARIO**, come sopra rappresentato, al momento della cessazione del diritto di superficie, si impegna a rimuovere gli apparati e gli elementi accessori, che saranno stati installati sull'area entro 180 (centottanta) giorni e, comunque, all'ottenimento delle relative autorizzazioni.

Il perimento delle Opere, in conformità a quanto previsto dall'art. 954 comma 3, non comporterà l'estinzione del Diritto di superficie, che continuerà ad essere esercitabile nei termini di legge.

Art. 3 - REALIZZAZIONE E MANTENIMENTO DELLE OPERE

Il diritto di superficie è costituito per la realizzazione ed il mantenimento in esercizio, di un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, comprensiva di strutture, passaggi cavi, pozzetti di terra, elementi di condizionamento, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, che saranno, pertanto, di proprietà superficiaria della società concessionaria, il tutto per la diffusione di segnali radio e principalmente per fornire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio".

Il Superficiario è tenuto ad utilizzare l'immobile oggetto del presente contratto con diligenza, secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto dei diritti dei terzi.

Al Superficiario compete il diritto di accedere al suolo e a

tutte le parti interessate dalla costruzione, anche attraverso altre eventuali parti di terreno/immobile che competano o siano di proprietà del Concedente, nonché eventuali fondi di terzi, sui quali il Concedente vanta diritti di passaggio.

Il Superficiario può, altresì, depositare sull'immobile tutti i materiali ed i macchinari necessari per intraprendere l'attività di costruzione, nonché effettuare eventuali necessarie escavazioni del suolo.

È fatto divieto al Concedente di intraprendere attività tali da impedire o da rendere impossibile e/o eccessivamente oneroso l'esercizio del diritto del superficiario, nonché tali da mettere in pericolo quanto realizzato dal Superficiario.

Il Superficiario, e/o soggetti terzi da questo autorizzati, a proprie cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere l'immobile idoneo allo scopo per il quale viene stipulato il presente contratto.

Sarà, altresì, a carico del Superficiario l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, permessi e nulla-osta eventualmente necessari alla realizzazione della costruzione programmata.

Resta inteso che eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto saranno a carico della Società Concessionaria.

Art. 4 - CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Superficiario, nei limiti di quanto sopra, può disporre a qualsiasi titolo del proprio diritto ivi comprese ipotesi di modifiche societarie, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

Art. 5 - PRECISAZIONI

Quanto in oggetto è trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla Parte Concedente.

Si precisa che il sito in oggetto rientra nell'ambito del Progetto PNRR 5G "M1 C2 I3 3.2 Italia 5G", per la realizzazione di nuove infrastrutture di rete idonee a fornire servizi radiomobili con velocità di trasmissione di almeno 150 Mbit/s in downlink e 30 Mbit/s in uplink. GUUE n. 2022/S 101- 279282-IT 25/05/ 2022 E G.U.R.I., 5° S.S., N. 62 del 30 maggio 2022. Co-finanziato a valere su: PNRR M1 C2 I3 3.2 "Reti ultraveloci - Italia 5G".

I riferimenti del sito secondo il quale lo stesso viene identificato nell'ambito di quanto sopra specificato sono i seguenti:

- **Codice SRB per rendicontazione: NIN0726,**
- **Codice Sito Inwit: I537FI,**
- **Nome Sito: PNRR - NIN0726 - PONTASSIEVE,**
- **Lotto: 2**

- CUP: B57G21000300004.

ARTICOLO 6 - GARANZIE

La Parte Concedente dichiara e garantisce quanto segue:

- **CHE** l'"Immobile" è libero da diritti reali, sequestri, pignoramenti, altri vincoli diversi e servitù, nonché da iscrizioni di sorta, dandone pertanto garanzia da evizione ad eccezione della servitù di passo illimitato carrabile e pedonale costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve in data 7 maggio 2001 rep.n. 33186/4494, debitamente registrato e trascritto a Firenze il 23 Maggio 2001 al n. 11455 di formalità, gravante sulla originaria particella 916;

- **CHE** ha adempiuto ad ogni obbligo per imposte dirette e/o indirette ed ogni altra imposta o tassa, di qualsiasi genere e/o natura, ed ogni altro adempimento di qualunque tipo di carattere fiscale, comprese eventuali penalità, relative all'"Immobile";

- **CHE** non sono in corso, nè la parte concedente dichiara risultarle per il futuro, controversie in atto o minacciate con privati o con la pubblica amministrazione attinenti, in qualsiasi modo o maniera, all'"Immobile" nè sono in atto, nè la parte concedente dichiara risultarle per il futuro, procedure di esproprio aventi ad oggetto l'"Immobile".

La **parte concedente** dichiara inoltre:

- che non vi sono azioni legali di qualsiasi natura e/o genere

aventi ad oggetto l'"Immobile";

- che non vi sono contaminazioni di nessun genere e/o tipo concernenti l'"Immobile";

- che non vi sono servitù (quali a titolo esemplificativo quelle relative a diritti di passaggio, alle linee elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e altri) gravanti sull'"Immobile".

ARTICOLO 7 - POSSESSO

Il possesso è trasferito a partire dalla data dell'ultima sottoscrizione del presente atto.

La parte concedente dichiara che l'"Immobile" è completamente libero da persone e cose e da qualsiasi contratto di affitto o locazione, ad eccezione del contratto di locazione di cui in premessa, e che non esiste alcun terzo avente diritto di prelazione ai sensi delle leggi vigenti.

ARTICOLO 8 - PROVENIENZA

L'"Immobile" è pervenuto, unitamente a maggior consistenza, alla **parte concedente** in virtù di atto autenticato nelle firme dal Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve in data 7 maggio 2001 rep.n. 33186/4494, debitamente registrato e trascritto a Firenze il 23 Maggio 2001 al n. 11454 di formalità.

ARTICOLO 9 - CORRISPETTIVO

Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 248/2006, come modificato dall'art. 1 comma 49 della Legge

296/2006, le parti dichiarano:

1) che il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie per la sua intera durata di **25 (venticinque) anni** è stato convenuto in complessivi **Euro 52.000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero)**;

2) che detto corrispettivo, comprende altresì il corrispettivo come infra pattuito per la costituzione del diritto di servitù, di Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) di cui al successivo articolo 9bis e verrà versato da INWIT S.p.A. al Notaio autenticante Dr.ssa Flaminia Cassinelli, ai sensi dell'art. 1 comma 142 della Legge 4 Agosto 2017 n. 124 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 Agosto 2017, a mezzo di bonifico bancario tramite la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.

La somma di cui al precedente punto 1) verrà dal Notaio autenticante Dr.ssa Flaminia Cassinelli svincolata a favore della parte concedente entro e non oltre cinque giorni successivi all'ultima autentica del presente atto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBAN

di cui il riferimento relativo al progetto meglio specificato all'articolo cinque è il seguente: CUP B57G21000300004;

3) di non essersi avvalse per la conclusione del contratto dell'opera di un mediatore immobiliare.

La parte concedente rinuncia all'ipoteca legale con esonero

del competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio da
ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 9 BIS - SERVITU'

La Parte Concedente, come sopra rappresentata, al fine di consentire l'accesso a piedi e con ogni mezzo di trasporto sulla porzione di terreno di proprietà della medesima, costituisce per tutta la durata del presente contratto

CONTRO

il terreno sito nel Comune di _____ della
superficie di _____

confinante con _____

censito al Catasto Terreni della Provincia di _____

- Comune Censuario di _____ al **foglio** _____ ,
particella _____ , classe _____ , Ha
_____ redditi dominicale Euro _____ ed agrario Euro ed

A FAVORE

della porzione di terreno sita in Comune di _____
meglio sopra descritta, censita _____

diritto di accesso con servitù di passaggio e servitù di sottopassaggio cavi, diritto di posa in opera con relativo scavo per tubazioni, cavi interrati, pozzetti d'ispezione e

quant'altro attiene al funzionamento dell'impianto, il tutto meglio evidenziato in **colore rosso** nell'estratto di mappa che, previa visione e sottoscrizione delle parti e del Notaio che autenticherà l'atto a norma di legge, qui si allega sotto la **lettera "D"**.

Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 Luglio 2004 n. 223, convertito nella Legge 248/2006, come modificato dall'art. 1 comma 49 della Legge 296/2006, le parti dichiarano:

- 1) che il corrispettivo della costituzione della presente servitù è stato convenuto in Euro 200,00 (duecento virgola zero zero);
- 2) che detto corrispettivo verrà corrisposto unitamente al saldo del corrispettivo previsto per la costituzione del diritto di superficie, mediante bonifico bancario meglio descritto al precedente art. 9;
- 3) di non essersi avvalse per la conclusione della costituzione della presente servitù dell'opera di un mediatore immobiliare.

ARTICOLO 10 - URBANISTICA

La **parte concedente**, dichiara, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 239/L della Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001 (Testo Unico delle disposizioni Legislative in materia edilizia), che le prescrizioni urbanistiche del terreno ogget-

to del presente atto sono conformi a quanto prescritto dal

certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data

dal Comune di Pontassieve e che dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenuti mutamenti dello strumento urbanistico.

Detto certificato, in copia certificata conforme all'originale con firma digitale munita di certificato rilasciato da ArubaPEC S.p.A., si allega al presente atto sotto la **lettera "E"**.

La **parte concedente** dichiara che non sono intervenuti provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

La **parte concedente** dichiara che il presente atto non ha per oggetto terreno boschivo e pertanto non soggetto al D.L. 30 agosto 1993 n. 332 convertito con Legge 29 ottobre 1993 n. 428 e alla Legge 21 novembre 2000 n. 353 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 30 novembre 2000.

La parte concedente, come sopra rappresentata, dichiara che per l'installazione della Stazione Radio Base è stata presentata istanza al SUAP del Comune di Pontassieve in data 28 marzo 2024 identificativo pratica 08936640963-28032024-0830 - identificativo SUAP 048033.

ARTICOLO 11 - TASSAZIONE

Il presente atto è soggetto:

- quanto alla costituzione del diritto di superficie, all'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (nove per

cento) nonchè alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna;

- quanto alla costituzione del diritto di servitù, all'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (nove per cento) nonchè all'imposta ipotecaria nella misura fissa di Euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero).

ARTICOLO 12 - SPESE

Le spese del presente atto e relative, che resterà depositato presso il Notaio autenticante l'ultima delle firme, sono a carico della società "**INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A.**".

Per la redazione del presente atto non si sono utilizzati strumenti di intelligenza artificiale ai sensi dell'art. 13 Legge 132/2025.