



Atto pubblico
CONTRATTO DI SUPERFICIE
e
CONTRATTO DI COMPERA

Il Comune politico di Bregaglia, 7606 Promontogno

da una parte

(in seguito chiamato Comune)

e

XXX, nato, ..., da ..., stato civile .., residente a ...

d'altra parte,

(in seguito chiamato superficario)

pattuiscono quanto segue

nel registro fondiario del Comune di Bregaglia

1. Contratto di superficie

1.1 Fondo gravato dal diritto di superficie

Il Comune è proprietario del seguente fondo nel registro fondiario del Comune di Bregaglia

Immobile n. 91005

Piano n. ...

Superficie totale

Menzioni

- Piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja
- Completamenti delle disposizioni del piano di quartiere secondo l'art. 26 delle disposizioni del piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja

Annotazioni

Nessuna iscrizione

Servitù e oneri fondiari

Onere: Diritto d'uso per sé stante e permanente a favore del Comune politico di Bregaglia dell'autorimessa sotterranea con parcheggi per automobili e parcheggi per biciclette con accesso e uscita, nonché impianti accessori, con obblighi accessori (art. 730 cpv. 2 CC), intavolato come diritto per sé stante e permanente sul fondo n. D ...

1.2 Concessione del diritto di superficie

Il Comune concede al superficiario un diritto per sé stante e permanente secondo gli art. 675 e 779 sgg. CC sul suo fondo n. 9100.

1.3 Estensione e contenuto del diritto di superficie

1.3.1 Estensione

Il diritto di superficie comprende l'intero immobile n. 91005 con una superficie di ... m².

1.3.2 Utilizzazione dell'area in diritto di superficie

Il superficiario è autorizzato, nell'ambito delle disposizioni legali e contrattuali, a disporre del diritto di superficie e del terreno gravato, a costruire edifici, installazioni e impianti (chiamati in seguito "opere") in superficie e sotto di essa e a farle intavolare a registro fondiario come proprietà di natura particolare.

1.3.3 Progetto di costruzione (progetto, scopo delle opere)

Nell'ambito delle disposizioni del diritto pubblico, in particolare del piano di quartiere La Motta, area Creista, Maloja, e dei completamenti delle disposizioni del piano di quartiere, nonché del permesso di costruzione cresciuto in giudicato, il superficiario è autorizzato a sopredificare il terreno rilevato in diritto di superficie e a utilizzare la superficie non sopredificata.

Il superficiario può adeguare il progetto sia durante la sua realizzazione, sia dopo di essa. Nei limiti in cui sono rispettati il diritto superiore e in particolare le disposizioni del piano di quartiere, pre-

messo altresì il rilascio cresciuto in giudicato di un permesso di costruzione, per tali adeguamenti al progetto non è necessaria l'autorizzazione del Comune quale concedente del diritto di superficie.

Il fondo in diritto di superficie va utilizzato in primo luogo a scopo abitativo. È ammessa un'utilizzazione a scopo artigianale e commerciale per esercizi che non provocano disturbi (uffici, ambulatori medici, consultori di fisioterapia ecc.) su un'estensione massima di 120 m² e al massimo per il 50% dell'intera superficie utile lorda realizzata.

1.3.4 Limitazione dell'utilizzazione

Il diritto di superficie vien concesso solo a persone con domicilio civile ai sensi dell'art. 23 CC e domicilio fiscale nel Comune di Bregaglia. La casa d'abitazione realizzata in base a questo diritto di superficie può essere abitata solo dal superficiario e dalla sua famiglia. Se possibile in conformità con il diritto superiore, è inoltre ammessa un'abitazione accessoria con un'estensione massima di 100 m² SUL, rispettivamente del 50% al massimo dell'intera superficie utile lorda realizzata, che il superficiario costruisce per il cofinanziamento della propria abitazione. Questa abitazione accessoria può essere affittata a terzi nei limiti concessi dal diritto superiore.

Per il resto l'utilizzazione deve conformarsi al diritto superiore, in particolare all'art. 75 b della costituzione federale, e alla legislazione federale e cantonale che ne deriva.

1.3.5 Obbligo di manutenzione

In base a questo contratto, il superficiario si obbliga nei confronti del Comune di Bregaglia a mantenere adeguatamente per l'intera durata del diritto di superficie gli edifici e gli impianti realizzati in virtù del diritto di superficie, compresi i dintorni; egli provvede inoltre a mantenere la pulizia e l'ordine necessario sul fondo in diritto di superficie.

Il Comune è autorizzato ad accedere alle opere a scopo di controllo, qualora si abbiano indizi che il superficiario non provvede ai suoi obblighi di manutenzione.

1.3.6 Durata

Il diritto di superficie inizia con l'iscrizione del presente contratto nel registro fondiario del Comune di Bregaglia e dura fino al 31 dicembre 2100. Utili e rischi in connesso con il diritto di superficie si trasferiscono al superficiario con l'iscrizione a registro fondiario.

1.3.7 Trasferimento, diritti di superficie subordinati

Il diritto di superficie è trasferibile e ereditabile. In caso di trasferimento del diritto di superficie, tutti i diritti e gli oneri reali e di obbligatorietà reale derivanti da questo contratto (con eventuali successivi completamenti e modifiche) sono trasferiti sull'acquirente (confronta in proposito la clausola di trasferimento secondo la cifra 1.6.5).

Il superficiario è inoltre autorizzato a vendere il diritto di superficie, unitamente all'edificio costruito in base allo stesso, al valore venale stimato dalla competente commissione cantonale di stima al momento della vendita, Nel caso che il prezzo d'acquisto, con l'aggiunta degli investimenti di valorizzazione, risulti superiore al valore venale, l'oggetto può essere venduto al prezzo superiore che ne risulta.

Nel trasferimento del diritto di superficie, così come nella concessione di diritti di superficie subordinati all'intero fondo in diritto di superficie o a parti di esso, non può essere stabilito un canone di diritto di superficie superiore a quello fissato nel presente contratto. In caso di non osservanza di questo obbligo, il superficiario deve versare annualmente al Comune una multa convenzionale corrispondente alla relativa differenza di canone.

Per procedere al trasferimento del diritto di superficie e la concessione di diritti di superficie subordinati, il superficiario deve richiedere l'autorizzazione del Comune di Bregaglia. Il Comune può negare l'autorizzazione solo se il nuovo superficiario non conferma al Comune l'assunzione di tutti gli obblighi derivanti da questo contratto, rispettivamente se il trasferimento non è compatibile con le summenzionate disposizioni.

1.3.8 Riversione

1.3.8.1 Riversione ordinaria

Scaduta la durata del diritto di superficie, le opere realizzate sul fondo in diritto di superficie passano in proprietà del Comune quale proprietario del fondo secondo le disposizioni legali, a meno che non si proceda al prolungamento della durata del diritto di superficie (confr. art. 779 c fino a 779 d CC).

Quale indennità di riversione ordinaria il Comune versa al superficiario il 70% del valore venale (edificio) al momento della riversione. Determinante è la stima ufficiale attualizzata del valore venale, a meno che essa non rispecchi in modo chiaro e documentato il corretto valore venale.

Qualora gli edifici soggetti alla riversione non abbiano un valore attuale (= valore a nuovo meno la diminuzione di valore subentrata dal momento della costruzione dell'edificio in seguito a invec-

chiamamento, usura o altri motivi) di almeno il 60% del valore a nuovo al momento della riversione (= onere di costi necessario per la costruzione di un edificio dello stesso genere, della stessa grandezza e della stessa natura d'esecuzione), decade interamente (1) l'obbligo d'indennizzo e (2) il Comune può esigere la demolizione delle opere e il ripristino dello stato originario.

Questo accordo va annotato nel registro fondiario sull'immobile n. 9105 e sulla particella in diritto di superficie D 9105.

1.3.8.2 Riversione anticipata

Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il Comune può provocare la riversione anticipata secondo gli art. 779f - 779h CC. L'indennità di riversione va stabilita come nella riversione ordinaria; in tal caso un'eventuale colpa del superficiario può essere considerata motivo di riduzione ai sensi dell'art. 779 g cpv. 2 CC.

1.4 Disposizioni contrattuali di natura finanziaria relative al diritto di superficie

1.4.1 Canone del diritto di superficie

Il superficiario si obbliga a versare annualmente al Comune un canone del diritto di superficie. Questo si calcola secondo il tasso di riferimento per i rapporti di locazione, come determinato dall'Ufficio federale delle abitazioni e basato su un valore del terreno di CHF 200.00 per m². Al momento della stipulazione di questo contratto il tasso d'interesse è del 2,00% (confr. la pubblicazione dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) del), cosicché il canone annuale del diritto di superficie ammonta a CHF 4.00 per m².

Il tasso del canone del diritto di superficie vien determinato annualmente al 1° gennaio secondo il tasso di riferimento dell'Ufficio federale delle abitazioni.

In considerazione di una fase usuale di pianificazione, d'autorizzazione e di realizzazione del progetto del superficiario e per facilitare allo stesso il finanziamento iniziale, per i primi cinque anni, ossia fino al 31.12.2020, non è dovuto il canone del diritto di superficie.

1.4.2 Costi d'urbanizzazione

Il superficiario deve assumersi i costi del piano di quartiere dell'area Creista secondo l'art. 27 delle disposizioni del piano di quartiere, nonché quelle secondo i completamenti delle disposizioni del piano di quartiere.

1.5 Diritti di prelazione

Il diritto legale di prelazione del superficiario sul fondo del Comune (art. 682 CC) gravato del diritto di superficie vien annullato.

Il diritto legale di prelazione del Comune (art. 682 CC) vien modificato come segue (art. 681b CC): Il Comune autorizzato a far uso del diritto di prelazione può, in caso di vendita, acquisire il fondo in diritto di superficie al prezzo venale secondo stima ufficiale attualizzata (edificio e terreno). Se il prezzo di vendita concordato con un terzo è inferiore a tale valore, il titolare del diritto di prelazione può acquistare il fondo in diritto di superficie al prezzo inferiore concordato con il terzo.

Quest'abrogazione, rispettivamente modifica, del diritto di prelazione legale va annotata a registro fondiario (art. 681b cpv. 1 CC).

1.6 Altre disposizioni contrattuali relative al contratto di superficie

1.6.1 Garanzia

Il fondo in diritto di superficie vien assunto dal superficiario allo stato odierno a lui conosciuto. Ogni garanzia da parte del proprietario del fondo vien esplicitamente esclusa, nel limite in cui essa è conforme alla legge. Le parti dichiarano di conoscere il senso e la portata di questa disposizione.

1.6.2 Obbligo di sopredificazione

Il superficiario dichiara di voler sopredificare il fondo in diritto di superficie secondo il piano di quartiere e le disposizioni del diritto superiore.

Il superficiario si obbliga a realizzare il progetto di costruzione entro 3 anni dalla conclusione del presente contratto di superficie (fine dei lavori di costruzione).

1.6.3 Contributi disciplinati dal diritto pubblico

Per la durata del diritto di superficie il superficiario versa tutti i contributi disciplinati dal diritto pubblico relativi al fondo, al terreno e agli edifici da costruirvi (oneri preferenziali, contributi una tantum [in particolare contributi d'urbanizzazione] e ricorrenti, tasse di compensazione, imposte).

1.6.4 Diritti di terzi

Al posto del Comune, il superficiario assume le pretese di terzi di qualsiasi natura in connesso con la realizzazione, l'utilizzazione e la gestione degli edifici, delle attrezzature, degli impianti e dell'area in diritto di superficie in proprietà particolare del Comune. Di conseguenza il superficiario deve far fronte a sue spese e a suo rischio a tutte le azioni legali connesse con tali pretese. Qualora venissero riconosciute interamente o parzialmente pretese di terzi nei confronti del Comune, il

superficiario si obbliga ad assumersi tutte le relative conseguenze e a mantenere il Comune completamente indenne a tale riguardo.

Il superficiario si obbliga a stipulare un'adeguata assicurazione di responsabilità civile.

1.6.5 Clausola di trasferimento

In merito all'obbligatorietà di tutte le disposizioni di questo contratto, le parti convengono con il presente documento di trasferire la stessa ai successori in diritto e a tutti gli altri futuri aventi diritto al fondo gravato dal diritto di superficie e richiederne l'annotazione a registro fondiario. L'annotazione va effettuata per quanto riguarda gli immobili n. 91005 e n. ...

1.6.6 Prolungamento del diritto di superficie

Due anni prima della scadenza del diritto di superficie le parti assumono le trattative per un eventuale prolungamento dello stesso.

2. Contratto di compera

2.1 Vendita della parte in comproprietà n.

Il **Comune politico di Bregaglia**, 7606 Promontogno

venditore

vende in virtù del presente documento a

XXX, nato, ..., da ..., stato civile ..., residente a ...

acquirente

in proprietà esclusiva quanto segue:

nel registro fondiario del Comune di Bregaglia

Quota di comproprietà C ...

1/21 all'immobile n. D

con diritto d'uso esclusivo al parcheggio n. ...

Menzioni

Nessuna iscrizione

Annotazioni

Nessuna iscrizione

Servitù e oneri fondiari

Nessuna iscrizione

Diritti di pegno immobiliare

Nessuna iscrizione

Immobile n. D...

Piano n. ...

Menzioni, annotazioni, servitù e oneri fondiari

Diritto d'uso per sé stante e permanente a favore del Comune politico di Bregaglia all'autorimessa sotterranea con parcheggi per automobili e parcheggi per biciclette, con accesso, uscita, impianti annessi e obblighi accessori, intavolato come diritto per sé stante e permanente sull'immobile n. D ...

Diritti di pegno immobiliare

Nessuna iscrizione

Il prezzo di compera per la quota in comproprietà C ... ammonta a

CHF in lettere

Il prezzo di compera di CHF è dovuto e va pagato sul conto del venditore presso al momento stesso del trapasso di proprietà, quindi con l'iscrizione del presente contratto nel registro fondiario del Comune di Bregaglia, che va effettuata entro il al più tardi.

Al notaio sottoscritto va presentato da parte dell'acquirente al momento della firma del contratto una promessa irrevocabile di pagamento rilasciata da un istituto bancario svizzero a mano del venditore, con il quale l'istituto si impegna a versare puntualmente, ossia fino al ..., il prezzo di compera sul conto di cui sopra.

2.2 Ulteriori disposizioni relative al contratto di compera

2.2.1 Obbligo di eseguire i lavori di costruzione

Il venditore si obbliga a realizzare l'autorimessa sotterranea progettata sull'immobile n. D ... secondo il permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Bregaglia e conformemente alla descrizione sommaria della costruzione, nonché a trasferire all'acquirente l'oggetto del contratto pronto per la consegna ("chiavi in mano").

Il venditore assicura un'esecuzione della costruzione a regola d'arte e garantisce all'acquirente che i lavori corrispondono alle norme SIA e alle disposizioni emanate dalle autorità.

2.2.2 Entrata in possesso e trasferimento della proprietà

L'entrata in possesso con il trapasso di diritti e oneri, utili e rischi all'acquirente avviene al momento in cui l'oggetto della compera è pronto all'uso, presumibilmente entro il

I lavori nei dintorni sono pure da terminare entro il ..., premesse sempre condizioni metereologiche normali. In tale contesto l'acquirente è reso attento che la fine dei lavori di costruzione può aver luogo solo quando tutti i fondi in diritto di superficie del piano di quartiere Creista saranno completamente sopredificati. Fino al momento della completa sopredificazione, va ritenuto che talune parti dei lavori nei dintorni non potranno ancora essere completate.

Dal momento dell'entrata in possesso in poi l'acquirente si assume tutti i contributi di diritto pubblico, nonché tutte le quote di costi relativi all'oggetto della compera addossati alla comunità dei comproprietari dell'autorimessa sotterranea, ossia imposte correnti, contributi, tasse e simili.

Il trapasso di proprietà avviene mediante l'iscrizione a registro fondiario secondo la cifra 4 del presente contratto.

2.2.3 Fra il venditore e l'acquirente si conviene quanto segue per quanto riguarda le garanzie in generale, le garanzie relative alla costruzione e la natura particolare d'esecuzione dei lavori:

Il prezzo di compera si riferisce alla costruzione e agli ampliamenti degli oggetti del contratto pronti per la consegna ("chiavi in mano") secondo la descrizione sommaria della costruzione e le piante. Nel prezzo di compera sono comprese le tasse del permesso di costruzione e i contributi d'allacciamento. Per la natura d'esecuzione dei lavori e la ripartizione degli spazi sono vincolanti la descrizione sommaria della costruzione e i piani. Le parti sono in possesso di tali documenti.

Durante la costruzione sono riservate le modifiche dei piani che si rendono necessarie per ragioni tecniche o per decisione delle autorità; modifiche all'oggetto della compera vanno annunciate all'acquirente prima della loro realizzazione.

Il giorno del trapasso gli oggetti della compera passano "chiavi in mano" all'acquirente. Lavori non completamente finiti e/o difetti constatati al momento del trapasso vengono assunti in un protocollo da firmare da entrambe le parti.

Il venditore è obbligato a effettuare senza indugi i lavori di riassetto e di completamento.

Il venditore è autorizzato a effettuare in data posteriore al trapasso eventuali interventi nei dintorni e a completare determinati lavori che non si sono potuti eseguire in tempo utile per ragioni meteorologiche.

Con la consegna regolarmente effettuata dell'oggetto del contratto si estingue per il venditore ogni obbligo di garanzia in caso di evizione e l'obbligo di garanzia per difetti che oltrepassano le disposizioni vincolanti del diritto delle obbligazioni. Per contro i diritti del venditore derivanti dagli obblighi di garanzia nei rapporti con le imprese secondo la norma SIA 118 vengono ceduti all'acquirente, rispettivamente alla comunità dei titolari di proprietà per piani, se sono in discussione difetti riguardanti la quota per piani o le parti in comune. Il venditore è obbligato a sollecitare le imprese incaricate a far fronte ai rispettivi obblighi contrattuali.

I termini di garanzia durano di regola secondo le norme SIA per due anni per difetti manifesti e per cinque anni per difetti occulti, calcolati dal momento in cui l'oggetto è risultato pronto per la consegna. Ogni ulteriore garanzia da parte del venditore e dell'impresa incaricata è esplicitamente esclusa. Le garanzie spettanti all'acquirente vengono custodite dal venditore, rispettivamente dall'architetto incaricato a nome di quest'ultimo. Per la durata della garanzia il venditore è obbligato, senza pretesa di risarcimento, a esaminare le rispettive pretese, nonché a ordinare e controllare l'esecuzione dei lavori in garanzia a nome dell'acquirente. Prima della scadenza dei termini di garanzia di due anni per difetti manifesti, vanno notificati in iscritto al venditore eventuali difetti di costruzione. Per la rivendicazione tempestiva delle pretese di garanzia è responsabile esclusivamente l'acquirente, per l'esecuzione dei lavori in garanzia e la sorveglianza degli stessi è invece responsabile il venditore, rispettivamente l'architetto da questi incaricato.

2.2.4 Modifiche del progetto di costruzione

Per poter procedere speditivamente all'esecuzione dei lavori, il venditore si riserva di effettuare senza autorizzazione da parte dell'acquirente modifiche di poco conto che si rendessero necessarie durante la costruzione; l'acquirente sarà tuttavia informato contemporaneamente.

Le misure figuranti nei piani possono subire leggere modifiche nella fase di progettazione di dettaglio e durante l'esecuzione dei lavori. Tali modifiche sono da comunicare all'acquirente nel caso in cui esse riguardino l'oggetto della compera. In seguito a tali modifiche non possono essere rivendicate pretese di sorta da parte dell'acquirente.

2.2.5 Imposta per incremento di valore

Un'eventuale imposta sugli utili da sostanza immobiliare, rispettivamente per incremento di valore, è interamente a carico del venditore. Il notaio rende esplicitamente edotte le parti sull'esistenza del diritto di pegno gravante sul fondo per la corresponsione delle imposte per incremento di valore. In particolare egli ha informato le parti come il fondo sia garante per tutte le imposte per incremento di valore non ancora tassate in connesso con precedenti trapassi di proprietà di carattere civile o economico, così come lo stesso fondo sia altresì garante per le imposte giunte a scadenza entro i termini previsti nell'art. 131 f LI al CC.

Con il presente documento si rinuncia esplicitamente a un deposito di garanzia.

3. Altre disposizioni relative al contratto di superficie e al contatto di compera

3.1 Spese notarili e del registro fondiario, imposte sul trapasso di proprietà

Le spese notarili e del registro fondiario, nonché le imposte sul trapasso di proprietà, vengono assunte dalle parti in parti uguali.

3.2 Diritto applicabile e foro giudiziario

In merito a eventuali controversie fra le parti decide il tribunale ordinario. Foro giudiziario è esclusivamente la Bregaglia.

3.3 Esemplari

Questo documento originario è allestito in quattro esemplari, uno ciascuno per il Comune di Bregaglia, l'acquirente, l'ufficio del registro fondiario Bregaglia e il sottoscritto notaio.

3.4 Notifica al registro fondiario

Il notaio vien incaricato e autorizzato dalle sottoscritte parti a notificare il presente contratto per l'iscrizione nel registro fondiario del Comune di Bregaglia, al momento in cui sarà stato effettuato il pagamento dell'intero prezzo di compera, rispettivamente al momento in cui sarà stata presentata una promessa irrevocabile di tempestivo pagamento da parte di un istituto bancario svizzero. Il pagamento va effettuato fino e non oltre il Con la consegna della notifica al registro fondiario da parte del notaio tale condizione è considerata come rispettata.

Con la notifica per l'iscrizione nel registro fondiario del Comune di Bregaglia l'ufficio del registro fondiario Bregaglia è incaricato e autorizzato a procedere a tutte le iscrizioni derivanti da questo documento nel rispettivo registro fondiario, ossia:

- concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sul fondo n. 91005 fino al n. 2100 con assunzione del diritto di superficie come fondo proprio n. D... nel registro fondiario del Comune di Bregaglia;
- annotazione dell'abrogazione del diritto legale di prelazione del superficiario;
- annotazione della modifica del diritto legale di prelazione del Comune (diritto di prelazione limitato);
- annotazione dell'accordo riguardante l'indennità di riversione sul fondo n. 91005 e sul fondo in diritto di superficie n. D.....;
- annotazione dell'accordo riguardante le prescrizioni obbligatorie del contratto di superficie sul fondo n. 91005 e sul fondo in diritto di superficie n. D ...;
- trapasso di proprietà alla quota in comproprietà n. ... dal Comune politico di Bregaglia a ...

Promontogno,

Comune politico di Bregaglia

Il superficiario

.....

.....

Anna Giacometti

Sindaco

.....

Danco Dell'Agnesse

Segretario comunale