

Il M5S di Colle di Val d'Elsa ha esaminato dal punto di vista giuridico la questione del diritto di superficie del parco dell'Agrestone concesso alla Curia Arcivescovile di Siena-Colle val d'Elsa-Montalcino.

La prima convenzione fu stipulata tra il consorzio Colle Futura e l'Amministrazione Comunale in data 25 maggio 1993. Con tale atto fu ceduto un diritto di superficie per la durata di 99 anni, rinnovabile, di alcuni appezzamenti di terreno in località Agrestone.

A seguito di successiva rianalisi in ordine al progetto edificatorio dell'area di cui sopra, in data 18 aprile 1997, fu modificato l'atto del 1993 per ridefinire i lotti, stipulando una convenzione integrativa sempre per la medesima durata di 99 anni, rinnovabile.

In data 15 dicembre 1997, con delibera del Consiglio Comunale n.120, il Comune di Colle ha autorizzato il consorzio Colle Futura a cedere alla Curia Arcivescovile di Siena-Colle Val d'Elsa-Montalcino, il diritto di superficie acquisito il 18 aprile 1997.

Vogliamo far notare che il diritto di superficie decorre dal momento in cui il diritto si costituisce e ciò accade ed è accaduto con la stipula dell'ultima convenzione, in data 18 aprile 2017. La cessione effettuata con delibera di cui sopra non comporta un ricalcolo temporale dell'esercizio del diritto.

L'art. 954 del Codice Civile recita a tale proposito:

***il diritto di fare la costruzione sul suolo altrui si estingue per prescrizione per effetto del non uso protratto per 20 anni.***

***L'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario.***

Ai fini dell'esistenza della proprietà superficiaria non è richiesto che la costruzione sia ultimata in tutte le sue parti, ma è comunque necessaria almeno l'ultimazione delle parti da ritenersi essenziali per la sua esistenza.

In sostanza, se entro il ventennio (che ricordiamo, decorre dal 18 aprile 1997...), ai sensi dell'art.954, ultimo comma del c.c., la costruzione non è edificata nella struttura essenziale, non essendo sufficiente la realizzazione di opere intermedie (per esempio pilastri in cemento armato), il diritto di superficie si estingue per non uso.

Ci sono in tal senso anche sentenze della Corte di Cassazione. A tale proposito citiamo una delle ultime: la n.8084 del 2014.

Concludendo: in data 18 aprile 2017 è andato in prescrizione il diritto di costruire (intrinseco e indispensabile in ogni costituito diritto di superficie) concesso a Colle Futura e ceduto all'Arcidiocesi.

Chiediamo secondo quale norma il Comune di Colle Val d'Elsa ha concesso all'Arcidiocesi di installare il cantiere visto che, né ad oggi, né comunque alla data del 18 aprile 2017, si è configurato l'esercizio del diritto superficiario per costruire, non esistendo alcuna costruzione, neanche nella sua struttura essenziale e quindi, secondo quanto sancito dall'ultimo comma dell' art. 954 del c.c. La prevista condizione del “non uso” del diritto comporta sempre ed inevitabilmente la prescrizione.

L'altra questione che vorremmo sottoporre alla Sua attenzione, riguarda il diritto di superficie concesso alla Cooperativa Montemaggio in zona limitrofa a quella di cui sopra.

Vogliamo far notare che, a norma di legge, in caso di fallimento della società che detiene il diritto di superficie, tale diritto si estingue.

Infatti, l'ente pubblico, non può consentire, per legge, la continuazione del rapporto perché tale rapporto si fonda sull' "intuitus personae". Detto principio trova conferma, inoltre, nell'art. 38 Codice di contratti pubblici, laddove lo stesso esclude i soggetti falliti e quelli nei cui confronti sia in corso un procedimento per la dichiarazione di fallimento, dalla partecipazione nelle procedure di affidamento, non solo degli appalti di lavoro, forniture e servizi, ma anche delle relative concessioni.

In base a quanto sopra non trova applicazione l'art. 159 Codice dei contratti pubblici e per quanto riguarda il diritto di superficie, lo stesso si estingue ai sensi del combinato disposto.

Chiediamo quindi se il Comune ha annullato l'atto di costituzione del diritto di superficie a favore della Cooperativa Montemaggio e se non lo ha fatto, conoscerne le motivazioni supportate dalla legge.

In attesa di delucidazioni in merito,  
porgiamo distinti saluti.

Movimento 5 stelle Colle di Val d'Elsa