

Oggetto: Natura dei diritti di cui è titolare la società [REDACTED]  
[REDACTED] in Montecatini Terme

Preliminarmente occorre evidenziare che:

- l'intervento è originariamente regolato da atto di "convenzione di concessione di costruzione e gestione di un centro polifunzionale in via Ugo Foscolo", ricevuto il 26 giugno 1986 dal Segretario Generale del Comune di Montecatini Terme, fra il Comune stesso e la società [REDACTED]. Oggetto della convenzione è "*la costruzione della struttura ... la sua gestione per il periodo di durata della stessa*". Con riferimento alla durata "*la concessione ha la durata di anni 50 decorrenti dalla data di agibilità del complesso accertata dal Comune. Alla scadenza di quel termine il concessionario potrà avere il rinnovo gratuito per ulteriori 50 anni. Scaduta la concessione ed eventuale rinnovo, la struttura passerà gratuitamente in proprietà al Comune concedente... al Comune passerà anche la proprietà dell'area se l'acquisizione della stessa avverrà da parte della società concessionaria*";
- alla data della convenzione, nè il Comune nè la società [REDACTED] erano proprietarie di aree comprese nell'intervento;
- nella convenzione non sono indicati i dati catastali delle aree interessate e l'atto è trascritto il 28 aprile 1993 al n. 1.000 del reg. part. e cioè 7 anni dopo la stipula.

Premesso ciò occorre altresì distinguere fra:

- a) le unità immobiliari che insistono sulla part. 914 (due aree urbane per un totale di 55 mq.) e
- b) le unità immobiliari che insistono sulla 293 (parte prevalente dell'intervento).

Con riferimento alle prime, trattasi pacificamente di diritto di superficie per la durata di 50 anni, rinnovabile gratuitamente per ulteriori 50 anni, a far data dalla agibilità del complesso. Il Comune infatti dapprima ha acquistato la proprietà delle aree (atto Stromillo 13 marzo 1990 Rep. 20.839), per poi trasferire il diritto di superficie alla [REDACTED] [REDACTED] (atto [REDACTED] del 20 agosto 2002 Rep. 35.314) che, a sua volta, ha trasferito il medesimo diritto alla [REDACTED] (atto [REDACTED] del 3 maggio 2004 Rep. 41.066).

La proprietà dell'area è pertanto di spettanza del Comune di Montecatini Terme.

Con riferimento alle seconde, previo richiamo a quanto evidenziato nella convenzione del 26 giugno 1986 sopracitata, mi permetto di redigere una breve cronistoria degli atti successivi a tale data, con cui si è disposto delle aree in oggetto:

- la società [REDACTED] acquistava la piena proprietà delle aree da privati (atto [REDACTED] 25 novembre 1991 Rep. 23.317); il trasferimento delle aree veniva stipulato "in luogo di cessione bonaria nell'ambito di procedura espropriativa", ma il Comune di Montecatini Terme non era parte dell'atto;

- con atto per Notaio [REDACTED] del 6 settembre 2002 Rep. 35.349 la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] "tutti i diritti alla medesima spettanti su porzione del complesso immobiliare ... e nascenti dalle citate convenzioni e precisamente la proprietà superficiaria della durata di anni 50 decorrenti dalla data di agibilità rinnovabili di ulteriori anni 50 su porzione del complesso immobiliare attualmente in fase di ultimazione posto in Comune di Montecatini Terme, Via Ugo Foscolo e Via Cividale" (segue identificazione catastale);

- con atto per Notaio [REDACTED] del 12 settembre 2003 Rep. 80.667 la società [REDACTED] cede in permuta alla società [REDACTED] la proprietà superficiaria per anni 50 rinnovabili gratuitamente per altri 50 anni di porzioni ricadenti nella part. 293;

- con atto per Notaio [REDACTED] del 3 maggio 2004 Rep. 41.069 la società [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] - a titolo di permuta - la quota pari ad 1/2 della proprietà superficiaria per anni 50, rinnovabili gratuitamente per altri 50 anni, su porzioni oggetto della permuta ricevuta dal Notaio [REDACTED] il 12 settembre 2003 e sopraindicata;

- in pari data (3 maggio 2004) il Notaio [REDACTED] riceve due atti (Repp. 41.066 e 41.068) - finalizzati precipuamente a "precisare", negli stessi identici termini, sia la natura del diritto oggetto dell'atto di permuta del Notaio [REDACTED] del 12 settembre 2003 Rep. 80.667 sia quello dell'atto dal medesimo ricevuto in data 6 settembre 2002 Rep. 35.249; in particolare con quest'ultimo atto, appellato "atto integrativo - cessione di diritto di superficie" a cui sono intervenuti esclusivamente le società [REDACTED] e [REDACTED] veniva precisato "di qualificare come proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni 50 ... i diritti ceduti dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto del 6 settembre 2002 Rep. n. 35.349 "fermo restando che era intenzione della Società [REDACTED] SRL di cedere e della Società [REDACTED] di acquistare tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura vantati dalla società [REDACTED] in relazione a detti immobili senza, pertanto, che nessun diritto di qualsiasi natura relativo a tali immobili permanga alla società unipersonale [REDACTED] ...

Nel secondo luogo del medesimo atto veniva altresì ceduta dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED], la proprietà superficiaria delle aree insistenti sulla part. 914, come sopra indicato.

Pertanto le anomalie che non consentono una chiara e definitiva identificazione del diritto di cui è attualmente titolare la [REDACTED] possono così di seguito riassumersi:

- la convenzione, 26 giugno 1986, viene stipulata quando nè concedente nè concessionario sono proprietari delle aree;
- il concessionario originario acquista la piena proprietà delle aree - 25 novembre 1991 - con atto stipulato in luogo di cessione bonaria nell'ambito di procedura espropriativa;
- negli atti successivi di trasferimento dei diritti sulle aree, si qualifica l'oggetto di cessione con i termini "proprietà superficiaria" o tutt'al più "proprietà separata";
- negli atti c.d. di precisazione, ricevuti dal Notaio [REDACTED] si tende a ribadire la natura di "proprietà superficiaria" (confermato nelle relative note di trascrizione) o "proprietà separata", ma si intende soprattutto chiarire che, a seguito della alienazione di tali diritti, non permane in capo all'alienante alcun ulteriore diritto sulle aree in oggetto, (come se il Comune di Montecatini Terme detenesse la proprietà del suolo, ma questo presupposto appare, a mio parere, insostenibile).

Conseguentemente, se dai primi atti pare potersi qualificare il diritto della [REDACTED] come piena proprietà, con obbligo di ritrasferimento dell'intervento al Comune al termine dell'efficacia della convenzione, nei successivi prevale la natura di "proprietà superficiaria".

Qualora si ritenga preferibile la tesi della piena proprietà, occorrerebbe procedere preventivamente ad una rettifica di tutte le trascrizioni effettuate a far data dal 6 settembre 2002.

Qualora invece si propenda per l'inquadramento del diritto di cui è titolare [REDACTED] come proprietà superficiaria, esso parrebbe conforme con la terminologia indicata negli atti di acquisto effettuati dalla società medesima ed in particolare - come detto - con quella indicata nelle relative note di trascrizione.

Si tenga presente che la proprietà superficiaria costituisce comunque un minus rispetto al diritto di piena proprietà con obbligo di ritrasferimento. E su questa empirica e fin troppo semplicistica considerazione, riterrai preferibile per l'attuale alienante - qualificare in tal modo tale diritto.

Resterebbe aperto il problema di individuare il soggetto titolare del diritto di proprietà del suolo: non mi pare possibile attribuirlo al Comune di Montecatini Terme, non fosse altro che il Comune non è mai intervenuto in alcun contratto, nè alla Società [REDACTED] stante il tenore degli atti cd. di precisazione. Ma tale problematica potrà affrontarsi in un secondo momento, allorquando scadranno i termini della concessione.

Vincenzo Vettori

