

## SCHEMA DI CONTRATTO

### PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTICINQUENNALE, SU UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA VOLONTARI DEL SANGUE 4

#### FRA

il Comune di Nole, con sede legale in Nole, via Devesi 14 - 10076 (TO) - C.F. 01282670015, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica arch. Fabrizio Rocchietti, nato a ..... (TO) il ...../...../..... competente ai sensi dello Statuto Comunale e domiciliato, per il presente atto, presso la sede dell'Ente, di seguito denominato CONCEDENTE,

#### E

Il sottoscritto..... nato a ..... (Prov.....) il..... residente in ..... (Prov.....) via ..... n. .... Codice Fiscale ..... in qualità di ..... della ditta ..... con sede in ..... via ..... n. ..... (Prov.....) Codice Fiscale ..... P.IVA ..... Tel/cel ..... email .....

di seguito denominato SUPERFICIARIO,

detti comparenti, della cui identità personale io ..... sono certo, aventi la piena capacità giuridica e in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, premettono:

- che con deliberazione C.C. n° 18. del 19/04/2022 si è stabilito di **concedere il diritto di superficie** un'area di proprietà comunale sita in Via Volontari del Sangue 4, catastalmente individuata al foglio 8°, mappale 445 , per un periodo di **anni 25 (venticinque)**;
- che con Avviso Pubblico del ...../...../..... approvato unitamente al presente schema di contratto con determinazione n° 958/634 del 03/10/2024, è stata messa a gara la cessione del diritto di superficie venticinquennale dell'area di proprietà comunale, di complessivi mq. 6.208,00 e sulla quale insistono fabbricati ed aree sportive, sita a Nole in Via Volontari del Sangue n. 4, finalizzata alla valorizzazione e riqualificazione dell'impianto sportivo esistente anche mediante la realizzazione di ulteriori impianti sportivi per poter offrire a tutta la cittadinanza strutture dove esercitare attività sportiva e di educazione allo sport;
- che con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° ..... del ...../...../....., che si allega al presente atto, avendo dato corso alla verifica dei requisiti di legge è stato definitivamente aggiudicato il diritto di superficie dell'impianto sportivo in oggetto a .....

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1 – OGGETTO

Oggetto della cessione del diritto di superficie è l'area di proprietà comunale, di complessivi mq. 6.208,00 sita in Nole (TO), in Via Volontari del Sangue 4, su cui insistono attualmente: un edificio adibito a spogliatoi tennis, area ristoro e magazzino; un edificio adibito a spogliatoi calcio, centrale termica e zona barbecue; un'area esterna pavimentata oltre a due campi da calcetto in sintetico e tre campi da tennis in terra rossa, il tutto individuato all'Agenzia del Territorio di Nole – Catasto Terreni al Foglio 8°, particella 445, come individuato nell'"Allegato A3 - Elaborati grafici

dell'immobile". Tale immobile sarà oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico, per la specifica e prevalente destinazione ad impianto sportivo aperto al pubblico, il tutto a cura e spesa dell'aggiudicatario e da ultimarsi nel tempo massimo di **anni 5 (cinque)** dalla data di stipulazione del presente atto.

L'area in cui è compreso l'impianto sportivo è destinata dal P.R.G.C. vigente come "Ss5" "Area per Verde Servizi Attrezzature", regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il Comune di Nole, in persona di cui sopra, consegna il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, rilasciato dallo stesso Comune in data ...../...../....., contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, che si allega al presente atto sotto la lettera ".....", perché ne formi parte integrante e sostanziale, oltre all'attestato di prestazione energetica rilasciato in data ...../...../..... che si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

L'immobile è concesso in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ed è libero da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio.

L'aggiudicatario riconosce che la stipulazione del contratto, che prevede l'acquisto del diritto di superficie finalizzato alla valorizzazione e riqualificazione dell'impianto sportivo esistente, anche mediante la realizzazione di ulteriori impianti sportivi, secondo il progetto presentato in sede di gara, costituisce il soddisfacimento di un proprio interesse all'utilizzo del medesimo che giustifica di per sé il valore pari ad € ..... quale risulta dall'offerta formulata in sede di gara.

Il maggior valore dei lavori realizzati rispetto al valore del diritto di superficie non attribuisce in capo al SUPERFICIARIO alcun diritto di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura, rimanendo tale maggiore costo a totale carico del SUPERFICIARIO stesso.

## **ART. 2 – CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie è pari all'offerta economica presentata in sede di gara ed è di € ..... (Euro .....).

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al CONCEDENTE Comune di Nole a cadenza annuale di cui la prima rata alla stipula del presente atto.

## **ART. 3 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO**

A fronte della cessione del predetto diritto di superficie, l'aggiudicatario si obbliga a realizzare le opere nei termini di cui all'offerta presentata in sede di gara e comunque entro massimo anni 5 (cinque), a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto pubblico.

Il SUPERFICIARIO, in particolare, si obbliga a:

- 1) ottemperare a tutti gli obblighi contenuti nell'offerta sottoscritta in sede di gara;
- 2) predisporre tutta la progettazione delle opere e degli interventi indicati nell'offerta e ad ottenere le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso necessario da parte delle competenti autorità amministrative sanitarie o di vigilanza per i locali aperti al pubblico a propria cura e spesa;
- 3) realizzare, a propria cura e spese, tutte le attrezzature e impianti; trattandosi della costituzione di un diritto di superficie, tali impianti diverranno di proprietà del Comune una volta scaduto il termine della concessione;
- 4) effettuare a propria cura e spesa, ed entro i termini di legge, tutte le operazioni di variazione/aggiornamento catastale a seguito di avvenuta realizzazione degli interventi proposti in sede di gara o altri eventuali interventi autorizzati nel periodi di validità del presente atto;

- 5) realizzare prioritariamente e prima dell'avvio delle attività tutti gli interventi necessari all'adeguamento a norma di legge degli impianti tecnologici presenti nell'impianto e comunque nel rispetto di tutta la normativa di genere in relazione alla destinazione di impianto sportivo aperto al pubblico;
- 6) tutte le spese relative agli allacci, alla realizzazione degli scarichi delle acque, all'ottenimento dei permessi e altre autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto e per la relativa gestione;
- 7) volturare tutti contratti relativi alle utenze entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- 8) tutte le spese relative alla stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie;
- 9) per l'intera durata della concessione, il pagamento dell'IMU e degli eventuali altri tributi e oneri previsti dalla vigente normativa;
- 10) per l'intera durata della concessione, il canone concessorio come da offerta (Allegato A5);
- 11) trasmettere tempestivamente al Concedente, a seguito dell'ultimazione, entro il termine massimo di anni 5 (cinque), degli interventi riportati nel progetto tecnico di fattibilità, copia di tutta la documentazione tecnica e di conformità, se dovute in relazione agli specifici interventi programmati quali:
  - a. certificazione di conformità delle strutture, qualora interessate da interventi;
  - b. certificazione di conformità degli impianti, interessati da interventi;
  - c. certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
  - d. ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati.
- 12) mantenere in buono stato di conservazione l'impianto sportivo in oggetto, in tutte le sue parti e per tutta la durata contrattuale, compiendo su di esso tutti gli interventi di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso, necessari a preservarlo dalla vetustà e a mantenerlo idoneo all'uso e alla destinazione di impianto aperto al pubblico fino alla data di riconsegna al Concedente;
- 13) attuare per l'intera durata della concessione prestazioni a favore della comunità come da offerta mediante una gestione che favorisca l'uso dell'impianto nel suo complesso senza discriminazioni e l'accesso delle fasce sociali deboli e persone con disabilità;
- 14) stipulare idonee polizze assicurative sia a tutela degli impianti e fabbricati (furto/incendio, eventi atmosferici) che per la Responsabilità civile verso terzi che sollevi l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità e danni verso terzi dall'assolvimento del servizio assunto;
- 15) esercitare l'attività di somministrazione cibi e bevande a servizio dell'impianto sportivo, in locali idonei e alle condizioni previste dalle norme in materia, con espresso divieto di destinazioni in qualche modo riconducibili ad attività legate a scommesse, slot machines e similari;
- 16) esercitare l'eventuale attività di rivendita di articoli sportivi qualora strettamente correlati con le attività sportive praticate.

#### **ART. 4 - DURATA**

La durata del diritto di superficie viene stabilita in **anni 25 (venticinque)** con decorrenza dalla data di stipulazione del presente atto, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso dell'immobile per l'urgenza di eseguire gli interventi di ripristino di condizioni ambientali ed igienico sanitarie.

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile nel suo complesso tornerà nella piena proprietà del CONCEDENTE Comune di Nole, senza che questo debba risarcire o pagare nulla.

Restano invece di proprietà del SUPERFICIARIO tutti i beni mobili arredi e attrezzature, non di proprietà comunale, e non connessi strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

L'immobile dovrà essere riconsegnato al CONCEDENTE pienamente funzionante in normali condizioni d'uso e conforme alla normativa per la sua destinazione di impianto sportivo aperto al

pubblico. A tal fine, sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto degli immobili e degli impianti ad essi afferenti.

## **ART. 5 – RISOLUZIONE**

**Il presente contratto può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti, per inadempienza del Superficciario oppure per ragioni di pubblico interesse.**

In quest'ultimo caso il CONCEDENTE notificherà al SUPERFICIARIO un preavviso non meno di 6 (sei) mesi prima della data fissata per la risoluzione del contratto, il CONCEDENTE riconoscerà al SUPERFICIARIO un indennizzo, ragguagliato al costo delle opere realizzate, come da progetto tecnico di gara e rapportato al coefficiente frazionario degli anni residui alla scadenza contrattuale. Il calcolo dell'indennizzo verrà fatto dai competenti uffici comunali con esclusione dei costi relativi ad opere incompiute e non autonomamente fruibili.

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al CONCEDENTE, anche a titolo di risarcimento dei danni, il CONCEDENTE medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del contraente della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) qualora il SUPERFICIARIO utilizzi l'area o le costruzioni per usi e/o destinazioni diverse o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie;
- b) qualora non vengano realizzate nei termini stabiliti gli interventi proposti in sede di gara, fatta salva specifica proroga per motivi non imputabili al SUPERFICIARIO e comunque autorizzata dal CONCEDENTE;
- c) qualora il SUPERFICIARIO non ottemperi a qualunque obbligo sottoscritto in sededi gara ed in particolare al pagamento del corrispettivo, nei termini previsti, anche a seguito di diffida;
- d) qualora il Superficciario cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di ultimare gli interventi proposti in sede di gara e/o di gestire gli impianti e le strutture.
- e) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Il CONCEDENTE contesterà i fatti al SUPERFICIARIO, assegnandogli un termine per presentare proprie osservazioni, scaduto il quale procederà, in assenza di risposta, alla dichiarazione di revoca e all'escussione della fidejussione di cui all'art. 7.

Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica del presente contratto e il trasferimento nel patrimonio del CONCEDENTE delle opere realizzate e la piena proprietà al CONCEDENTE di tutto l'impianto sportivo assegnato in diritto di superficie. Per le opere rimaste incompiute verrà fatta una specifica valutazione dai competenti uffici comunali, a seguito della quale il CONCEDENTE potrà imporre al SUPERFICIARIO la messa in pristino a cura e spesa di quest'ultimo o in alternativa il pagamento delle spese necessarie al ripristino stesso.

## **ART. 6 – GARANZIE**

Qualora il SUPERFICIARIO faccia ricorso a mutui per la realizzazione del progetto tecnico, può essere iscritta ipoteca sull'immobile, previa autorizzazione del CONCEDENTE, a condizione che alla scadenza del contratto per la cessione del diritto di superficie il bene sia riconsegnato al CONCEDENTE libero da vincoli.

A garanzia del pagamento del corrispettivo offerto in sede di gara oltre che della realizzazione degli interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico di cui all'offerta tecnica secondo i tempi definiti dal Cronoprogramma, e comunque entro il termine massimo di anni 5 (cinque) dalla data di stipulazione dell'atto pubblico, il SUPERFICIARIO, all'atto della stipula del presente atto, presta una cauzione mediante polizza fideiussoria n..... rilasciata in data ...../...../..... da ..... (primario istituto di credito o compagnia assicurativa in possesso dei requisiti previsti dall'art. 106 del D.Lgs 385/93),

avente durata fino alla positiva verifica di soddisfacimento di tutte le obbligazioni, per l'importo di €.....(pari all'offerta economica e al progetto tecnico di investimento).

La fideiussione contiene le seguenti condizioni:

- I. operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- II. rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale;
- III. rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata;
- IV. esonero del Comune stesso da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che lo stesso Comune intendesse fare;
- V. mantenimento della sua validità sino alla sua estinzione da parte del Comune con apposito provvedimento amministrativo, previo accertamento del compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni.
- VI. obbligo, a semplice richiesta del Comune ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale, qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza.

e potrà essere svincolata percentualmente rispetto all'avvenuto saldo del pagamento del corrispettivo di cui all'offerta economica oltre al completamento, realizzazione e collaudo degli interventi di riqualificazione e adeguamento impiantistico come da progetto tecnico e di investimento.

## **ART. 7 – COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni intercorrenti fra il CONCEDENTE ed il SUPERFICIARIO dovranno essere effettuate a mezzo della seguente PEC: comune.nole.to@legalmail.it.

## **ART. 8 – CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso della durata contrattuale e che non dovessero risolversi in via bonaria tra il SUPERFICIARIO ed il CONCEDENTE, resta esclusivamente competente il Foro di Ivrea (TO).

## **ART 9- SPESE CONTRATTUALI**

Tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto di cessione del diritto di superficie sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario SUPERFICIARIO. Sono poste a carico del SUPERFICIARIO anche le spese relative alle operazioni catastali di frazionamento ed aggiornamento a Catasto Terreni e Catasto Urbano.

## **ART 10- RINVIO**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento all'Avviso Pubblico del ...../...../..... approvato con determinazione n° ..... del ...../...../..... alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia ,al Regolamento per le Alienazioni, alle norme del Codice Civile ed alle consuetudini locali oltre a quanto contenuto nelle clausole di aggiudicazione.

Il SUPERFICIARIO dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente atto. Artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.

Per Accettazione:

---