

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Valle Castellana è stipulato il presente **Contratto di Costituzione del Diritto di Superficie** (il "**Contratto**") da valere a tutti gli effetti di legge tra:

Comune di Valle Castellana, con sede legale in Valle Castellana, P.zza G. D'Annunzio n. 8 codice fiscale 80006060679, partita IVA n°00275030674, in persona del legale rappresentante, Geom. Katia D'Agostino nata a Penne (PE) il 16/06/1983, domiciliato per la carica a Valle Castellana (TE) presso la sede comunale, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Valle Castellana**, con sede in VALLE CASTELLANA (TE) – 64010 – Via G. D'Annunzio, C.F. DGSKTA83H56G438P, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, (di seguito, il "**Beneficiario**");

- da una parte -

e

Parrocchia SS. Annunziata in Valle Castellana, con sede legale in Piano Annunziata Valle Castellana, codice fiscale 80010430678, in persona del legale rappresentante Don Giuseppe Piccioni nato in valle Castellana il 23-07-1936 C.F. PCCGPP36L23L597G, (di seguito, il "**Concedente**");

- dall'altra parte -

(Beneficiario e Concedente saranno in seguito denominati congiuntamente le "**Parti**" e ciascuno una "**Parte**").

PREMESSE

- (A) Il Concedente ha la piena ed esclusiva proprietà di un'area adibita attualmente ad area ludica e campo di Calcio a 5 (di seguito l' "**Immobile**") sito nel Comune di Valle Castellana, su la cui area identificata catastalmente al foglio di mappa n. 57 part.
- (B) L'Immobile è distinto nel **N.C.T. di Valle Castellana, al foglio 57, particella 496**, identificato nella planimetria allegata al presente Contratto sotto la lettera "A".
- (C) Il Comune di Valle Castellana ha partecipato di concerto con la Parrocchia SS. Annunziata in Valle Castellana, al bando indetto dal CONI "*Presentazione di proposte di intervento per la realizzazione, la rigenerazione o il completamento di impianti sportivi in vista della predisposizione del nuovo piano pluriennale degli interventi di cui al comma 3, art. 15 del DL n. 185/2015 recante "Misure urgenti per interventi nel territorio", convertito con modificazioni dalla Legge n. 9 del 23 gennaio 2016 - Fondo Sport e Periferie (G.U. 23/1/2016 n. 18)*" e risulta beneficiario di un contributo di € 400.000,00;
- (D) Il Concedente garantisce e dichiara che:
 - i. L'Immobile è libero da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, oneri di carattere urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere.
 - ii. La destinazione dell'Immobile nel corso degli ultimi anni è stata quella di area ludica e campo calcio a 5 e il Concedente manifesta la propria intenzione di proseguire lo svolgimento della stessa attività anche dopo la sottoscrizione del presente Contratto e del Contratto Definitivo, obbligandosi a comunicare al Beneficiario ogni cambio di attività.

- (E) Il Beneficiario è Ente Pubblico identificato **Comune di Valle Castellana**, con sede legale in Valle Castellana, P.zza G. D'Annunzio n. 8 codice fiscale 80006060679, partita IVA n°00275030674;

Il Concedente concede in favore del Beneficiario, che a sua volta accetta, un diritto di superficie, attraverso la presente scrittura privata, per la durata di anni 99, (novantanove), dell'area identificata al foglio di mappa n. 57 part. 496 per il mantenimento dell'area ludico ricreativa e campo di calcio a 5, autorizzando il Comune di Valle Castellana ad eseguire i lavori di miglioramento e adeguamento dell'area di che trattasi nell'ambito dei lavori: Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi, giusto finanziamento del Coni di € 400.000,00;

Tutto ciò premesso si **CONVIENE E SI STIPULA** quanto segue.

1 VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

2 CONSENSO ED OGGETTO

- 2.1 Secondo i termini e subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui all'articolo 10 del presente Contratto, il Concedente, quale proprietario, titolare e possessore del dell'area ludico ricreativa e campo da calcio a 5 sito nel Comune di Valle Castellana – loc. Capoluogo, ora per allora, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 del Codice Civile, concede in favore del Beneficiario, che, come rappresentato, accetta, un diritto di superficie descritto nelle premesse del presente Contratto, al fine di consentire al Beneficiario di realizzare dei lavori di Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi nell'ambito del finanziamento *“Misure urgenti per interventi nel territorio”, convertito con modificazioni dalla Legge n. 9 del 23 gennaio 2016 - Fondo Sport e Periferie (G.U. 23/1/2016 n. 18)*” per un importo complessivo € 400.000,00;
- 2.1 Allo stesso modo, il Concedente autorizza il Beneficiario a entrare all'interno dell'Immobile anche prima dell'inizio delle suddette attività per effettuare ogni studio e rilievo necessario in relazione al progetto da realizzare. Detto ingresso verrà sempre effettuato previa comunicazione al Concedente o chi per esso e in maniera tale da interferire il meno possibile con la normale attività dello stesso (di seguito tutti i diritti sopra menzionati verranno definiti il **“Diritto di Superficie”**).
- 2.2 Il Beneficiario potrà utilizzare l'area di che trattasi effettuando i lavori previsti nel progetto finanziato dal Coni: Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi.

3 CONTENUTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- 3.1 Nonostante le autorizzazioni e il Diritto di Superficie concesso, il Concedente conserverà il proprio diritto di proprietà sull'Immobile e sui manufatti di nuova realizzazione in ogni momento, concedendo al comune di Valle Castellana la gestione e l'utilizzo e alla popolazione del Comune di Valle Castellana l'utilizzo.

4 DURATA

- 4.1 Il diritto di superficie avrà una durata di 99, (novantanove), anni con decorrenza dalla relativa data di sottoscrizione.
- 4.2 Alla fine del previsto periodo di 99, (novantanove), anni sopra menzionato, o in caso di rinnovo, alla fine del rinnovo, si estingueranno il Diritto di Superficie e le attività oggetto del presente Contratto e del Contratto Definitivo e il Beneficiario cederà gratuitamente i manufatti realizzati dal Comune di Valle Castellana.

5 CORRISPETTIVO

- 5.1 A titolo di integrale corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie, il Beneficiario riconoscerà al Concedente un corrispettivo annuale onnicomprensivo, (il “**Corrispettivo**”) pari a 1.000,00€ (dicosì mille euro) ogni 30 del mese di Giugno;
- 5.2 Resta inteso che il Beneficiario potrà effettuare il Saldo Prezzo in ogni momento antecedente la scadenza del termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del Contratto Definitivo.
- 5.3 Il Corrispettivo annuale sarà pagato nei termini sopra indicati, sul numero di conto corrente bancario IBAN IT97B0574813501100000003106, acceso dal Concedente presso la Banca Intesa San Paolo, Filiale di Ascoli Piceno, o presso qualsiasi altro conto corrente bancario acceso dal Concedente presso una banca italiana che il Concedente comunichi almeno 15 (quindici) giorni prima della relativa scadenza di pagamento al Beneficiario.
- 5.4 La determinazione del Corrispettivo è riconosciuta da entrambe le Parti come ragionevole e giusta ed il Concedente non potrà richiedere (in via stragiudiziale o giudiziale), nel corso della durata del presente Contratto, nessun aumento del corrispettivo qui determinato.
- 5.5 Il Corrispettivo si intende onnicomprensivo di qualsiasi tassa, imposta, onere o diritto e null’altro sarà dovuto dal Beneficiario al Concedente.
- 5.6 Il Concedente dichiara fin d’ora di rinunciare a qualsivoglia ipoteca legale nascente dal Contratto Definitivo.

6 ESECUZIONE DELLE OPERE E INDENNIZZO PER I DANNI CAUSATI NELL’ESECUZIONE DELLE STESSE

- 6.1 Il Concedente autorizza il Beneficiario a:
- i. Realizzare tutte le opere necessarie per la costruzione: Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi nell’ambito del finanziamento del Coni *Misure urgenti per interventi nel territorio*”, convertito con modificazioni dalla Legge n. 9 del 23 gennaio 2016 - Fondo Sport e Periferie (G.U. 23/1/2016 n. 18)”.
- 6.2 Il Concedente si obbliga a realizzare solo le opere indicate nel progetto a firma dell’arch. Guido Iampieri.
- 6.3 Allo stesso modo, Beneficiario si obbliga a non realizzare nell’Immobile modifiche o opere che possano ostacolare o impedire il normale funzionamento delle normali attività del Concedente, senza il preventivo consenso scritto di quest’ultimo.

- 6.4 Nel caso in cui il Beneficiario dovesse causare, durante il periodo di esecuzione delle opere di costruzione, funzionamento, mantenimento, qualche danno all'interno dell'Immobile e/o area o in una zona diversa da quelle interessate dai lavori, il Beneficiario provvederà alla riparazione degli stessi al termine delle predette opere, se i danni venissero prodotti nell'esecuzione delle stesse, o entro sei mesi. Ciò nonostante, il Concedente si riserva il diritto di richiedere la riparazione quindici giorni dal verificarsi del danno, laddove i danni prodotti richiedessero un intervento d'urgenza per evitare un grave pregiudizio dei propri interessi.

7 DISPOSIZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- 7.1 Il Beneficiario potrà disporre in qualunque forma del Diritto di Superficie per qualunque fine connesso all'oggetto, e in particolare per finanziare le opere di costruzione, ampliamento dell'area ludica ricreativa, o altre finalità, sempre che detto finanziamento e le eventuali garanzie dello stesso sottostiano ad ogni singolo patto, condizione, restrizione, diritto o obbligazione derivante dalla presente scrittura privata.

8 OBBLIGHI DI MANTENIMENTO DEL BENEFICIARIO

- 8.1 Prima dell'inizio delle opere, il Beneficiario procederà ad un'ispezione dell'area oggetto dei lavori. Dalla registrazione della presente scrittura il Beneficiario, durante la vigenza del Contratto, manterrà, a proprie cure e spese, l'area oggetto dei lavori.
- 8.2 Il Concedente si obbliga a garantire ed a tenere indenne il Beneficiario da pretese, rivendicazioni, sanzioni, responsabilità o costi, derivanti da rischi e danni ambientali in relazione a fatti o condizioni preesistenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto, anche se accertati in un momento successivo a tale data. Il Concedente risponderà, altresì, di ogni danno, costo o spesa che il Beneficiario dovesse subire in conseguenza di limitazioni di qualsiasi genere, sia temporanee sia permanenti, alla piena disponibilità dell'area, derivanti da contrasti con la normativa in materia ambientale e connessi a fatti o condizioni dell'area oggetto dei lavori anteriori alla data di sottoscrizione del presente contratto, anche se accertati successivamente a tale data.

9 GARANZIE DEL CONCEDENTE

- 9.1. Il Concedente garantisce a fornire la relativa documentazione a richiesta del Beneficiario:
- i. la piena ed esclusiva proprietà e/o disponibilità dell'area ludico ricreativa identificata al foglio di mappa n. 57 part. 496, di legittima provenienza e conforme alle vigenti norme urbanistiche;
 - ii. l'area libera da vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di terzi e da ipoteche, nonché da oneri fiscali in genere;
- 9.2. Il Concedente si obbliga a garantire ed a tenere indenne il Beneficiario da pretese, rivendicazioni, sanzioni, responsabilità o costi, derivanti da rischi e danni ambientali in relazione a fatti o condizioni preesistenti alla data di sottoscrizione del presente Contratto, anche se accertati in un momento successivo a tale data. Il Concedente risponderà, altresì, di ogni danno, costo o spesa che il Beneficiario dovesse subire in conseguenza di limitazioni di qualsiasi genere, sia temporanee sia permanenti, alla piena disponibilità dell'area, derivanti

da contrasti con la normativa in materia ambientale e connessi a fatti o condizioni dell'area ludica/ricreativa anteriori alla data di sottoscrizione del presente contratto, anche se accertati successivamente a tale data.

- 9.3. Il Concedente si obbliga altresì, per tutta la durata del Diritto di Superficie, a mantenere l'Immobile in perfetto stato di manutenzione affinché nessun pregiudizio possa occorrere all'area ludica/ricreativa, a causa della mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da parte del Concedente.

10 CONDIZIONI SOSPENSIVE E RISOLUTIVE

L'efficacia delle obbligazioni di cui al presente Contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi di tutti i seguenti eventi entro 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Contratto:

- i. ottenimento a favore del Beneficiario di tutte le autorizzazioni amministrative e i permessi necessari per la costruzione per la realizzazione delle opere "Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi", ivi incluse (a titolo esemplificativo) tutte le autorizzazioni e i permessi che dovessero rendersi necessari a seguito di disposizioni di legge o regolamento approvate prima del soddisfacimento delle altre condizioni di cui al presente articolo (le "**Autorizzazioni**") e a condizione che siano decorsi i termini di legge per l'impugnativa delle Autorizzazioni senza che queste siano state impugunate ovvero, se impugunate, a condizione che l'autorità competente abbia reso una decisione non più impugnabile con esito favorevole per il Beneficiario;
- ii. positiva conclusione da parte del Beneficiario della verifica – mediante calcoli strutturali in linea con la normativa attualmente in vigore – delle nuove opere da realizzare;

- 10.2 Le condizioni di cui sopra sono poste ad esclusivo vantaggio del Beneficiario e, pertanto, il Beneficiario potrà rinunciare ad una o più condizioni in qualunque momento, dandone comunicazione scritta mediante lettera raccomandata A/R al Concedente.

- 10.3 In caso di mancato avveramento delle condizioni di cui sopra, e in assenza di loro rinuncia da parte del Beneficiario, entro il termine indicato al precedente paragrafo 10, il presente Contratto si avrà come mai sottoscritto, senza alcuna conseguenza in capo alle Parti.

- 10.4 Il Beneficiario comunicherà al Concedente, mediante lettera raccomandata A/R, la data in cui l'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni di cui sopra si è avverata.

- 10.5 Terminata la costruzione dei lavori "Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi" a seguito di semplice comunicazione scritta a mezzo raccomandata a.r., nei seguenti casi:

- i. Se l'intervento realizzato non sia conforme al progetto dell'arch. Guido Iampieri allegato al presente contratto;

Resta inteso tra le Parti che, in caso di avveramento di una delle suddette condizioni risolutive, la presente scrittura perderà efficacia e ciascuna della Parti avrà diritto esclusivamente a trattenere le somme ricevute fino all'avveramento della condizione risolutiva, con espressa rinuncia a qualsiasi risarcimento, indennizzo e/o ulteriore compenso.

11 CESSIONE DEL CONTRATTO

- 11.1 Il presente Contratto e il Diritto di Superficie concesso in favore del Beneficiario con il Contratto Definitivo, obbliga lo stesso a non cedere in nessun caso il diritto di superficie dell'area.

12 ESCLUSIVA E GARANZIA DEI DIRITTI DEL PROMISSARIO BENEFICIARIO

- 12.1 Il Diritto di Superficie oggetto del presente Contratto ha carattere di esclusiva e, pertanto, per tutta la validità dello stesso, il Concedente non concederà a favore di terzi sopra l'Immobile, nessun diritto (ivi inclusi diritti di proprietà, uso, servitù, permessi o autorizzazioni) a compiere qualunque attività uguale o analoga a quelle descritte come attività del Beneficiario nel presente Contratto.

13 PERMESSI DI ACCESSO

- 13.1 Il Concedente autorizza il Beneficiario, così come i dipendenti, gli appaltatori, i subappaltatori e i collaboratori della stessa, e comunque il personale dalla stessa autorizzato, a utilizzare le strade e simili infrastrutture per l'accesso alle aree oggetto del Diritto di Superficie e a tutte le aree pertinenziali, previo avviso e con modalità da concordare con il Concedente o chi per esso. L'accesso avverrà in modo ordinato e in maniera tale da interferire il meno possibile con la normale attività svolta nell'Immobile.
- 13.3 Il Beneficiario, in accordo con il Concedente e con modalità da concordare con lo stesso, potrà collocare un cartellone informativo in un luogo visibile all'esterno in cui vengano i lavori da eseguire così come tutti gli altri dati identificativi del Beneficiario.

14 DICHIARAZIONI URBANISTICHE

- 14.1 Il Concedente dichiara, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica, che quanto oggetto del presente Contratto è stato realizzato in virtù di tutte le opere necessarie per la costruzione : Realizzazione campo da calcio a cinque con annessi spogliatoi nell'ambito del finanziamento del Coni *Misure urgenti per interventi nel territorio*", convertito con modificazioni dalla Legge n. 9 del 23 gennaio 2016 - Fondo Sport e Periferie (G.U. 23/1/2016 n. 18)"ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività, né opere o variazioni non sanabili.
- 14.2 Il Concedente dichiara, altresì, che l'identificazione catastale dell'Immobile corrisponde alla planimetria depositata in Catasto e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto.

15 REGOLAMENTAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E DEI PERMESSI

- 15.1 Le licenze, i permessi, le autorizzazioni e tutto quanto necessario per la promozione, la costruzione, il montaggio, la gestione, il mantenimento e lo sfruttamento dell'area saranno richieste dal Beneficiario, che ne sosterrà interamente i relativi costi.
- 15.2 Il Concedente si impegna a collaborare in buona fede, per quanto possibile, con il Beneficiario, affinché quest'ultimo possa ottenere tutte le autorizzazioni richieste dalla normativa vigente per la realizzazione dell'Impianto.

16 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- 16.1 Si conviene, a favore del Beneficiario, la risoluzione di diritto del presente Contratto in caso di violazione, da parte del Concedente, di anche uno solo degli obblighi assunti ai sensi dei precedenti articoli 6.2,9 ovvero di erroneità o falsità delle dichiarazioni di cui all'articolo 14.
- 16.2 La presente è da intendersi come clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile. Pertanto, al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il presente Contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dal Beneficiario al Concedente, a norma del secondo comma del citato articolo 1456, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che lo stesso Beneficiario non voglia, invece, mantenere in vita il Contratto, e chiedere comunque il risarcimento dei danni subiti.

17 TOLLERANZA

- 17.1 L'eventuale tolleranza di una delle Parti a comportamenti posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo Contratto, non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

18 IMPOSTE E SPESE

- 18.1 Le spese per il presente Contratto e il successivo Contratto Definitivo, nonché quelle per la sua registrazione e trascrizione, saranno a carico del Beneficiario.
- 18.2 Saranno a carico del Beneficiario anche le imposte relative allo sviluppo, costruzione, montaggio, mantenimento e sfruttamento dell'area, così come quelle gravanti sulla proprietà.
- 18.3 Il Concedente, da parte sua, si farà carico di tutte le imposte gravanti sulla proprietà, il possesso e il godimento dell'Immobile.

19 COMUNICAZIONI

- 19.1 Agli effetti del presente Contratto le Parti eleggono i seguenti, rispettivi domicili:
- i. Concedente: **Parrocchia SS. Annunziata in Valle Castellana**
in persona di Don Giuseppe Piccioni
presso Via Dante Alighieri
tel. 0861/93389,
fax 0861/93389;
e-mail: giuseppeniccioni36@gmail.com
 - ii. Beneficiario: **Comune di Valle Castellana**
in persona del Geom. Katia D'Agostino – Responsabile Area Tecnica del Comune di Valle Castellana _],
presso [_Comune di Valle Castellana _]
tel. [0861 93130__],
fax [_0861 93557_];
e-mail: [_postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it_]
- 19.2 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto , dovranno essere effettuate per iscritto e si intenderanno efficacemente e validamente eseguite a ricevimento delle stesse, se effettuata per raccomandata A/R o telegramma, ovvero all'emissione dell'apposito rapporto di positiva trasmissione rilasciato automaticamente dalla macchina trasmittente, se effettuata via telefax, oppure inviate tramite e-mail certificata, all'indirizzo sopra indicato oppure al

diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente articolo.

- 19.3 Ciascuna Parte si impegna a trattare i dati personali dell'altra Parte nel rispetto del D.Lgs. 196/2003.

20 RISERVATEZZA

- 20.1 Le Parti dovranno mantenere, e dovranno fare sì che i propri, amministratori, dipendenti e consulenti mantengano, il più stretto riserbo e confidenzialità in relazione al presente Contratto e rimanendo comunque inteso che nessuna Parte sarà ritenuta responsabile per la violazione del presente impegno nel caso in cui effettui una comunicazione che sia obbligatoria per legge e/o compiuta nel quadro di un procedimento ai sensi del presente Contratto, e/o necessaria per ottenere l'esecuzione del presente Contratto. Il Concedente riconosce ed accetta che il Beneficiario possa mostrare il presente Contratto.

21 FORO ESCLUSIVO

- 21.1 Tutte le controversie che dovessero insorgere sull'interpretazione o esecuzione del presente Contratto o del Contratto Definitivo saranno devolute alla cognizione esclusiva del Tribunale di Ascoli Piceno

Il Concedente

Il Beneficiario

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le Parti approvano specificamente le clausole e le condizioni contenute negli articoli ai numeri 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16 e 21.

Il Concedente

Il Beneficiario
