

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA SPORTIVA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' VIA GUIDO ROSSA LOTTIZZAZIONE "EREDI GASPARE PELLEI"

L'anno duemiladiciannove il giorno () del mese di (/ /) pressoposto in Montegiorgio....., avanti a me in qualità di..... sono comparsi:

1) il/la..... nato/a a..... il....., domiciliato/a per la funzione rivestita presso il Comune di Montegiorgio, Piazza Matteotti, 33 il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente del **COMUNE DI MONTEGIORGIO** con sede in Montegiorgio piazza Matteotti, 33, (C.F.....), e che di seguito verrà chiamato per brevità "Concedente";

2) il/la.....nato/a.....il....., domiciliato/a per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante di....., con sede in....., via....., codice fiscale e partita IVA....., capitale sociale euro....., che nel prosieguo dell'atto verrà chiamata per brevità "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 a seguito di avviso pubblico mediante procedura aperta è stata definitivamente aggiudicata a la concessione in diritto di superficie per anni 40 (quaranta) di un'area di proprietà comunale, di complessivi mq. 1.655,00 circa, individuata nella planimetria (ALLEGATO A) alla presente convenzione e da meglio definirsi in sede di frazionamento, che dovrà essere predisposto prima dell'avvio dei lavori, a cura e spese del superficiario. L'area di proprietà comunale è situata in Montegiorgio in Via Guido Rossa, lottizzazione "Eredi Gaspare Pellei".

Nell'area il superficiario dovrà realizzare a propria cura e spese una struttura coperta e relativi servizi per lo svolgimento di attività sportiva relativa all'arrampicata di idonee dimensioni e sulla base dei parametri contenuti nelle NTA così come approvati con delibera di Giunta Comunale n. 81 del 13.06.2019 esecutiva nei modi di legge.

- che con determinazione n. del / /2019 del Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", è stato definitivamente aggiudicato il diritto di superficie a favore di..... per anni 40 (quaranta);

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

ART.1 - OGGETTO

Oggetto del presente atto è la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale ai sensi dell'art. 952 ss del Codice Civile, su un lotto di terreno comunale riferito ad un'area di complessivi mq. 1.655,00 circa, con destinazione per attività sportive e situata in via Guido Rossa a Piane di Montegiorgio lottizzazione "Eredi Gaspare Pellei" ed identificata catastalmente al foglio 47, porzione, particella 189, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizi Catastali.

Nell'area assegnata non sono presenti strutture di alcun tipo.

All'interno della stessa dovrà essere realizzata da parte del superficiario una struttura sportiva coperta per l'insegnamento e lo svolgimento dell'arrampicata sportiva e il bouldering sulla base delle seguenti norme :

IF = 0,07 mc/mq (Volume massimo da destinare a bar ristorante, spogliatoi, uffici, depositi, infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva il 30% del volume massimo realizzato). Percentuale applicabile solo nel caso di realizzazione all'esterno del corpo principale destinato ad attività sportive. (modifica approvata)

Sono esclusi dal calcolo volumetrico i collegamenti tra le varie strutture, la realizzazione di strutture leggere in legno, impianti tecnologici e le coperture degli impianti sportivi a carattere stagionale e non, realizzate con strutture pressostatiche o geotecniche e/o strutture leggere prefabbricate di qualsiasi tipo. All'interno della struttura sportiva principale è possibile realizzare spogliatoi servizi igienici, locali di deposito, uffici, bar. Tali strutture sono ricomprese nel volume complessivo della struttura sportiva.

L'impianto di arrampicata da realizzare sulla superficie residua dell'area di mq. 1.655,00, dovrà avere i seguenti parametri edilizi:.

H = max ml. 3,5 in caso di realizzazione all'esterno (30% del volume massimo realizzato) per le strutture di servizio quali: Spogliatoi, servizi igienici, infrastrutture necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva.

H = max ml. 12,00/**14,00** per le coperture degli impianti sportivi

DS Strade = ml. 5,00

DC Confini = ml. 5,00

Parcheggi Min. mq. 400,00 (la superficie a parcheggio è riferita all'intera superficie di mq. 8.645,00)

Alberature = L'area dovrà essere dotata di idonee alberature con piante autoctone in ragione di una pianta ogni 50 mq. di superficie complessiva

L'area è concessa in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù di fatto esistenti e pertinenti, ed è libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio per anni 40 (quaranta) eventualmente rinnovabili per ulteriori anni 40.

ART. 2 – CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto per la assegnazione dell'area in diritto di superficie è pari all'offerta economica presentata in sede di gara ed è stabilito in €..... (Euro.....), annui esclusa IVA.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al Comune di Montegiorgio in quaranta ratei. Il 50% della prima rata dovrà essere corrisposta entro quattro mesi dall'aggiudicazione, e il saldo entro un anno dall'aggiudicazione.

Tale importo sarà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda rata di pagamento, sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo.

La concessione in diritto di superficie è fuori campo di applicazione IVA in quanto avviene nell'espletamento dell'attività istituzionale dell'Ente e pertanto l'atto di concessione sarà soggetto ad imposta di registro, catastale e ipotecaria a norma di legge, a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del rogito per la concessione del diritto di superficie nei termini stabiliti, il Comune tratterà la garanzia provvisoria.

ART. 3 - DURATA

Il diritto di superficie viene costituito per una durata di anni 40 (quaranta) con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto pubblico, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso dell'immobile.

E' consentito il rinnovo del diritto di superficie alla scadenza dei quarant'anni per ulteriori anni 40 (quaranta) .

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e le aree e quanto ivi costruito torneranno nella piena proprietà del Comune di Montegiorgio, senza che questo debba risarcire o pagare nulla per quanto realizzato.

L'immobile alla scadenza del diritto di superficie dovrà essere consegnato al Comune pienamente funzionante e in normali condizioni d'uso. 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.

Inoltre cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficiario, suoi successori o aventi causa, con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 C.C. commi 1 e 2.

ART. 4 – GARANZIE

Qualora il superficiario faccia ricorso a mutui per la realizzazione del progetto, può essere iscritta ipoteca sull'immobile, previa autorizzazione del Comune, a condizione che alla scadenza del contratto per la concessione in diritto di superficie il bene sia riconsegnato al Comune sia libero da vincoli ed ipoteche.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

A fronte della concessione del predetto diritto di superficie sull'area l'aggiudicatario superficiario si obbliga a realizzare la struttura (palestra per arrampicata) nei tempi previsti nell'offerta presentata in sede di selezione e a gestire detta struttura per la durata di quaranta anni a decorrere dalla data di stipulazione del rogito, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso.

Il superficiario, in particolare, si obbliga a:

- 1) ottemperare a tutti gli obblighi contenuti nell'atto di offerta sottoscritto in sede di gara;
- 2) predisporre tutta la progettazione, nel rispetto di tutte norme di sicurezza, antisismiche e di risparmio energetico, delle opere e degli interventi indicati nell'offerta e ad ottenere le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso da parte dell'autorità amministrativa per la realizzazione e la gestione dell'impianto sportivo stesso;
- 3) provvedere ad affidare la direzione lavori e le spese di collaudo a personale qualificato e a depositare presso il comune di Montegiorgio tutte le necessarie certificazioni relativi agli impianti realizzati ;
- 4) seguire procedure concorrenziali che assicurino economicità, trasparenza ed efficienza per l'esecuzione delle opere e per eventuali assegnazioni di spazi a enti profit;
- 5) gestire funzionalmente ed economicamente tutte le strutture previste nell'area, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 6) svolgere tutte le attività e iniziative previste nella proposta di gestione dell'impianto presentata in sede di gara;
- 7) consentire all'amministrazione comunale di effettuare tutte le verifiche necessarie al fine di accertare l'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto sia in ordine alla tenuta in buono stato di manutenzione dell'impianto sia con riguardo alla gestione amministrativa dello stesso;

Il superficiario dovrà provvedere a tutte le spese di gestione e di funzionamento, ivi comprese il pagamento delle utenze che garantiscono il funzionamento dell'impianto polivalente.

Il Superficiario deve chiedere al Comune l'autorizzazione per l'affitto o comunque per l'attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni dell'area o degli impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit; l'autorizzazione è rilasciata con apposita deliberazione della Giunta comunale previa verifica delle seguenti condizioni:

- a) la destinazione richiesta non deve contrastare con le previsioni dello strumento urbanistico quanto alle destinazioni ammesse nelle aree o resa possibile mediante approvazione di apposita delibera di G.M. di deroga (art. 14, DPR 380/2001 e art. 15, LR 31/2001);
- b) la porzione di che trattasi deve essere destinata ad attività che valorizzino la destinazione sociale dell'area e comunque non contrastino con essa né con le attività già insediate con esclusione delle attività che favoriscano dipendenza, ivi comprese quelle del gioco d'azzardo;
- c) l'introito della locazione o del diverso diritto trasferito deve essere interamente destinato al sostentamento economico delle attività no profit oppure per promuovere nuovi investimenti o manutenzioni straordinarie sugli impianti o sulle aree oggetto del diritto di superficie;
- d) gli spazi di che trattasi non devono sottrarre porzioni dell'area o dell'immobile significative per il raggiungimento degli scopi per i quali è stato concesso il diritto di superficie;
- e) in ogni caso le porzioni di fabbricato di che trattasi, complessivamente considerate, non devono superare il quarto della superficie coperta , intesa quale superficie utile realizzabile.

La richiesta di autorizzazione al trasferimento a terzi deve essere inoltrata all'Amministrazione con

la motivazione circa le finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle superfici promesse e delle destinazioni d'uso, nonché ogni altro elemento utile a individuare l'attività che verrà esercitata in concreto nei locali dal subentrante. Dovrà altresì essere indicato il corrispettivo e la sua specifica destinazione.

La Giunta potrà autorizzare la conclusione del contratto *anche* apponendo condizioni; è nullo il contratto se sottoscritto prima del rilascio dell'autorizzazione.

Nei contratti dovrà essere riportata la clausola del divieto di sub-cessione, pena la risoluzione del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c..

Il Superficiario rimane solidalmente obbligato col terzo relativamente al corretto adempimento degli obblighi previsti nella presente Convenzione.

Copia della bozza di contratto dovrà essere allegata alla richiesta di autorizzazione.

Il Comune, in sede di rilascio dell'autorizzazione, può imporre particolari condizioni al trasferimento al terzo.

Al fine di rendere opponibili e vincolanti per il terzo gli obblighi previsti dalla presente Convenzione e dal Regolamento, i medesimi atti dovranno essere allegati ai contratti, unitamente all'autorizzazione.

ART. 6 - GESTIONE DELLE STRUTTURE, DELLE AREE VERDI E DEI PARCHEGGI

In base a quanto previsto per la concessione in diritto di superficie il Superficiario dovrà in ogni caso attenersi ai seguenti principi fondamentali:

- a) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'area o delle strutture realizzate senza discriminazioni;
- b) attuare, in accordo con il comune di Montegiorgio, una gestione che favorisca l'accesso delle fasce sociali deboli;
- c) attuare in accordo con il comune di Montegiorgio una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato e della cittadinanza complessivamente intesa;
- d) mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi pubblici ed i relativi percorsi;
- e) attuare una gestione degli spazi indicati al precedente punto d) che si integri col tessuto urbano circostante;
- f) favorire la conclusione di convenzioni con l'Amministrazione comunale per disciplinare l'uso delle aree, impianti e strutture a fini scolastici;
- g) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei soci e dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati, ivi comprese tutte le azioni finalizzate alla più efficace ed economica utilizzazione delle strutture in un contesto di cooperazione e di integrazione con altre organizzazioni titolari di diritti di superficie operanti negli stessi ambiti disciplinari.

E' inoltre esclusa nell'area concessa in diritto di superficie l'esercizio di attività che favoriscano dipendenza, ivi comprese quelle del gioco d'azzardo.

Il mancato adempimento, i ritardi e la reiterata violazione di ogni obbligo riferito alla gestione della struttura potrà determinare l'impossibilità di autorizzare la proroga o il rinnovo della Convenzione, fermo restando l'applicazione di altre sanzioni e/o la richiesta di risarcimento di ogni danno da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – OBBLIGHI PARTICOLARI

Qualora il superficiario aggiudicatario nel corso del contratto intenda cedere a terzi il diritto di superficie, è necessaria un'autorizzazione del Comune alla cessione e tale autorizzazione può essere concessa nel limite di durata temporale del medesimo diritto di superficie. I cessionari dovranno comunque essere in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando pubblico, e dovranno obbligarsi a rispettare gli impegni assunti dal cedente nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in particolare, l'utilizzo dell'area e delle costruzioni realizzate per le finalità per le quali è stato costituito il diritto di superficie;

In quanto destinata ad attrezzature e spazi collettivi sportivi, l'area comunale oggetto del diritto di

superficie non potrà essere in ogni caso, sotto alcuna forma, alienata a favore del soggetto aggiudicatario o di altri cui sia stato ceduto il diritto di superficie.

ART. 8 – RISOLUZIONE

Il contratto di concessione del diritto di superficie può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti oppure per ragioni di pubblico interesse; in tal caso il Comune notificherà al Superficiario un preavviso non meno di 1 anno prima della data fissata per la risoluzione del contratto. Il Comune riconoscerà al Superficiario un indennizzo ragguagliato al valore del canone di affitto residuo. mentre le opere realizzate rimarranno di esclusiva proprietà comunale.

E' altresì prevista la risoluzione del contratto al verificarsi delle seguenti fattispecie:

- qualora non vengano realizzate entro il primo anno le opere proposte in sede di gara;
- qualora vengano ripetutamente violati specifici obblighi previsti dal contratto di concessione del diritto di superficie;
- qualora il Superficiario non ottemperi a qualunque obbligo sottoscritto in sede di gara ed in particolare all'obbligo del pagamento del corrispettivo;
- qualora il Superficiario cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di realizzare o gestire gli impianti e le strutture realizzate che comunque resteranno ;
- qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
- qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.

L'Amministrazione contesterà i fatti al Superficiario, assegnandogli un termine per presentare memorie ed essere sentito, scaduto il quale senza risposta, si procederà alla dichiarazione di revoca. Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione e il trasferimento nel patrimonio del Comune delle opere realizzate e la piena proprietà al Comune delle aree assegnate in diritto di superficie.

Al verificarsi di tali fattispecie, il Comune non riconoscerà al superficiario nessun indennizzo e/o valore per gli impianti realizzati che rimarranno di esclusiva proprietà comunale.

Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura in relazione all'attività svolta dal Superficiario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, importa la revoca della Convenzione.

ART. 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Per tutto quanto non indicato nella presente convenzione valgono le disposizioni previste nel Regolamento Comunale per la concessione in diritto di superficie di aree comunali approvato con Del. CC n. 46 del 7.04.2014.

ART. 10 – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che potessero insorgere in relazione all'atto di concessione in diritto di superficie, il Foro competente è quello di Fermo, pertanto l'aggiudicatario superficiario dovrà eleggere domicilio legale a Fermo.

ART. 11 - RINUNCIA

Il Comune rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo a da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

ART. 12 – SPESE

Gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto di concessione in diritto di superficie sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario superficiario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario superficiario anche le spese di frazionamento e tutte quelle relative alla progettazione e realizzazione dell'opera nonché quelle relative alla gestione dell'impianto stesso così come previsto negli articoli precedenti.

Il superficiario dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente schema di convenzione.

Montegiorgio, lì

Il Dirigente Responsabile

.....

Per il Superficiario

.....

Per accettazione, firma Data

Cognome e nome

Nato/a a(prov.) il

Codice fiscale

In qualità di legale rappresentante della società.....

Con sede in Via.....

n.....Cod.Fisc./Partita IVA

numero iscrizione C.C.I.A.A.

(tel....., fax.....email.....