

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno del mese di _____, _____

Innanzi a me Dott- _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____, sono presenti i signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, _____ il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di _____ e rappresentante del "COMUNE DI VENARIA REALE" con sede in Venaria Reale, _____, Codice Fiscale:; a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di.....esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente contratto sotto la lettera "A"; (di seguito denominato Comune o Concedente);
- _____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, _____; il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di _____, della società _____, con sede legale in _____, via _____; Capitale Sociale interamente versato Euro _____, Codice Fiscale, partita I.V.A. e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di _____, R.E.A. _____ con i poteri per quanto *infra* in forza di _____ del _____ che si allega al presente contratto sotto la lettera "B"; (di seguito denominato Superficciario o Aggiudicatario).

Detti comparenti della cui identità personale, qualità e pieni poteri di firma io Notaio sono personalmente certo, premettono quanto segue:

- il Comune è proprietario di un compendio immobiliare (di seguito il Compendio Immobiliare) che è sito in Venaria Reale, sorge in un'area destinata a servizi pubblici tra Via Giovanni Giolitti e Via Foscolo e comprende un complesso sportivo denominato Ex Bocciodromo Umberto Granaglia (di seguito l'Impianto Sportivo), attualmente in stato di degrado e abbandono, e un'area limitrofa affacciata su Via Primo Barbi Cinti attualmente adibita ad area verde urbana;
- il Comune ha come finalità il recupero edilizio-funzionale e di decoro urbano dell'area, degli immobili e degli impianti compresi nel Compendio Immobiliare con l'obiettivo di massimizzarne la fruibilità per lo svolgimento di attività sportive e ricreative e di consentirne la possibilità di sfruttamento economico, a condizione di non impedire l'erogazione delle suddette prestazioni primarie e di contribuire al miglioramento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione.

- con deliberazione della Giunta Comunale n° ____ del ____ si è stabilito di concedere il diritto di superficie sul Compendio Immobiliare, per un periodo ventennale, con la finalità di valorizzare e riqualificare l’Impianto Sportivo in esso contenuto, anche con interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico e con il vincolo di mantenere la destinazione d’uso ad attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- con Avviso Pubblico del _____, approvato unitamente al presente contratto con determinazione dirigenziale n° ____ del ____ , è stata messa a gara detta cessione del diritto di superficie ventennale del Compendio Immobiliare;
- con determinazione dirigenziale n° _____ del ____ , a seguito dell’espletamento delle operazioni di gara, regolarmente svolte, oltre che delle verifiche e dei controlli di legge effettuati sulle dichiarazioni prestate in sede di offerta, si è stabilito di aggiudicare la concessione del diritto di superficie del Compendio Immobiliare, per una durata di anni venti, in favore di _____ avente sede in _____ Via _____, n- _____, sulla base dell’offerta vincolante presentata in sede di gara in data _____ prot. n° _____ (di seguito l’”Offerta”) che si allega al presente contratto sotto la lettera “C”.

Tutto ciò premesso, ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Il Comune concede al Superficciario, che accetta per sé e per i suoi successori ed aventi causa, il diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952-953-954-955-956 del Codice Civile, con tutte le garanzie di legge compresa quella di evizione, sul Compendio Immobiliare come di seguito riportato.

ART. 1 – OGGETTO

1.1 Oggetto del presente contratto è la cessione del diritto di superficie del Compendio Immobiliare che sorge in Venaria Reale, in un’area compresa tra Via Giovanni Giolitti, Via Primo Barbi Cinti e Via Foscolo, censita al catasto terreni e fabbricati al Foglio 32, Particella 608 di complessivi [4.500] mq catastali oltre all’area limitrofa, inclusa nel presente affidamento, censita al Foglio 32, Particelle Particelle 498/ parte - 435 – 142 – 496/parte - 433 – 145 – 500/parte - 504/parte – 437– 502/parte di di complessivi circa [5500] mq stimati e Individuate nell’elaborato grafico allegato sotto la lettera “D”.

Il diritto di superficie è concesso in soprasuolo e nel sottosuolo dell’area interessata, con contestuale trasferimento della proprietà dei fabbricati sulla stessa insistenti, a corpo e non a misura, con tutti gli eventuali sottoservizi ed i beni e gli impianti di proprietà comunale.

Nell’ambito del Compendio Immobiliare, nella piena disponibilità del Comune, ma attualmente non utilizzato né occupato, sono presenti:

- una struttura coperta di complessivi circa [1.175] mq catastali comprendente:
- una sala incontri con annessi servizi igienici;
- un punto bar – ristoro con annessa cucina, dispensa e servizio igienico personale;

- n. 4 (quattro) spogliatoi con annessi servizi igienici e docce;
- per una superficie complessiva lorda pari a circa 315 mq catastali;
- un locale centrale termica e deposito;
- due locali ad uso deposito al piano interrato;
- per una superficie complessiva lorda pari a circa 140 mq catastali;
- n. 6 (sei) campi da bocce coperti, per una superficie complessiva lorda pari a circa 801 mq catastali;
- una parte esterna composta da n. 10 campi di bocce, per una superficie complessiva lorda pari a circa 936 mq catastali;
- cortile in parte a verde e parcheggio privato rispettivamente di circa 1.667 mq catastali e di circa 557 mq catastali, per un numero stimato di posti auto pari a 30;
- impianti di servizio e tecnologici;
- attrezzature e arredi facenti parte del complesso, nello stato in cui si trovano;
- un'area limitrofa di complessivi circa [5500] mq stimati affacciata su via Primo Barbi Cinti destinata a servizi pubblici.

L'area in oggetto è qualificata Classe acustica I (aree particolarmente protette), per la quale i valori limite applicabili risultano essere:

- limite di emissione periodo diurno (06-22) 45 dB(A);
- limite di emissione periodo notturno (22-06) 35 dB(A);
- limite di immissione periodo diurno (06-22) 50 dB(A);
- limite di immissione periodo notturno (22-06) 40 dB(A);

come da Piano Comunale di Classificazione Acustica Comune - Variante 1, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 25/10/2016.

Si precisa che, benché una piccola porzione a sud dell'area limitrofa risulta essere qualificata, ai sensi del predetto piano comunale, in Classe acustica II (aree ad uso prevalentemente residenziale), considerato che la parte prevalente è qualificata in Classe acustica I per l'intera area si applicano i valori limite di emissione previsti per quest'ultima, come sopra riportati.

1.2 Il Compendio Immobiliare viene concesso in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da vincoli e pesi, ipoteche, privilegi, pignoramenti e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà fino al momento del rogito con garanzia per evizione e senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere che dovessero trovarsi sull'area per qualsiasi ragione.

Il Concedente rinuncia alla iscrizione dell'eventuale ipoteca legale sul diritto in oggetto del presente contratto, con esonero al conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

1.3 Il Superficciario è tenuto a mantenere la destinazione d'uso ad attività sportive, ricreative, culturali e per il tempo libero per il Compendio Immobiliare nel suo complesso.

Su tutti gli spazi interni ed esterni all’Impianto Sportivo vige il divieto di installazione ed utilizzo di apparecchi per il gioco con vincite in denaro di cui all’art.110 commi 6 e 7 del R.D.773/1931 nel rispetto delle norme ed in particolare dall’ art.5 della L.R. 9/2016 e Circolare e dal D P.R. n° 923 del 17/01/2018.

Compatibilmente con le attività programmate dal Superficciario e con i doveri assunti dal medesimo ai sensi del presente contratto ed in particolare del successivo articolo 3 (Oneri del Superficciario), i suddetti spazi potranno essere affittati o affidati in uso dal medesimo ad associazioni sportive, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, enti vari, privati, per lo svolgimento di attività e iniziative senza scopo di lucro.

1.4 Il Superficciario dovrà perseguire i seguenti obiettivi in linea con la missione dell’Amministrazione Comunale ponendo particolare attenzione al recupero fisico e funzionale delle aree e degli immobili:

- promuovere la fruibilità del Compendio Immobiliare in un’ottica multidisciplinare (almeno due discipline sportive differenti, oltre l’eventuale gioco delle bocce), con un target fatto di bambini, giovani, adulti e anziani, famiglie e disabili;
- la realizzazione di un campo di bocce esterno o interno all’edificio sarebbe auspicabile dall’Amministrazione ma non vincolante;
- promuovere sport per atleti con disabilità, e/o nuovi e/o di minore diffusione;
- concorrere all’offerta sportiva, educativa e culturale del territorio;
- operare coinvolgendo le diverse realtà sportive e sociali presenti sul territorio garantendone un equo utilizzo;
- accogliere le proposte/richieste provenienti da gruppi informali, associazioni ed enti, senza discriminazione di genere, nazionalità, estrazione sociale e appartenenza religiosa o politica, valutandone la coerenza con gli obiettivi del Compendio Immobiliare;
- organizzare attività estive per i bambini/ragazzi, anche in collaborazione con gli altri centri estivi cittadini per l’utilizzo delle strutture;
- collaborare con l’Amministrazione Comunale per permettere a quest’ultima di utilizzare gli spazi e le strutture per finalità istituzionali, in date e orari da concordare e comunque compatibilmente con lo svolgimento delle normali attività da parte del Superficciario;
- attivare collaborazioni e convenzioni con le istituzioni scolastiche cittadine pubbliche e private per l’utilizzo delle strutture;
- incentivare l’utilizzo degli impianti sportivi da parte dei cittadini di Venaria Reale, anche praticando riduzioni sulle tariffe.

1.5 Il Compendio Immobiliare sarà oggetto di interventi di riqualificazione e adeguamento impiantistico a cura e spesa del Superficciario, come sua Offerta. Costituisce obbligo inderogabile ed imprescindibile l’esecuzione delle opere ed interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico del medesimo

con relativi servizi accessori entro e non oltre 24 mesi dal rilascio/accoglimento di tutte le autorizzazioni urbanistico - edilizie necessarie previste dalle leggi vigenti in materia.

La richiesta inerente il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi dovrà essere presentate al competente ufficio entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto, a pena di risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie.

1.6 Sono interamente a carico del Superficciario tutte le spese relative alle utenze, sia per gli allacci e le attivazioni sia per i consumi relativi alla esecuzione degli interventi di riqualificazione che di gestione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, del Compendio Immobiliare, nonché di prevenzione incendi.

Sono altresì a carico del Superficciario tutti gli oneri, le tasse e i contributi richiesti da Enti Pubblici (es. Comune, Consorzi di bonifica, etc.) in funzione delle attività svolte.

Sono infine a totale carico del Superficciario tutte le eventuali multe e sanzioni, da chiunque erogate, per cause direttamente imputabili alla costruzione, gestione, conduzione e manutenzione delle strutture e degli impianti per tutta la durata della concessione del diritto di superficie.

1.7 Il Comune, in persona di cui sopra, consegna il certificato di destinazione urbanistica n. _____ del _____ previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, rilasciato dallo stesso Comune in data protocollo n. _____, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata e dichiara che dalla data del rilascio a quella odierna non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune relativamente allo stesso immobile comunale. Detto certificato viene allegato al presente contratto sotto la lettera E perché ne formi parte integrante e sostanziale.

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...) oltre IVA con aliquota ordinaria del 22% pari ad € per un complessivo importo di €

Il pagamento del corrispettivo avviene con una delle seguenti modalità:

- 1) pagamento in unica soluzione all'atto della stipula del contratto**
- 2) pagamento rateizzato in 20 rate annuali anticipate di pari importo, da versarsi entro il 31 gennaio di ogni annualità**

L'Aggiudicatario riconosce che la stipulazione del contratto, che prevede l'acquisto del diritto di superficie, crea l'obbligo di mantenimento della destinazione sportiva e ricreativa al fine di dare continuità al servizio sportivo alla cittadinanza con la realizzazione di lavori ed opere secondo il progetto presentato in sede di gara e costituisce il soddisfacimento di un proprio interesse all'utilizzo del medesimo che giustifica di per sé il valore pari ad €.....quale risulta dall'Offerta.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

3.1 A fronte della cessione del predetto diritto di superficie, il Superficciario si obbliga a ottemperare a tutti gli obblighi contenuti nell'Offerta che integra automaticamente il presente contratto, senza necessità di alcuna formalità ulteriore, e pertanto costituisce obbligo contrattuale specifico, senza ulteriori oneri o riconoscimento economici da parte del Comune, rispetto al corrispettivo previsto dallo stesso contratto.

3.2 Inoltre il Superficciario avrà i seguenti obblighi:

3.2.1 Obblighi relativi alla fase preliminare all'esecuzione degli interventi di ripristino del Compendio Immobiliare

Sono a totale ed esclusivo carico del Superficciario:

- la predisposizione di tutta la progettazione delle opere e degli interventi indicati nell'Offerta e la redazione del progetto definitivo ed esecutivo finalizzati al conseguimento di tutte le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale nonché da parte delle competenti autorità amministrative, sanitarie e di vigilanza per i locali aperti al pubblico, anche in materia di prevenzione incendi

La richiesta inerente il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi dovrà essere presentate al competente ufficio entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto, a pena di risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie.

- la fase di progettazione dovrà necessariamente partire da un puntuale rilievo in grado di evidenziare lo stato di fatto del complesso, lo stato di degrado generale e degli elementi strutturali e dovrà rispettare la normativa vigente in tema di uso razionale dell'energia, efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili.
- l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e la realizzazione di tutti gli interventi, l'ottenimento del certificato di agibilità delle strutture e tutte le altre certificazioni (es. di conformità impiantistica, certificazione energetica, etc.) richieste dalla normativa per poter avviare e svolgere le attività, anche in materia di prevenzione incendi.

3.2.2 Obblighi relativi all'esecuzione degli interventi di ripristino del Compendio Immobiliare – opere strutturali, edili ed impiantistiche

Il Superficciario dovrà attenersi a quanto previsto nel Capitolato allegato, pur non essendo disponibile documentazione circa la conformità edile ed impiantistica del fabbricato, dichiara di essere a conoscenza che il medesimo immobile necessita comunque di un intervento di manutenzione straordinaria per poter essere reso agibile allo svolgimento delle attività.

Inoltre, per quanto a conoscenza dell'Amministrazione, l'area non presenta situazioni che possano far pensare alla necessità di attivare procedimenti di bonifica. In ogni caso, resta inteso che nel caso in cui emergesse la necessità, il Superficciario avrà l'obbligo di eseguire a propria cura e spese tutte le

eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza che si rendessero necessarie e dovrà obbligarsi a tenere indenne il Comune da ogni onere connesso all'esecuzione di opere di messa in sicurezza e di bonifica. Tali operazioni, così come ogni ulteriore attività anche di carattere amministrativo e afferente alla rimozione e lo smaltimento dei materiali rimarrà in ogni caso a esclusivo carico del superficiario, che dovrà assumere ogni obbligazione materiale come sopra meglio precisato. La documentazione attestante l'eventuale esecuzione delle operazioni di bonifica effettuate dovrà essere trasmessa all'Amministrazione competente.

Il Superficario si impegna inoltre:

- promuovere la fruibilità dell'impianto sportivo in un'ottica multidisciplinare, almeno due discipline sportive differenti, oltre all'eventuale al gioco delle bocce;
- la realizzazione di un campo di bocce esterno o interno all'edificio sarebbe auspicabile dall'Amministrazione ma non vincolante;
- a realizzare le opere edili e impiantistiche e gli interventi necessari per il recupero edilizio e funzionale del Compendio Immobiliare con relativi servizi accessori a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti, anche in tema di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche, oltre che di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, o richieste per l'ottenimento e il mantenimento di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, nonché in materia di prevenzione incendi;
- a realizzare prioritariamente e prima dell'avvio delle attività tutti gli interventi necessari all'adeguamento a norma di legge degli impianti tecnologici presenti nel Compendio Immobiliare e comunque nel rispetto di tutta la normativa di genere in relazione alla destinazione di impianto aperto al pubblico, nonché in materia di prevenzione incendi;
- spostare, ove se ne ravvisi la necessità ed a propria cura e spese, le eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
- effettuare a propria cura e spesa, entro i termini di legge, tutte le operazioni di variazione/aggiornamento catastale ed altre necessarie a seguito di avvenuta realizzazione degli interventi proposti in sede di gara o altri eventuali interventi autorizzati nel periodo di validità del presente contratto;
- trasmettere tempestivamente al Comune, a seguito dell'ultimazione degli interventi riportati nel progetto tecnico definitivo - esecutivo, copia di tutta la documentazione tecnica e di conformità, se dovute in relazione agli specifici interventi programmati mantenendone la regolarità di tenuta degli stessi per tutto il periodo contrattuale quali:
 - a) certificazione di conformità delle strutture, qualora interessate da interventi;
 - b) certificazione di conformità degli impianti;

- c) certificazione di prevenzione incendi;
- d) ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati.
- a rispettare il divieto di effettuare aumenti di SLP rispetto all'esistente attraverso la realizzazione di nuovi manufatti permanenti. È invece consentito il posizionamento di strutture amovibili quali gazebo, dehor e container, comunque nel limite massimo del 10% della superficie coperta dell'edificio già ivi realizzato, ferma restando la necessità di richiesta e ottenimento dei prescritti titoli abilitativi edilizi necessari, previsti dalle norme vigenti in materia.

Il montaggio di una o più tensostrutture e/o strutture amovibili destinate a spogliatoi è consentito purché sia strettamente funzionale all'impianto al fine dello svolgimento dell'attività sportiva e non verrà considerato ai fini del conteggio dei limiti di aumento di SLP di cui al precedente capoverso.

- a richiedere ed attendere l'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del Comune prima di qualsiasi intervento da realizzarsi successivamente alla conclusione dei lavori iniziali proposti in sede di gara. Il Comune dovrà verificarne la rispondenza con i principi generali dell'affidamento, con le sue finalità ed in particolare con il vincolo di destinazione sportiva dell'area. Tali interventi potranno essere autorizzati soltanto se finalizzati ad aumentare, potenziare ed espandere l'offerta sportiva per gli utenti, mediante l'introduzione di nuove discipline, aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive o attività complementari purché strettamente connesse all'attività sportiva offerta.

Sarà in ogni caso onere e cura del Superficciario ottenere tutte le autorizzazioni di volta in volta richieste dai diversi Enti per la realizzazione, l'esecuzione e/o la messa in servizio degli eventuali interventi, presentando poi la relativa documentazione al Comune. Saranno a carico del Superficciario tutti i costi connessi al rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruzione, inclusi gli eventuali contributi di costruzione e oneri di urbanizzazione nelle modalità e nei termini definiti dalla normativa e dal regolamento comunale.

Le istanze relative a queste ultime attività, corredate di tutta la documentazione necessaria (attestazioni, elaborati progettuali, autocertificazioni e quant'altro occorrente ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente) dovranno essere presentate al competente ufficio comunale entro 6 mesi dalla stipula del contratto.

Tutti i relativi interventi di riqualificazione dovranno essere completati secondo il cronoprogramma presentato in sede di offerta e comunque entro e non oltre 24 mesi dal rilascio/accoglimento delle autorizzazioni urbanistico - edilizie necessarie a pena di risoluzione del contratto di concessione del diritto di superficie ed incameramento della garanzia all'uopo prestata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c. senza diritto a risarcimenti, rimborsi e indennizzi di sorta e ivi inclusa la restituzione del prezzo corrisposto. Il completamento degli interventi dovrà essere attestato mediante rilascio al

Comune di dichiarazione di fine lavori e collaudo, nonché del certificato di agibilità.

I termini sopraindicati sono da considerarsi essenziali per l'Amministrazione ex art. 1457 e seguenti del c.c. e la relativa violazione legittimerà il Comune a risolvere il contratto di concessione del diritto di superficie, senza diritto per il Superficciario a ottenere risarcimenti, rimborsi e/o indennizzi di sorta.

3.2.3 Obblighi relativi alle condizioni di manutenzione, conservazione e gestione del Compendio Immobiliare

Ai fini di una corretta gestione, manutenzione e conservazione del Compendio Immobiliare, durante l'intera durata contrattuale, il Superficciario dovrà:

- rispettare tutte le normative vigenti in tema di sicurezza, igiene e lavoro nell'ambito della gestione degli impianti e delle attività svolte all'interno dell'area compresa nel Compendio Immobiliare, nonché in materia di prevenzione incendi;
- mantenere in buono stato manutentivo tutte le strutture e gli impianti, al fine di garantirne la disponibilità e la fruibilità per gli utenti per l'utilizzo sportivo, nonché le condizioni di sicurezza prescritte dalla normativa, compiendo su di esso tutti gli interventi necessari e le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e riqualificazione necessarie per assicurarne l'ottimale funzionamento e preservarlo dalla vetustà e a mantenerlo idoneo all'uso e alla destinazione ad attività sportive, ricreative e per il tempo libero fino alla data di riconsegna al Concedente. Al termine della concessione del diritto di superficie, le strutture e gli impianti dovranno risultare in buono stato di manutenzione, conservazione e condizioni igienico-sanitarie. Eventuali danni, carenze e non conformità riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese del Superficciario prima della riconsegna del complesso al Comune.
- attuare una gestione che favorisca l'uso del Compendio Immobiliare senza discriminazioni e l'accesso delle fasce sociali deboli e persone con disabilità per il conseguimento delle finalità di promozione e valorizzazione delle attività ricreativa e sportive che includono:
 - a) attività sportiva amatoriale e/o agonistica, comprendente pratica, manifestazioni, gare, preparazione, allenamento e addestramento;
 - b) attività didattica volta a rafforzare la cultura dello sport;
 - c) attività per iniziative volte a promuovere l'incontro, la partecipazione e l'avvio alla pratica sportiva.
- stabilire le giornate e gli orari di apertura degli impianti e di svolgimento delle attività nel rispetto di quanto previsto nei vigenti Regolamenti Comunali, in particolare con riferimento alla disciplina sulle attività rumorose e comunque nel rispetto delle attività e delle strutture del vicinato (abitazioni private, scuole etc. etc.). Il servizio si riterrà erogato alla cittadinanza solo qualora il concessionario garantisca l'apertura della struttura per almeno sei ore al giorno per cinque giorni la settimana.

- redigere un regolamento interno per l'utilizzo delle strutture e degli impianti da parte degli utenti e/ o delle eventuali altre associazioni e società sportive. Tale regolamento dovrà essere condiviso con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere esplicitamente accettato dagli eventuali soggetti fruitori dei servizi ed essere chiaramente esposto e disponibile per gli utenti negli spazi aperti al pubblico.

Il monitoraggio della corretta esecuzione delle attività di gestione e delle attività sportive, ricreative e formative di cui sopra sarà effettuato dal Settore Welfare del Comune. A tal fine, il Superficciario dovrà produrre al Comune entro il 30 settembre di ogni anno una relazione accompagnata da un rendiconto gestionale, riferito alla stagione sportiva precedente, che illustri la situazione complessiva della gestione (ad esempio, tipologia di utilizzatori, numeri assoluti di utenti e ingressi, tariffe applicate, etc.) secondo un modello predisposto dal Comune. Il Superficciario dovrà altresì riportare al Comune, Settore Lavori Pubblici e Fondi Europei, una sintesi delle principali attività di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite sulle strutture e sugli impianti.

In ogni caso, i funzionari del Comune avranno sempre diritto di accedere al complesso sportivo per verificare il puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e il rispetto delle normative vigenti. Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

L'Amministrazione comunale si riserva di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

- concedere al Comune, dietro specifica richiesta, entro 15 gg prima della data prevista, l'utilizzo gratuito del Compendio Immobiliare o di parte di esso per un totale di max 10 giornate all'anno, non necessariamente consecutive, durante il periodo di validità del diritto di superficie, per manifestazioni o utilizzi sponsorizzati dal Comune a carattere sportivo o ricreativo compatibili con gli scopi istituzionali del Concedente. In tali giornate il Concedente potrà utilizzarlo direttamente oppure concederlo sotto la propria responsabilità a terzi, ed il Superficciario sarà tenuto a garantire l'accesso al Compendio Immobiliare e a tutti i servizi per l'utilizzo dello stesso senza oneri per il Concedente né per eventuali terzi fruitori indicati dal Concedente medesimo, fatta salva la possibilità di richiesta, da parte del Superficciario di idonee coperture assicurative di RCT.

L' Aggiudicatario potrà in particolare:

- svolgere nell'ambito del Compendio Immobiliare, ove di suo interesse, attività commerciali strettamente connesse all'utilizzo sportivo, fermo restando che l'attività prevalente dovrà essere quella sportiva. Al fine di garantire che la rifunzionalizzazione del Compendio Immobiliare rispetti il vincolo prevalente di finalità sportive, il rilascio degli eventuali titoli abilitativi per lo svolgimento di attività commerciali da parte del Comune sarà subordinato alla conclusione dei lavori e delle attività di riqualificazione e realizzazione dell'intero Compendio Immobiliare. Le istanze per la richiesta di avvio delle attività commerciali, corredate da tutta la documentazione necessaria e quant'altro occorrente ai sensi della normativa, dovranno essere consegnate al

Comune.

- allestire, mettere in funzione e gestire un servizio di bar e ristoro all'interno dell'impianto, riservato esclusivamente ai fruitori dell'impianto, secondo la vigente normativa regionale ed in conformità a quanto previsto nella relativa scheda normativa del P.R.G.C. per l'immobile in oggetto. Le autorizzazioni amministrative, sanitarie e/o SCIA, relative a tale attività dovranno essere acquisite direttamente dall'Aggiudicatario.

Tali autorizzazioni saranno operanti limitatamente al periodo di concessione e non saranno trasferibili in altri locali presenti su tutto il territorio comunale, essendo vincolati all'attività dell'Impianto Sportivo. Saranno a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale e dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti. Gli orari di apertura del bar dovranno essere direttamente collegati a quelli in cui sarà consentita l'accessibilità all'Impianto Sportivo.

La superficie destinata alla somministrazione non potrà essere maggiore di quella attualmente esistente come prevista dagli elaborati progettuali approvati dall'Ente.

L'attività di somministrazione cibi e bevande esercitata nei locali già posti a servizio dell'Impianto Sportivo, nel rispetto dell'art. 8 comma 6 lett. i) L.R. 38/2006, ovvero somministrazione svolta "all'interno di sale cinematografiche, musei, teatri, sale da concerto, complessi sportivi e simili, limitatamente ai fruitori delle attività stesse" che esula dai criteri della programmazione di comparto in quanto riveste carattere accessorio all'attività principale di impianto sportivo, è subordinata ad un'attività principale e pertanto non può funzionare autonomamente.

Relativamente all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per il termine "fruitori", si rimanda al Parere della Regione Piemonte protocollo 00001205/2025 del 21.03.2025 avente ad oggetto: "Quesiti Prot. n. 1717/A2009B del 19/02/2025 e Prot. n. 80/A2009C del 03/03/2025 in merito all'art. 8, comma 6, lett. i) della L.R. n. 38/2006 in caso di somministrazione di alimenti e bevande nei complessi sportivi".

Si potrà derogare alle limitazioni di cui sopra solo in caso di utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale per finalità istituzionali.

- Svolgere attività di rivendita di articoli sportivi e ludico-ricreativo correlati con le attività praticate nel Compendio Immobiliare che potrà essere esercitata, decorsi trenta giorni da apposita comunicazione inviata al Comune, alle condizioni previste dalle norme in materia, in locali idonei non aperti al pubblico, che non abbiano accesso alla pubblica via.
- Realizzare manifestazioni legate in generale alla promozione del benessere psicofisico dell'individuo o culturali legate alla conoscenza e valorizzazione della qualità della vita in linea con i Goals dell'Agenda 2030 e fermo restando il divieto di installazione di dispositivi di gioco con vincite in denaro nonché l'organizzazione di eventi, manifestazioni e/o competizioni che

prevedano una vincita in denaro.

Gli oneri connessi all'organizzazione di eventuali eventi tenuti nel Compendio Immobiliare saranno a totale carico del soggetto organizzatore (concessionario, soggetto terzo, Comune oppure Enti ed associazioni da esso patrocinati). Il soggetto organizzatore dovrà pertanto provvedere a proprie spese a regolarizzare tutti i permessi (es. SIAE, ENPALS ed eventuali agibilità richieste dalla competente Commissione di Vigilanza per i locali di pubblico spettacolo), nonché alla regolarizzazione dei permessi ai sensi dell'art. 68 e 69 TULPS. Nel caso in cui siano previsti spazi e/o attrezzature per lo stazionamento del pubblico che assiste agli incontri delle discipline sportive praticate nel complesso (es: tribune), lo stesso dovrà essere autorizzato ai sensi degli artt. 68, 69 e 80 del TULPS.

3.2.4 Obblighi relativi alla riconsegna del Compendio Immobiliare

Al termine del diritto di superficie, o in caso di risoluzione o revoca anticipata dello stesso, l'area e i fabbricati sulla stessa insistenti dovranno essere riconsegnati al Comune liberi e sgombri da cose, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia all'atto della riconsegna nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. A tale fine, entro l'anno antecedente la naturale scadenza del termine, l'Amministrazione potrà sollecitare l'esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione che il Superficciario provvederà a eseguire a propria cura e spese. In caso di violazione dei suddetti obblighi, il Comune potrà contestare l'inadempimento al Superficciario ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà facoltà di procedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità sopra indicate, i funzionari del Comune, previo preavviso, potranno accedere al complesso sportivo per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell'interesse del Comune.

Il maggior valore dei lavori sull'immobile che verranno realizzati rispetto al valore del diritto di superficie non attribuirà in capo al Superficciario alcun diritto di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura, rimanendo tale maggiore costo a totale carico del Superficciario stesso.

Per gli arredi e le attrezzature e facenti parte del complesso, si rimanda a quanto meglio specificato nell'apposito verbale di consegna dei medesimi.

ART. 4 - DURATA

La durata del diritto di superficie viene stabilita in anni 20 (venti) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto, con mantenimento della proprietà dell'area in capo al Comune.

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e il Compendio Immobiliare nel suo complesso tornerà nella piena proprietà del Concedente, senza che questo debba risarcire o pagare nulla.

Resteranno invece di proprietà del Superficciario 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 e alla normativa per l'esercizio di attività di somministrazione di pubblici servizi. A tal fine, sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra le parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto degli immobili e degli impianti ad essi afferenti.

ART. 5 - CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

È consentito al Concessionario ed ai suoi aventi causa, previa autorizzazione del Comune da rilasciarsi entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta, di cedere ad altri (in possesso dei requisiti di capacità e di partecipazione richiesti nell'avviso di Asta Pubblica indetto per l'aggiudicazione di quanto in oggetto) il diritto di superficie, nel rispetto del limite di durata temporale del medesimo, come pure di costituirvi garanzie reali a condizione che alla scadenza il manufatto venga riconsegnato al Comune libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. La richiesta di autorizzazione di trasferimento a terzi dovrà essere inoltrata al Comune con la motivazione della cessione, l'indicazione delle generalità del cessionario, nonché di ogni altro elemento utile ad individuare l'attività che verrà esercitata di concreto nel compendio da parte del subentrante, compresa la bozza di contratto ed il corrispettivo previsto per la cessione.

È fatto obbligo di richiamare, nel contratto di trasferimento della concessione del diritto di superficie, a pena di nullità dello stesso, le obbligazioni e gli impegni di cui al Capitolato e del presente contratto di concessione del diritto di superficie stesso, inclusi in modo specifico il vincolo di destinazione ad impianto sportivo e il rilascio della cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali, con trascrizione integrale di tutte le clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla concessione, incluso il rilascio della cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Qualora il Superficciario intendesse cedere a terzi il presente diritto di superficie prima della sua naturale estinzione, il Concedente mantiene il diritto di rientrarne in possesso allo stesso prezzo pattuito nel presente contratto calcolato per il periodo rimanente. Nel caso il Concedente non intendesse esercitare tale diritto di prelazione il Superficciario potrà, previa autorizzazione del Concedente e per la durata stabilita all'art. 4, cedere a terzi il diritto di superficie sempre con il preciso obbligo di mantenimento della destinazione ad impianto sportivo aperto al pubblico e rispetto degli obblighi di cui al presente contratto.

È nullo il contratto se sottoscritto prima del rilascio dell'autorizzazione del Comune.

Non è ammessa la sub-concessione, totale o parziale, del diritto di superficie, a pena di risoluzione immediata del contratto.

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

Alla scadenza della durata cesseranno tutti i rapporti instaurati dal Superficciario, suoi successori o aventi causa,

con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 del C.C. commi 1 e 2.

ART. 6 – RINUNZIA AL DIRITTO DI SUPERFICIE, REVOCA PER RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO E RISOLUZIONE

6.1 Il Superficciario può rinunciare al diritto di superficie, quale diritto disponibile, in qualsiasi momento e per motivate ragioni rese note all'Amministrazione con adeguato anticipo, determinandosi in tal caso:

- a) l'obbligo, per lo stesso Superficciario, di restituzione degli immobili relativi al Compendio Immobiliare, con rinuncia traslativa anche in relazione alle parti eventualmente sino ad allora realizzate in proprio;
- b) l'escussione o l'incasso della garanzia costituita ai sensi del successivo art. 7, per la quota parte allo stato della rinuncia non ancora svincolata.

La concessione del diritto di superficie potrà essere revocata dal Comune con un adeguato preavviso per sopravvenute, straordinarie e gravi esigenze di interesse pubblico. In tal caso, il Comune corrisponderà al Superficciario un'indennità corrispondente al solo danno emergente, adeguatamente documentato e provato, per spese sostenute in conformità alla normativa vigente e per i lavori regolarmente eseguiti.

I competenti uffici comunali calcoleranno un indennizzo, ragguagliato al costo delle opere realizzate, come da progetto tecnico di gara con esclusione dei costi relativi ad opere incompiute e non autonomamente fruibili e rapportato al coefficiente frazionario degli anni residui alla scadenza contrattuale.

6.2 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 Superficciario 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 gli interventi proposti in sede di gara non vengano realizzate nei termini stabiliti, fatta salva specifica proroga per motivi non imputabili al Superficciario e comunque autorizzata dal Concedente, anche con specifico riferimento a quanto precisato nel successivo art. 8;
- c) qualora il Superficciario non ottemperi a qualunque obbligo sottoscritto in sede di 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 Superficciario, assegnandogli un termine per presentare proprie osservazioni, scaduto il quale procederà, in assenza di risposta, alla dichiarazione di revoca e all'escussione delle fidejussioni di cui all'art.7.

6.3 Alla scadenza del termine naturale, o in caso di risoluzione o revoca anticipata, il diritto di superficie si estinguerà. In tale momento, tutto il Compendio Immobiliare assegnato in diritto di superficie, l'area e i fabbricati sulla stessa insistenti, ivi inclusi quelli di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture e ogni miglioria apportata, diverranno di proprietà del Comune ai sensi dell'art. 954 del Codice Civile, senza che sia dovuto da quest'ultimo al Superficciario alcun corrispettivo, indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Per le opere rimaste incompiute verrà fatta una specifica valutazione dai competenti uffici comunali, a seguito della quale il Concedente potrà imporre al Superficciario la remissione in ripristino a cura e spesa di quest'ultimo o in alternativa il pagamento delle spese necessarie al ripristino stesso.

6.4 All'atto della riconsegna del Compendio Immobiliare al Comune, qualunque ne sia la causa, verrà redatto un verbale che riporterà la descrizione sommaria della consistenza dello stesso e delle relative condizioni edilizie e igienico-sanitarie.

ART. 7 – GARANZIE E ASSICURAZIONI

7.1 A garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni da parte del Superficciario, ed in particolare dell'effettività della rifunzionalizzazione del Compendio alle finalità sportive e del completamento dei lavori occorrenti a tale finalità da realizzarsi entro i termini stabiliti nel Cronoprogramma presentato in offerta, e comunque entro 24 mesi dall'ottenimento delle autorizzazioni urbanistico – edilizie necessarie, il Superficciario medesimo, all'atto della stipula del presente contratto, consegna/costituisce polizza fideiussoria/deposito cauzionale giusta quietanza n. _____ rilasciata in data _____ da (proprietario istituto di credito o compagnia assicurativa in possesso dei requisiti previsti dall'art.106 del D.Lgs 385/93/ Tesoriere della Città di Venaria Reale), avente durata fino alla positiva verifica di soddisfacimento di tutte le obbligazioni, per l'importo di € _____ pari al prezzo di aggiudicazione. La fideiussione contiene l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escusione di cui all'art. 1944 c.c. e con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. e in particolare a quella di cui al comma 2.

Nel caso di pagamento anticipato del Canone di cui all'art. 2, a seguito della conclusione dei lavori e del collaudo con esito positivo delle opere entro i termini previsti, la fideiussione o polizza fideiussoria sarà svincolata per un importo pari al 30% del valore del canone offerto in sede di gara. Il superficiario, quindi, dovrà mantenere attiva e valida la garanzia per un importo pari al 20% del Canone fino al termine della concessione.

Nel caso di pagamento rateizzato del Canone di cui all'art. 2, questa dovrà risultare pari:

- al 100% del Canone per i primi 5 anni;
- all'85% del Canone dal 6° al 10° anno;
- al 70% del Canone dal 11° al 15° anno;

- al 55% del Canone dal 16° al 20° anno;

In ogni caso, la garanzia sarà definitivamente svincolata al termine del 20° anno, previa verifica del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali.

La garanzia deve avere una durata di almeno anni 5, negli importi sopra specificati, con impegno da parte dell'aggiudicatario a rinnovarla prima della scadenza, fino al termine della concessione del diritto di superficie, pena la risoluzione della contratto.

Il Superficario dovrà provvedere a mantenere attiva la fideiussione sino a formale svincolo della stessa da parte del Comune, inviando al Comune stesso copia delle quietanze di pagamento dei relativi premi.

7.2 Il Superficario dovrà stipulare presso primaria compagnia di assicurazione e mantenere attive ed efficaci, per tutta la durata del diritto di superficie, idonee polizze di assicurazione contro tutti i rischi connessi alla consegna del Compendio Immobiliare e alla sua gestione, a copertura di danneggiamenti e distruzione totale o parziale di impianti ed opere anche preesistenti ed anche verificatesi nel corso della durata del presente contratto e derivanti dall'esecuzione dei lavori e per Responsabilità civile verso terzi rapportata al valore del fabbricato e dei lavori proposti.

Una apposita polizza assicurativa dovrà essere stipulata al fine di garantire il complesso contro i rischi di incendio ed eventi naturali, tenendo conto del valore di ricostruzione a nuovo delle opere e degli impianti.

Il Superficario dovrà inoltre stipulare e mantenere attiva una polizza per la responsabilità civile (RCT/RCO) per tutti i danni causati a terzi, a prestatori d'opera e a beni di terzi anche per cause imputabili al Compendio Immobiliare in diritto di superficie, per un massimale non inferiore ad euro 1.500.000,00= (un milione cinquecentomila Euro).

Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il superficiario dovrà fornirne copia al Comune, unitamente alle relative quietanze.

Art. 8 – SANZIONI e PENALI

Poiché il termine per la realizzazione dei lavori relativi agli impianti sportivi indicato nei documenti di gara (24 mesi dall'ottenimento delle autorizzazioni urbanistico - edilizie) è da considerarsi essenziale per l'Amministrazione, la relativa violazione legittimerà la medesima a risolvere il contratto costitutivo del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1457 e s.s. cod. civ., senza diritto per il superficiario (e per gli eventuali aventi causa) a risarcimenti, rimborsi ed indennizzi di sorta, ivi incluso l'incameramento, a titolo di penale, del prezzo eventualmente già corrisposto al Comune. In tale ipotesi, peraltro, il Comune agirà, inoltre, per l'escussione della fideiussione/polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni, incamerando l'intero ammontare dell'importo garantito.

Fatto salvo quanto indicato al punto precedente, qualora il concessionario abbia proposto in sede di gara un cronoprogramma lavori più breve rispetto a quello richiesto (24 mesi), nel caso di ritardi nell'esecuzione dei

lavori verrà applicata una penale pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo fino al raggiungimento dei 24 mesi.

Art. 9 - PERIMENTO DEGLI EDIFICI

Ove, per qualsiasi causa, prima della scadenza della concessione si abbia il perimento totale degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, il Concessionario dovrà comunicare al Comune, entro un anno dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili.

Nel caso di ricostruzione, il Comune fisserà nuovi termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Trascorso il termine di un anno dalla comunicazione sopra indicata senza che il Concessionario abbia avviato la ricostruzione, il diritto di superficie si estingue, il suolo deve essere riconsegnato al Comune libero da costruzioni, depositi e detriti e ritorna nella completa disponibilità del Comune.

Art. 10 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni intercorrenti fra il Comune ed il Superficciario dovranno essere effettuate preferenzialmente all'indirizzo PEC comunicato in sede di presentazione dell'Offerta e, solo in alternativa, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno nel domicilio legale dichiarato, fermo restando che, in quest'ultimo caso, i termini si considerano riferiti alla data di invio delle comunicazioni.

Art. 11 – CONTROVERSIE

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

ART 12- SPESE CONTRATTUALI

Tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto di cessione del diritto di superficie sono interamente posti a carico del Superficciario.

Il Superficciario è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dalla L. 136/2010 s.m.i. al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al presente contratto.

ART 13- RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento alla documentazione di gara _____ approvati con determinazione dirigenziale n° ____ del _____ alle _____ disposizioni normative legislative e comunali vigenti in materia, alle norme del Codice Civile ed alle consuetudini locali.