

**SCHEMA DI CONTRATTO AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
DI SUOLI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CURTATONE**

L'anno 2014, il giorno del mese di , alle ore , in Curtatone, innanzi a me, Segretario Comunale, si sono personalmente costituiti:

- , nato a il , in qualità di Responsabile del Settore Patrimonio del Comune di Curtatone, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale, ai sensi dell'art...dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, preventivamente dichiara di agire, nel presente atto, in nome e per conto del Comune di Curtatone (C.F. 80001910209);
- , in qualità di Ditta aggiudicataria della gara d'appalto per l'affidamento mediante contratto di disponibilità della "Costruzione del nuovo fabbricato di allargamento della scuola primaria di Levata e manutenzione ordinaria dell'esistente fabbricato".

I costituiti, della cui identità personale io rogante sono certo, aventi la piena capacità giuridica e in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, espressamente e spontaneamente dichiarano di voler rinunciare, come effettivamente rinunciano, col mio consenso, alla presenza e assistenza dei testimoni al presente atto convengono e stipulano quanto appresso.

PREMESSO

- che l'Amministrazione comunale possiede un fabbricato in Levata di Curtatone destinato ad uso quale Scuola Primaria della frazione e che detto fabbricato ad oggi non sarebbe in grado di sostenere la naturale espansione demografica;
- che per mezzo delle forme di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) è possibile individuare un operatore economico disponibile a fornire un allargamento del fabbricato della Scuola Primaria di Levata;
- che per poter ottenere detto allargamento si può procedere per tramite dell'istituto del "contratto di disponibilità" ai sensi dell'art. 3-15 bis.1, art. 3-15 ter e art. 160-ter del D.Lgs 163/2006 e funzionale ad esso è necessario provvedere a concedere in diritto di superficie a terzi le aree necessarie;
- che con deliberazione di C.C. n°41 del 05/08/2013 ad oggetto "Approvazione per la messa a disposizione di una porzione d'area di pertinenza della scuola primaria di Levata da concedere in diritto di superficie per l'esecuzione dei lavori di ampliamento" l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di cedere in diritto di superficie l'area necessaria per la realizzazione dell'intervento in argomento al fine di poter utilizzare allo scopo lo strumento del contratto di disponibilità ai sensi dell'art. 3-15 bis.1, art. 3-15 ter e art. 160-ter del D.Lgs 163/2006;
- che con la Determinazione n°____ del ____/09/2013 ad oggetto "Determina a contrattare per l'approvazione degli atti ..." sono stati approvati gli atti necessari per bandire la gara per la "Costruzione del nuovo fabbricato di allargamento della scuola primaria di Levata e manutenzione ordinaria dell'esistente fabbricato";
- che con la Determinazione n°____ del ____/12/2013 ad oggetto "Determina di affidamento definitivo ..." è stata approvata la graduatoria di gara e definitivamente assegnato l'appalto alla ditta _____ avente sede in _____;
- che la durata del diritto di superficie sarà pari ad anni trenta, decorrenti dalla data di stipula del relativo diritto;

Tutto ciò premesso le Parti stipulano e prevedono quanto segue:

ART.1) - PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2) - OGGETTO

Col presente contratto, il Comune di Curtatone, senza diretta assunzione di oneri finanziari a proprio carico, concede in favore di il diritto di superficie, a titolo oneroso, sul terreno della superficie complessiva di 1.095,32 mq sito in Levata di Curtatone, Via Levata (c.m.) delle cui caratteristiche ed ubicazione il concessionario dichiara di essere a conoscenza, il tutto meglio rappresentato nell'allegato del presente atto. Detto terreno risulta individuato in Catasto al foglio 28 con il mappale 1805 La concessione del diritto di superficie avviene ai soli fini della realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza all'esistente fabbricato della scuola primaria di Levata per una durata di anni 30, anni che si intendono decorrenti dalla stipula del presente atto.

Il Comune di Curtatone a mezzo del proprio rappresentante, dichiara che l'area di terreno in oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23/10/2013 ed avente protocollo n°26181 che, in originale, si allega alla presente scrittura e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

ART.3) - COSTITUZIONE E DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie è pari ad anni 30 decorrenti dalla data di stipula del presente atto.

ART.4) - ONERI E SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri e le spese derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto e tutti gli oneri derivanti dalla titolarità dei mappali dati in diritto di superficie quali a titolo indicativo, ma non esaustivo le imposte afferenti al terreno in oggetto, le manutenzioni ordinarie e straordinarie di quanto esistente alla data di stipula del presente atto e tutto quanto verrà realizzato dal Concessionario successivamente e conformemente alle norme vigenti.

ART. 5) - ONERI DEL COMUNE

Il Comune di Curtatone concedente garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità del terreno, come individuato in precedenza, e che lo stesso è libero ed esente da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Comune di Curtatone si impegna a sottoscrivere, quale proprietario del Terreno, nel caso in cui le procedure lo prevedano, la richiesta di permessi e/o autorizzazioni necessarie per la realizzazione e/o per la gestione di nuove costruzioni, senza alcun onere a suo carico.

ART.6) - CORRISPETTIVO DOVUTO AL COMUNE

Il Superficiario, a fronte della concessione del diritto di superficie di che trattasi, deve corrispondere al Comune un importo di €25.872,58 onnicomprensivi così come calcolati nell'allegato al presente contratto. La sottoscrizione del presente contratto comporta automatica accettazione dell'importo indicato e del calcolo esposto. Il corrispettivo sarà da versare all'Amministrazione Comunale in unica soluzione al momento della sottoscrizione del presente contratto. Il concedente, a lato del presente contratto, comunicherà al concessionario le coordinate bancarie, essenziali per il pagamento dello stesso corrispettivo che si precisa essere onnicomprensivo di ogni onere accessorio o condominiale.

ART.7 - RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Alla scadenza del contratto, le aree torneranno, senza oneri per il Comune, nella piena e completa disponibilità dello stesso e quanto su di esse realizzato sarà acquisito al patrimonio comunale senza alcuna pretesa da parte del superficiario. Le opere realizzate, con i relativi impianti e pertinenze, dovranno essere consegnate in stato di efficienza e funzionamento. Le Parti, prima del trasferimento delle opere ed impianti, e comunque almeno 3 mesi prima del termine di scadenza del contratto effettueranno opportune ricognizioni

redigendo apposito verbale. Il perimento della costruzione comporta l'estinzione del diritto di superficie. Nel caso in cui la costruzione sia perita il concedente potrà pretendere dal superficiario che il terreno sia riportato nello stato nel quale si trovava al momento della stipula del contratto.

ART. 8 -CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune potrà esercitare, a mezzo di proprio personale funzioni di controllo e di sorveglianza sulla proprietà e sul regolare adempimento da parte del concessionario a tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto o dalle specifiche normative vigenti, o che dovessero essere emanate.

ART. 9 - MANUTENZIONE E SOSTITUZIONI

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri e spese necessari per la corretta conduzione delle aree concesse in diritto di superficie, la sorveglianza e il mantenimento in condizioni decorose, la eventuale cura del verde, la viabilità interna e gli impianti a rete, senza distinzione tra interventi di carattere ordinario, straordinario o derivante da un evento eccezionale ed imprevedibile. Egli ha altresì l'obbligo di provvedere all'adeguamento delle strutture e degli impianti, in caso di entrata in vigore di nuove norme tecniche o di sicurezza obbligatorie, entro i termini stabiliti dalle norme stesse. Il concessionario è tenuto a tenere indenne il Comune di Curtatone da ogni pretesa di terzi relativa o conseguente allo stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, degli impianti e degli spazi aperti provvedendo alla stipula delle opportune garanzie assicurative.

ART. 10) - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

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

- a) fallimento del Concessionario;
- b) violazioni gravi e ripetute di curare la manutenzione degli impianti e strutture e delle aree di cui hanno la gestione, sia ordinaria che straordinaria;
- c) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;
- d) violazione del divieto di cessione del contratto;
- e) mancata realizzazione dell'impianto nel termine di 24 mesi dalla stipula del presente contratto.

Nei casi sopra citati la risoluzione della concessione comporta:

- f) l'incameramento dell'intero corrispettivo versato;
- g) l'estinzione del diritto di superficie;
- h) la riconsegna delle aree e di quanto sulle stesse realizzato senza che il concessionario possa avanzare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Sono altresì causa di estinzione del contratto:

- i) la scadenza del termine pattuito,
- j) il non uso per 5 anni del presente contratto,
- k) la rinuncia del Concessionario al suo diritto che non darà luogo alla restituzione del prezzo corrisposto: la rinuncia dovrà essere comunicata al Concessionario a mezzo Raccomandata A/R ovvero mediante posta elettronica certificata (P.E.C.).

ART. 11) – RISOLUZIONE ANTICIPATA.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la risoluzione del presente contratto a decorrere dal sedicesimo anno di sottoscrizione dello stesso richiedendo al Concessionario la rinuncia ad ulteriore godimento del diritto di superficie delle aree concesse. Ad esito di tale condizione il Concessionario sarà tenuto a restituire le aree al Comune con anche i fabbricati, la viabilità e le pertinenze ivi esistenti senza pretesa di indennizzo alcuno. Il Comune resta obbligato nei confronti del Concessionario a corrispondere un importo pari ai residui anni di diritto di superficie non goduti.

ART. 12) - COMUNICAZIONI

Agli effetti del presente Contratto le Parti eleggono i seguenti, rispettivi domicili:

Amministrazione Comunale di Curtatone per il Concedente;
..... per il Concessionario.

Tutte le comunicazioni relative al presente atto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto, 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.

ART.13 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Mantova.

ART.14 - REGISTRAZIONE

Tutte le spese del presente contratto nonché le imposte e le tasse ad esso afferenti, nessuna esclusa od eccettuata, sono convenute a carico del Concessionario, che vi si obbliga.

PER IL COMUNE DI CURTATONE

IL DIRIGENTE

IL CONCESSIONARIO:

L'UFFICIALE ROGANTE:

Allegati

- certificato destinazione urbanistica,
- planimetria del mappale,

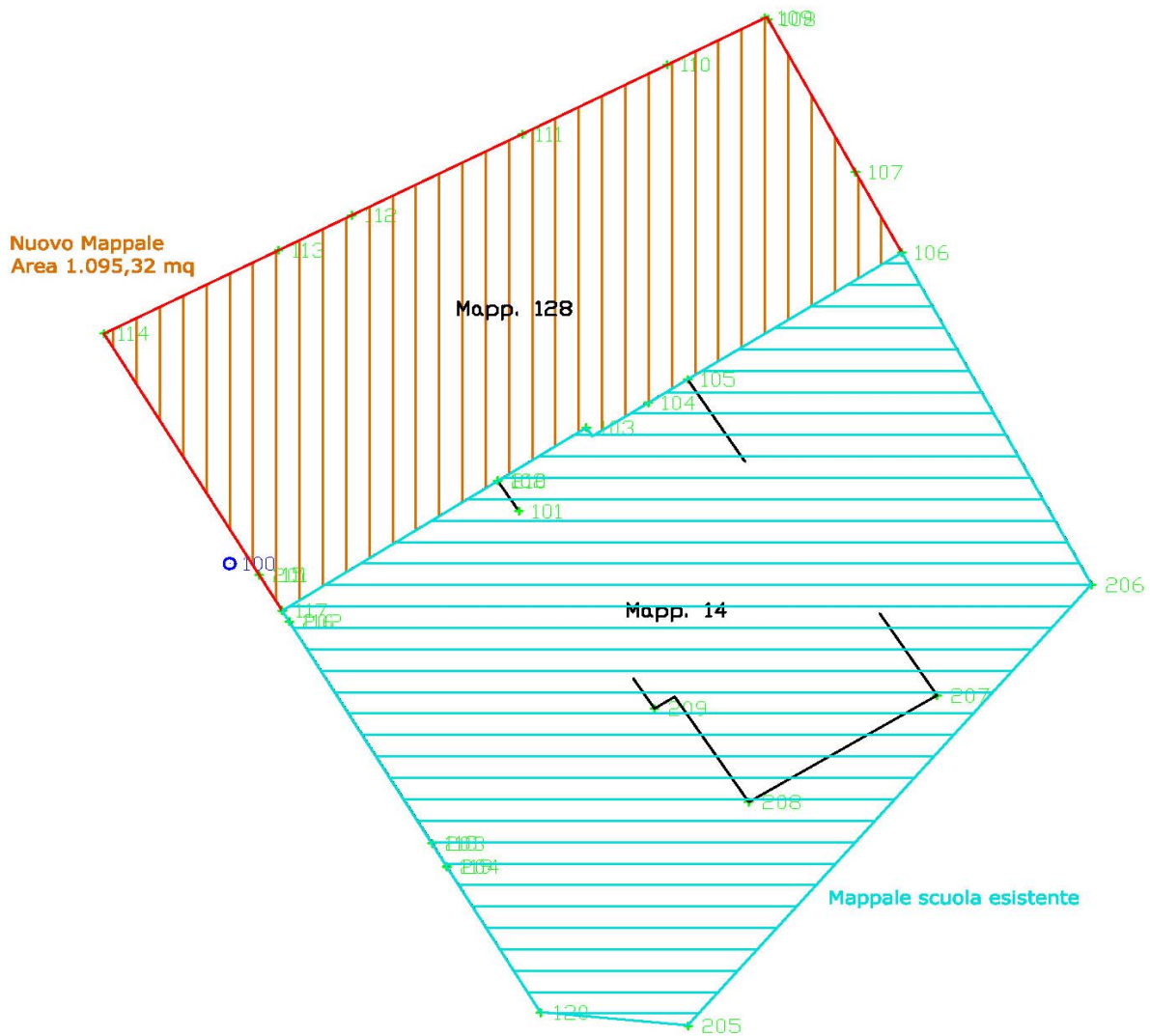
CALCOLO DIRITTO SUPERFICIE PER MAPPALE FRAZIONATO DELLA SCUOLA PRIMARIA DI LEVATA

Superficie Area da frazionamento	1 095,32	m ^q
Valore area ai fini IMU	40	€/m ^q
Valore area ai fini IMU	43 812,80	€
Annualità	r =	3%
Valore annualità	R =	1 320,00 € circa arrotondato
anni di diritto	n =	30 anni

1+r	103%
(1+r) ⁿ	2,4273
[(1+r) ⁿ]-1	1,4273
r*(1+r) ⁿ	0,0728

Valore diritto di superficie

$$V_{ds} = R \times \frac{(1+r)^n - 1}{r (1+r)^n} = \text{€ } 25\,872,58 \text{ totali per } 30 \text{ anni}$$





Città di Curtatone

Provincia di Mantova

Area Tecnica - Servizio Urbanistica/Edilizia Privata

P.G. 26181/13

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata in data 16/10/2012, con n. 25647 di protocollo comunale, dall'Ing. Giovanni Trombani, in qualità di funzionario comunale;
- Visto il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

SI CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che l'area oggetto del presente certificato, sita in località Levata, risulta così come di seguito identificata:

Fg. 28

Mappale 1805

ATR (601) – ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione, da attuare secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella specifica scheda urbanistica del PGT.

Non sono ancora state proposte previsioni attuative e/o d'intervento per l'ATR 601.

L'immobile infatti non è stato dismesso ed è utilizzato come servizio pubblico, anche di interesse generale, per l'istruzione (opera di urbanizzazione secondaria), essendo la sede della scuola primaria di Levata, unica per la frazione ed i territori contermini.

Ai sensi dell'art. 7 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PGT *“Per quanto riguarda le funzioni di interesse pubblico, se non collocate nella zona di cui costituiscono destinazione principale, si stabilisce quanto segue: funzioni quali servizi di quartiere (U5a) sono sempre ammesse....”*, considerando che le destinazioni d'uso “U5a” vengono definite dal medesimo articolo come *“impianti per servizi pubblici o privati di interesse comune, servizi di quartiere.”*, tra i quali rientrano anche le strutture ed i complessi per l'istruzione.

Curtatone, 23/10/13



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Graziella TRIPPINI)

Ufficio provinciale di: MANTOVA - Territorio

Protocollo: 2013/87315

Data: 03/10/2013

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 3

Dati generali del tipo

Comune	CURTATONE	Sez. Censuaria	
Foglio	28	Particelle	14,128
Tecnico	CONTI MICHELE	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	MANTOVA		

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D. €	R.A. €	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità				Classe
	principale	sub			ha	a	ca								
o	14	000			00000	18	50	SN			282		0	0	NO
s	14	000			00000	00	00				000				
c		000	a	1803	00000	16	64	SN			000		0	0	NO
c		000	b	1804	00000	01	86	SN			282		0	0	NO
o	128	000			00000	09	80	SN			001	3	7,86	6,83	SI
s	128	000			00000	00	00				000				
c		000	a	1805	00000	09	09	SN			001	3	0	0	SI
c		000	b	1806	00000	00	48	SN			001	3	0	0	SI
c		000	c	1807	00000	00	23	SN			001	3	0,18	0,16	SI

Ausiliario

Operazione	Identificativo				Superficie			Annotazioni		Dati Censuari		R.D. €	R.A. €	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Codice	Numero	Qualità				Classe
	principale	sub			ha	a	ca								
o	1807	000			00000	00	23	SN			001	3	0,18	0,16	SI
s	1807	000			00000	00	00		SU	1803	000				
o	1803	000			00000	16	64	SN			282		0	0	NO
v	1803	000			00000	16	87	SN	CO	1807	282		0	0	NO

Ufficio provinciale di: MANTOVA - Territorio

Protocollo: 2013/87315

Data: 03/10/2013

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 3

Dati generali del tipo

Comune	CURTATONE	Sez. Censuaria	
Foglio	28	Particelle	14,128
Tecnico	CONTI MICHELE	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	MANTOVA		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Ausiliario

Operazione	Identificativo				Superficie			Annotazioni		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Codice	Numero	Qualità				Classe
	principale	sub			ha	a	ca								
o	1804	000			00000	01	86	SN			282		0	0	NO
s	1804	000			00000	00	00		SU	1805	000				
o	1805	000			00000	09	09	SN			001	3	0	0	SI
v	1805	000			00000	10	95	SN	CO	1804	001	3	0	0	SI

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe				
	principale	sub			ha	a	ca								
o	1803	000			00000	16	87	SN			282		0	0	NO
v	1803	000			00000	16	87	SN			282		0	0	NO
o	1805	000			00000	10	95	SN			001	3	0	0	SI
v	1805	000			00000	10	95	SN			282		0	0	SI
o	1806	000			00000	00	48	SN			001	3	0	0	SI
v	1806	000			00000	00	48	SN			282		0	0	SI

Ufficio provinciale di: MANTOVA - Territorio

Protocollo: 2013/87315

Data: 03/10/2013

Codice file PREGEO:

Pag. 3 di 3

Dati generali del tipo

Comune	CURTATONE	Sez. Censuaria	
Foglio	28	Particelle	14,128
Tecnico	CONTI MICHELE	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	MANTOVA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0084320/2013 del 30/09/2013 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.:	2013/MN0087316	Data di approvazione:	04/10/2013
------------------------	----------------	-----------------------	------------

Protocollo frazionamento n.:	2013/MN0087315	Data di approvazione:	04/10/2013
------------------------------	----------------	-----------------------	------------

Il Tecnico: **BRTFBA**
Il Direttore dell'Ufficio: **DR. ING. GIANPIERO GUERRESCHI**
(Responsabile del procedimento)

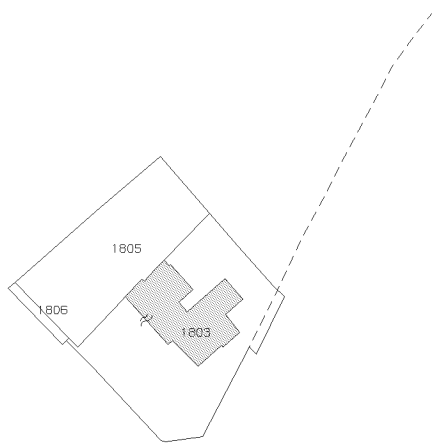
Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 29007

Data di richiesta del servizio: 04/10/2013

Riscossi € 28.00 di cui € 28.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2013/87315 del 04-10-2013



N=4998100

E=1638600

3 Particelle: 1803,1805,1806

Comune: CURTATONE
Foglio: 28
Richiedente: CONTI MICHELE

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Ott-2013 10:35
Prot. n. 201387315/2013