

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI SUOLI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CURTATONE E COMODATO D’USO DI ALTRE PROPRIETÀ**

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. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, e del Decreto Sindacale n°21 del 30/12/2013 prot. n°31402/2013, preventivamente dichiara di agire, nel presente atto, in nome e per conto del Comune di Curtatone (C.F. 80001910209);
  
- ..... nato a..... il \_\_\_\_/\_\_\_\_/19\_\_ in qualità di ..... della Ditta ..... avente sede in ..... ec on P. IVA ..... , assegnataria del presente Diritto di Superficie.

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 con delibera di Consiglio Comunale n°15 del 27/03/2013 è stato deliberato al punto B
  - l’A.S.D. Oasi Boschetto concederà in permuta all’Amministrazione parte del terreno catastalmente identificato al Foglio n°18 col mappale 458 di superficie pari a mq 10.609 attualmente in godimento dell’Associazione Pesca Sportiva del Boschetto in virtù di regolare contratto d’affitto a titolo oneroso con scadenza 31/03/2016 (area N dell’allegato C);
  - l’Amministrazione concederà in permuta all’A.S.D. Oasi Boschetto il terreno catastalmente identificato al Foglio n°18 coi mappali 434 di mq 2.190 e 435 di mq 7.800, per complessivi mq 9.990, identificabile come “acqua Cava Boschetto” (area M dell’allegato C);
  
- che con atto di rogito n°74526/28661 dell’08/10/2014 presso il Notaio Bertolucci in Mantova, registrato a Mantova n°6683 serie II del 15/10/2014 è stata perfezionata la permuta delle aree tra ASD Oasi Boschetto e Comune di Curtatone e segnatamente:
  - A.S.D. Oasi Boschetto ha ceduto al Comune di Curtatone il mappale 655 del foglio 18,
  - Il Comune di Curtatone ha ceduto ad A.S.D. Oasi Boschetto il mappale 434 del foglio 18;
  
- che L’Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ha in essere un rapporto di affittanza sul mappale n°655 del foglio 18 che il Comune di Curtatone ha acquisito unitamente al mappale per effetto dell’atto di rogito di cui sopra;
  
- che con nota protocollo n°25860 del 23/10/2014 Questa Amministrazione cofirmataria con il

Presidente di ASD Oasi Boschetto ha comunicato il subentro del contratto in esito all'atto di rogito n°74526/28661 dell'08/10/2014 presso il Notaio Bertolucci in Mantova, registrato a Mantova n°6683 serie II del 15/10/2014;

- che l'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ha inviato con nota protocollo n°28209 del 17/11/2014 all'Amministrazione Comunale di Curtatone un progetto di realizzazione delle opere edili e della sistemazione dell'intera area da concedere in diritto di superficie indicando un ammontare presunto di opere pari ad €150.000,00 ed un ammontare di servizi di gestione del patrimonio comunale per € 3.000,00 annuali;
- che tale progetto di riqualificazione ed arredo si materializza in una ristrutturazione e messa a norma delle strutture esistenti con l'obiettivo di realizzare un'attività di ristoro ad uso pubblico;
- che le manutenzioni del patrimonio pubblico proposte si materializzano in € 3.000,00 quali manutenzione della strada vicinale e dei fossati che conducono all'area, gestione del verde del mappale 459 ecc;
- che con delibera di Consiglio Comunale n°\_\_\_ del 24/11/2014 ad oggetto "Approvazione alla cessione del diritto di superficie per anni 30 del mappale 655 del foglio 18 ed comodato d'uso del mappale 459 del foglio 18 alla Associazione Pesca Sportiva del Boschetto ed approvazione alla realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area e dei fabbricati del mappale 655 proposto da medesima ditta" è stato deliberato di:
  - DI AUTORIZZARE, giusto l'art. 7 delle norme tecniche del Piano delle Regole, la realizzazione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, quale attrezzatura di interesse pubblico e/o generale identificata dai vigenti strumenti urbanistici con la lettera "M", nell'ambito dell'area di proprietà comunale sita in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655 così come motivato in premessa;
  - DI APPROVARE, per i motivi in premessa indicati, la proposta progettuale allegata alla presente deliberazione ed inoltrata dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, a realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;
  - DI APPROVARE, per i motivi in premessa indicati, lo schema di convenzione allegato alla deliberazione per l'assegnazione in diritto di superficie, per la durata di anni trenta, finalizzata alla realizzazione e gestione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, da realizzarsi sull'area in Via Dell'Ateneo Pisano, catastalmente identificata al Fg. 18 mappale 655;
  - DI CONCEDERE un rimborso spese atto a coprire parte degli oneri di investimento che saranno realizzati sul terreno concesso in diritto di superficie mediante il trasferimento di una somma di € 5.000,00 in una unica soluzione all'associazione Pesca Sportiva del Boschetto da erogarsi all'atto di sottoscrizione del diritto di superficie;
  - DI DARE ATTO che la realizzazione gestione dell'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro è di interesse dell'Amministrazione in quanto consente di ottenere spazi immersi nella natura e un servizio di ristoro per i fruitori, come attrezzatura pubblica e di interesse pubblico destinata a servizi di interesse collettivo senza rilevanza economica;
  - DI DISPORRE che l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in questione, per trenta anni avvenga senza corrispettivo economico in quanto gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie;

- DI DISPORRE
  - l'annullamento del canone annuo di locazione per il mappale 459 da sostituirsi con un comodato d'uso gratuito in esito all'attivazione da parte di Associazione Pesca Sportiva del Boschetto dei servizi di manutenzione del patrimonio pubblico in aderenza al mappale 655 il cui importo è superiore al valore di affittanza del mappale stesso come da proposta progettuale avente protocollo n°28209 del 17/11/2014;
  - la durata del comodato d'uso sul mappale 459 per la medesima durata del diritto di superficie e quindi per anni trenta;
- DI DISPORRE che gli investimenti progettati dall'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto, che appaiono essere di importo superiore al valore di diritto di superficie, vengano completati entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e successivamente che gli stessi vengano certificati per mezzo di un stima economica e che in caso di verifica negativa si disponga la decadenza della concessione del diritto di superficie e del comodato d'uso in parola;

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 ASD Pesca Sportiva del Boschetto (CF 93012680208) il diritto di superficie, a titolo oneroso, sul terreno della superficie complessiva di 7.879,00 mq sito in Montanara di Curtatone, 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 18 con il mappale 655. La concessione del diritto di superficie avviene ai soli fini della messa a norma di un fabbricato destinato a ricovero attrezzi e delle pertinenze accessorie, la creazione di un'area arredata a verde pubblico e con servizio di ristoro, la sistemazione dell'area verde circostante e la posa di attrezzature/arredi ludico ricreativi.

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 \_\_\_/11/2014 ed avente protocollo n°\_\_\_\_\_ 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 € 83.000,00 onnicomprensivi così come calcolati nell'allegato al presente contratto. La sottoscrizione del presente contratto comporta l'automatica accettazione dell'importo indicato e del calcolo esposto. Il corrispettivo si intende saldato dal Concessionario in forma patrimoniale mediante la realizzazione di tutte le opere di sistemazione di cui alla proposta progettuale in premessa ed approvate mediante Delibera di Consiglio Comunale n°\_\_\_ del 24/11/2014. Le parti concordano sin da ora che al termine delle opere di messa a norma e sistemazione dell'area sarà redatta opportuna perizia di stima certificante il plusvalore dell'area con lo scopo di confermare la corretta compensazione del valore di diritto di superficie non corrisposto mediante il valore delle opere realizzate. La redazione di detta perizia di stima sarà affidata all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Mantova con costi a carico del concessionario. Il Concessionario è obbligato a conservare tutta la documentazione progettuale ed autorizzativa di tutto quanto sarà oggetto di ammodernamento, nuova costruzione o oggetto di modifica/adequamento, nonché tutte le pezze giustificative delle attività di verifica e controlli prescritte da norma negli anni a venire, al fine di consegnare il tutto all'Amministrazione Comunale al termine del diritto di superficie o in caso di risoluzione anticipata. Tutti gli oneri di gestione e manutenzione della struttura sono a carico del Concessionario.

#### **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. In caso di mancata consegna delle pezze giustificative di cui all'art.9 e di tutta la documentazione progettuale a corredo il Concessionario accorda sin da ora la propria disponibilità a sopperire a proprio cura e spese a realizzare adeguamenti derivanti da disposti normativi su strutture ed impianti ed a rifare tutta la documentazione certificativa necessaria prima di procedere con la riconsegna dell'area. 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 ed il mantenimento in condizioni decorose, disinfestazioni e derattizzazioni, la 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'adequamento 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 messa a norma delle strutture ed attivazione dei servizi nel termine di 36 mesi dalla stipula del presente contratto;
- f) nel caso in cui la perizia di stima a completamento dei lavori dia un valore di apprezzamento del lotto inferiore all'importo di monetizzazione del diritto di superficie calcolato per 30 anni e pari ad € 83.000,00.

Nei casi sopra citati la risoluzione della concessione comporta:

- 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 diritto acquisito con il presente atto la quale non darà luogo alla restituzione del prezzo anche se non materialmente corrisposto: la rinuncia dovrà essere comunicata al Concessionario a mezzo Raccomandata A/R ovvero mediante posta elettronica certificata (P.E.C.).

#### **ART. 11 - 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.12 – DISPOSIZIONI SPECIALI**

1. Il comune in base alla delibera di Consiglio Comunale di cui alla premessa eroga in esito alla sottoscrizione del presente contratto una somma di € 5.000,00 quale rimborso spese per gli investimenti che l'Associazione Pesca Sportiva del Boschetto realizzerà sul terreno concesso in diritto di superficie.
2. Le parti danno atto del fatto che il concessionario è autorizzato a cedere in uso il fabbricato principale al fine di poter individuare sul mercato un operatore economico che possa esercitare l'attività di mescita e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Detto servizio sarà da erogare solo agli avventori dell'area data in concessione. Il nominativo dell'operatore economico sarà da comunicare all'Amministrazione Comunale che si riserva la facoltà di apporre il proprio veto in caso vengano ravvisate eventuali situazioni di oggettiva incompatibilità a contrattare con essa.
3. Il concessionario è autorizzato a condurre sull'area data in diritto di superficie le sole attività

autorizzate dal P.G.T. del Comune di Curtatone vigente ed all'uopo si da atto che ad oggi l'area presenta come destinazione d'uso le lettere M – V – S – P con le seguenti definizioni: "M – attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative", "V – verde pubblico", "S – attrezzature e servizi per attività sportive" e "P – spazi per la sosta".

4. Ogni interventi di carattere edile che il Concessionario intende realizzare nelle aree concesse dovrà essere assoggettato ad approvazione della Giunta del Comune di Curtatone quale autorizzazione ad eseguire su patrimonio comunale, ma potrà essere realizzato solo dopo che il Concessionario avrà ottenuto le necessarie autorizzazioni amministrative di Enti/Autorità competenti in materia.
5. Oltre alla manutenzione del verde di pertinenza del mappale 655 il Concessionario si impegna a condurre attività di cura del verde e del patrimonio anche nelle aree limitrofe così individuate:
  - sfalci, cura del verde e del patrimonio arboreo e decoro dell'area in aderenza individuata dal mappale 459 del foglio 18 (ex discarica comunale);
  - cura della viabilità vicinale che da Via Ateneo Pisano stacca per raggiungere i mappali 459 e 655. A titolo indicativo si elencano lo sfalcio di entrambe le rive stradali, la cura della pavimentazione a ghiaia, la pulizia dei fossati da rifiuti e arbusti, la manutenzione ordinaria e straordinaria della staccionata a lato, la cura delle piante a bordo strada solo sul lato di proprietà comunale;
6. Il Concessionario si impegna a concedere all'Amministrazione Comunale, che ne avrà uso esclusivo, l'utilizzo dell'area ivi comprese le pertinenze e servizi connessi per un numero pari a 10 giornate nell'arco di un anno solare senza alcuna distinzione tra giornate feriali o festive.
7. Il Concessionario si impegna a concedere all'Istituto Comprensivo di Curtatone che ne avrà uso esclusivo per fini didattici l'utilizzo dell'area ivi comprese le pertinenze e servizi connessi per un numero pari a 10 volte nell'arco di un anno solare durante l'anno scolastico e con esclusione delle giornate festive.
8. Il Concessionario si impegna a concedere previo verifica di compatibilità con le attività in essere per 10 volte l'anno gli spazi alle associazioni di volontariato senza fini di lucro del Comune di Curtatone a fronte del solo recupero delle spese.
9. Il Concessionario si impegna a mantenere aperta ed accessibile al pubblico l'area ed i servizi ad essa connessi per almeno 5 giorni la settimana nel periodo invernale e quotidianamente nel periodo estivo, per non meno di 8 ore al giorno. Il Concessionario ha facoltà di aumentare il numero di ore e di giorni di apertura a propria discrezione. Il Concessionario assume l'obbligo di elaborare un regolamento di accesso alle aree con lo scopo di regolamentare la promiscuità di gruppi di utenti, gli orari e la tutela del decoro e della quiete pubblica; detto regolamento dovrà essere collocato in maniera da essere ben visibile dagli utenti.
10. Il Concessionario assume l'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale di depositare il bilancio di esercizio annuale con indicazioni chiare delle spese e delle entrate al fine di consentire il controllo dell'attività di cui all'art.8.

#### **ART.13 – COMODATO D'USO DEL FOGLIO 18 MAPPALE 459**

In esito a quanto deliberato con Delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_ del 24/11/2014 si intende modificato il contratto di affitto del foglio 18 mappale 459 (ex discarica comunale) in comodato gratuito per la durata di anni 30 a decorrere dal presente atto e per un importo annuale nullo. Il Concessionario si intende obbligato a corrispondere al Comune servizi di manutenzione del patrimonio pubblico di aree in aderenza al mappale 655 il cui valore dovrà essere rendicontato al termine di ogni anno a dimostrazione di un importo superiore rispetto al valore di affittanza di € 589,73 annui a cui applicare il 75% della variazione ISTAT ogni anno. Le manutenzioni sono a titolo indicativo quelle riportate nell'art. 14.5.

#### **ART.14 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tre 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.15 - 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,