

**SCHEMA DI CONTRATTO
PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'IMPIANTO SPORTIVO
DENOMINATO "PISCINA COMUNALE SCOPERTA"**

FRA

il Comune di Alessandria, con sede legale in Alessandria, Piazza della Libertà n. 1, codice fiscale n. 00429440068, rappresentato dal Direttore della Direzione ATTIVITA' ECONOMICHE ABITATIVE E PROTEZIONE CIVILE _____, nato a _____ il _____, competente ai sensi dello Statuto Comunale e domiciliato, per il presente atto, presso la sede dell'Ente, di seguito denominato **CONCEDENTE**,

E

_____, con sede legale in _____ Via _____, C.F./P. IVA _____ rappresentata dal Legale Rappresentante Sig. _____, nato a _____ il _____, residente in _____ (___), Via _____ N° _____, codice fiscale _____, di seguito denominata **SUPERFICIARIO**,

detti comparenti, della cui identità personale io..... sono certo, aventi la piena capacità giuridica e in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, premettono:

- che con deliberazione C.C. n° 32 del 22/3/2017 si è stabilito di concedere il diritto di superficie sul complesso sportivo denominato "Piscina Comunale Scoperta" sita in L.go Tanaro San Martino, per un periodo trentennale ;
- che con Avviso Pubblico del _____, approvato unitamente al presente schema di contratto con determinazione dirigenziale n° _____ del _____, è stata messa a gara la cessione del diritto di superficie trentennale dell'impianto sportivo di proprietà comunale, costituito da fabbricati ed aree sportive insistenti su un sedime di complessivi mq. 11.180,00, situato in Alessandria L.go Tanaro San Martino n° 16 e meglio individuato nel prosieguo del presente atto, finalizzata alla riqualificazione ed adeguamento impiantistico dello stesso mantenendone la destinazione sportiva attualmente prevalente e atta allo svolgimento della disciplina del nuoto per poter offrire a tutta la cittadinanza strutture dove esercitare attività sportiva e di educazione allo sport;
- che con determinazione dirigenziale n° _____ del _____ del Direttore Responsabile, che si allega al presente atto, avendo dato corso alla verifica dei requisiti di legge è stato definitivamente aggiudicato il diritto di superficie dell'impianto sportivo in oggetto a _____

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

ART. 1 OGGETTO

Oggetto della cessione del diritto di superficie è l'immobile comunale denominato "Piscina Comunale Scoperta" sito in L.go Tanaro San Martino n° 16 costituito da un sedime di circa complessivi mq 11.180,00 su cui insistono due piscine, una vasca lattanti ed una vasca idromassaggio, un fabbricato biglietteria, un fabbricato spogliatoi e servizi, un fabbricato impianti tecnici, un fabbricato alloggio di servizio, bar e veranda oltre a un campo polivalente e due campi da beach volley, il tutto individuato all'Agenzia del Territorio di Alessandria- Catasto Fabbricati al Foglio 117 particella n° sub e n° ed individuato nell'allegato elaborato grafico. Tale immobile sarà oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico, per la specifica e prevalente destinazione ad impianto natatorio aperto al pubblico, il tutto a cura e spesa dell'aggiudicatario e da ultimarsi nel tempo massimo di 3 anni dalla data del verbale di consegna dell'immobile.

L'area in cui è compreso l'impianto sportivo è destinata dal PRGC a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (art. 32 quinquies comma 2 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione).

Il Comune di Alessandria, in persona di cui sopra, consegna il certificato di destinazione urbanistica 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, che si allega al presente atto sotto la lettera " ", perché ne formi parte integrante e sostanziale, oltre all'attestato di prescrizione energetica rilasciato in data _____ n° _____ che si allega al presente atto.

L'immobile è concesso in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ed è libero da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio.

L'aggiudicatario riconosce che la stipulazione del contratto, che prevede l'acquisto del diritto di superficie finalizzato al mantenimento della destinazione sportiva con adeguamento impiantistico e riqualificazione dell'impianto sportivo secondo il progetto presentato in sede di gara, costituisce il soddisfacimento di un proprio interesse all'utilizzo del medesimo che giustifica di per sé il valore pari ad € quale risulta dall'offerta formulata in sede di gara.

Il maggior valore dei lavori realizzati rispetto al valore del diritto di superficie non attribuisce in capo al SUPERFICIARIO alcun diritto di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura, rimanendo tale maggiore costo a totale carico del SUPERFICIARIO stesso.

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 €

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al CONCEDENTE di Alessandria in tre ratei di cui la prima rata pari al 20 % alla stipula del presente atto, la seconda rata pari al 30 % entro il 31 dicembre 2017 e la terza rata pari al restante 30%, a saldo entro il 30 giugno 2018 .

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

A fronte della cessione del predetto diritto di superficie, l'aggiudicatario si obbliga a realizzare le opere nei termini di cui all'offerta presentata in sede di gara, a decorrere dalla data del verbale di consegna, allegato al presente atto.

Il SUPERFICIARIO, in particolare, si obbliga a :

- 1) ottemperare a tutti gli obblighi contenuti nell' offerta sottoscritta in sede di gara;
- 2) predisporre tutta la progettazione delle opere e degli interventi indicati nell'offerta e ad ottenere le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso necessario da parte delle competenti autorità amministrative sanitarie o di vigilanza per i locali aperti al pubblico ;
- 3) effettuare a propria cura e spesa, ed entro i termini di legge, tutte le operazioni di variazione/aggiornamento catastale a seguito di avvenuta realizzazione degli interventi proposti in sede di gara o altri eventuali interventi autorizzati nel periodo di validità del presente atto;
- 4) realizzare prioritariamente e prima dell'avvio delle attività tutti gli interventi necessari all'adeguamento a norma di legge degli impianti tecnologici presenti nell'impianto e comunque nel rispetto di tutta la normativa di genere in relazione alla destinazione di impianto natatorio aperto al pubblico;
- 5) trasmettere tempestivamente al Concedente, a seguito dell'ultimazione, entro il termine massimo di 3 anni, degli interventi riportati nel progetto tecnico di fattibilità, copia di tutta la documentazione tecnica e di conformità, se dovute in relazione agli specifici interventi programmati quali:
 - a. certificazione di conformità delle strutture, qualora interessate da interventi;
 - b. certificazione di conformità degli impianti, interessati da interventi;
 - c. certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
 - d. ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati.
- 6) mantenere in buono stato di conservazione l'impianto sportivo in oggetto, in tutte le sue parti e per tutta la durata contrattuale, compiendo su di esso tutti gli interventi necessari a preservarlo dalla vetustà e a mantenerlo idoneo all'uso e alla destinazione di impianto natatorio aperto al pubblico fino alla data di riconsegna al Concedente;
- 7) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'impianto nel suo complesso senza discriminazioni e l'accesso delle fasce sociali deboli e persone con disabilità;
- 8) stipulare idonee polizze assicurative sia a tutela degli impianti e fabbricati che per la Responsabilità civile verso terzi;
- 9) esercitare l'attività di somministrazione cibi e bevande a servizio dell'impianto sportivo, in locali idonei e alle condizioni previste dalle norme in materia, con espresso divieto di destinazioni in qualche modo riconducibili ad attività legate a scommesse, slot machines e similari;
- 10) esercitare l'eventuale attività di rivendita di articoli sportivi qualora strettamente correlati con le attività sportive praticate;
- 11) volturare tutti contratti relativi alle utenze entro 15 gg dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna;
- 12) concedere al Comune di Alessandria, dietro specifica richiesta entro 15 gg prima della data prevista, l'utilizzo gratuito dell'Impianto natatorio o di parte di esso per max 15 giornate, durante il periodo di validità del diritto di superficie, per manifestazioni a carattere sportivo o ricreativo compatibili con gli scopi istituzionali del CONCEDENTE.

In tali giornate il CONCEDENTE di Alessandria potrà utilizzarlo direttamente oppure concedendolo sotto la propria responsabilità a terzi, ed il Superficiario sarà tenuto a garantire l'accesso all'Impianto Sportivo e a tutti i servizi per l'utilizzo dello stesso senza oneri per il CONCEDENTE né per eventuali terzi fruitori indicati dal CONCEDENTE, salva unicamente la costituzione, prima dell'utilizzo ad onere e spese dei terzi utilizzatori, di garanzia fideiussoria a copertura di eventuali danni

alle strutture, il cui importo verrà di volta in volta stabilito di concerto tra il CONCEDENTE ed il SUPERFICIARIO e di idonee coperture assicurative di RCT.

ART. 4 DURATA

La durata del diritto di superficie viene stabilita in anni 30 (trenta) con decorrenza dalla data del presente atto, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso dell'immobile per l'urgenza di eseguire gli interventi di ripristino condizioni ambientali ed igienico sanitarie.

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile nel suo complesso tornerà nella piena proprietà del CONCEDENTE di Alessandria, senza che questo debba risarcire o pagare nulla.

Restano invece di proprietà del SUPERFICIARIO 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 natatorio aperto al pubblico. A tal fine, sei mesi prima della riconsegna verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto degli immobili e degli impianti ad essi afferenti.

ART. 5 CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Qualora il SUPERFICIARIO 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 SUPERFICIARIO potrà, previa autorizzazione del CONCEDENTE e per la durata stabilita all'art.4, cedere a terzi anche frazionatamente il diritto di superficie e costituire diritti reali di godimento a favore di terzi sempre con il preciso obbligo di mantenimento della destinazione ad impianto natatorio aperto al pubblico e gli obblighi di cui all'art.3.

La richiesta di autorizzazione di trasferimento a terzi deve essere inoltrata al CONCEDENTE di Alessandria con la motivazione circa la finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle superfici promesse e delle destinazioni d'uso, nonché di ogni altro elemento utile ad individuare l'attività che verrà esercitata di concreto nei locali/aree da parte del subentrante, compresa la bozza di contratto ed il corrispettivo previsto per la cessione.

Il CONCEDENTE potrà autorizzare la conclusione del contratto anche apportando condizioni; è nullo il contratto se sottoscritto prima del rilascio dell'autorizzazione.

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

Il SUPERFICIARIO rimane solidalmente obbligato col terzo relativamente al corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente contratto.

Alla scadenza della durata cesseranno tutti i rapporti instaurati dal SUPERFICIARIO, suoi successori o aventi causa, con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 del C.C. commi 1 e 2.

Nel caso in cui il CONCEDENTE, nel periodo di validità del diritto di superficie, decida di alienare la proprietà del suolo – o di parte del suolo – su cui insiste l'impianto sportivo, comprensivo dei fabbricati, sul quale è costituito il diritto di superficie oggetto del presente contratto, alla società e/o soggetti cessionari titolari dei diritti è attribuito il diritto di prelazione all'acquisto .

ART. 6 - RISOLUZIONE

Il presente contratto può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti, per inadempienza del Superficiario oppure per ragioni di pubblico interesse.

In quest'ultimo caso il CONCEDENTE notificherà al SUPERFICIARIO un preavviso non meno di 12 mesi prima della data fissata per la risoluzione del contratto, il CONCEDENTE riconoscerà al SUPERFICIARIO un indennizzo, ragguagliato al costo delle opere realizzate, come da progetto tecnico di gara e rapportato al coefficiente frazionario degli anni residui alla scadenza contrattuale. Il calcolo dell'indennizzo verrà fatto dai competenti uffici comunali con esclusione dei costi relativi ad opere incompiute e non autonomamente fruibili.

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 SUPERFICIARIO 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 non vengano realizzate nei termini stabiliti gli interventi proposti in sede di gara, fatta salva specifica proroga per motivi non imputabili al SUPERFICIARIO e comunque autorizzata dal CONCEDENTE;
- c) qualora il SUPERFICIARIO 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 Superficiario 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 SUPERFICIARIO, assegnandogli un termine per presentare proprie osservazioni, scaduto il quale procederà, in assenza di risposta, alla dichiarazione di revoca e all'escussione della fidejussione di cui all'art.7.

Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica del presente contratto e il trasferimento nel patrimonio del CONCEDENTE delle opere realizzate e la piena proprietà al CONCEDENTE di tutto l'impianto sportivo assegnato in diritto di superficie. Per le opere rimaste incompiute verrà fatta una specifica valutazione dai competenti uffici comunali, a seguito della quale il CONCEDENTE potrà imporre al SUPERFICIARIO la rimissione in pristino a cura e spesa di quest'ultimo o in alternativa il pagamento delle spese necessarie al ripristino stesso.

ART. 7 - GARANZIE

Qualora il SUPERFICIARIO faccia ricorso a mutui per la realizzazione del progetto tecnico, può essere iscritta ipoteca sull'immobile, previa autorizzazione del CONCEDENTE, a condizione che alla scadenza del contratto per la cessione del diritto di superficie il bene sia riconsegnato al CONCEDENTE libero da vincoli.

A garanzia del pagamento del corrispettivo offerto in sede di gara oltre che della realizzazione degli interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico di cui all'offerta tecnica secondo i tempi definiti dal Cronoprogramma, e comunque entro il termine massimo di tre anni dalla data del verbale di consegna, il SUPERFICIARIO, all'atto della stipula del presente atto, presta una cauzione mediante polizza fideiussoria n.

_____ rilasciata in data _____ da _____

(primario istituto di credito o compagnia assicurativa in possesso dei requisiti previsti dall'art.106 del D.Lgs 385/93), avente durata fino alla positiva verifica di soddisfacimento di tutte le obbligazioni, per l'importo di € _____ (pari all'offerta economica).

La cauzione contiene le seguenti condizioni:

- I° operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del CONCEDENTE;
- II° rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- III° rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata;
- IV° esonero del CONCEDENTE da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che lo stesso CONCEDENTE intendesse fare;
- V° mantenimento della sua validità sino alla sua estinzione, previo accertamento del compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni.
- VI° obbligo, a semplice richiesta del CONCEDENTE ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale, qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza.

Il SUPERFICIARIO potrà richiedere lo svincolo della citata polizza, a seguito della realizzazione e collaudo degli interventi di riqualificazione e adeguamento impiantistico in progetto e ad avvenuto saldo del pagamento del corrispettivo di cui all'art. 2.

ART. 9 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni intercorrenti fra il CONCEDENTE ed il SUPERFICIARIO dovranno essere effettuate preferenzialmente a mezzo fax o all'indirizzo PEC comunicato in sede di presentazione dell'offerta di gara 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. 10 – CONTROVERSIE

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

ART 11- SPESE CONTRATTUALI

Tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto di cessione del diritto di superficie sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario SUPERFICIARIO. Sono poste a carico del SUPERFICIARIO anche le spese relative alle operazioni catastali di frazionamento ed aggiornamento.

ART 12- RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento all'Avviso Pubblico del _____ approvato con determinazione dirigenziale n° _____ del _____ alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia ,al Regolamento per le Alienazioni, alle norme del Codice Civile ed alle consuetudini locali oltre a quanto contenuto nelle clausole di aggiudicazione.

Il SUPERFICIARIO dichiara di approvare specificatamente le condizioni di cui al presente atto. Artt 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12.

Per Accettazione: