

**SCHEMA DI CONTRATTO di CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

L'anno duemiladiciannove, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_

sono presenti i signori:

-Arch. Pierfranco Robotti, nato ad ..... il ....., domiciliato ad .....,  
Piazza della Libertà 1;

il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di Direttore del Settore Urbanistica e Patrimonio e rappresentante del "COMUNE DI ALESSANDRIA" con sede in Alessandria, piazza della Libertà 1, Codice Fiscale: 00429440068; a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di esecutiva ai sensi di legge, da ora denominato CONCEDENTE;

- Sig. \_\_\_\_\_

il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_

:  
“

\_\_\_\_\_”  
, con sede in \_\_\_\_\_, via/p.za \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, CAP \_\_\_\_\_.

a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ da ora denominato SUPERFICIARIO.

Premesso quanto segue:

- Il Comune di Alessandria è proprietario del complesso sportivo sito in L.go Tanaro San Martino n° 16 denominato “Piscina Comunale Scoperta” individuato al Catasto fabbricati al Fg.117 Particella n° 190 sub 6 cat. D/6 e al Catasto Terreni al Fg.117 Particella n° 190 Ente Urbano di mq. 10.700 con destinazione sportiva e ricreativa;
- l'attuale avvenuta chiusura della gara con la citata dichiarazione di gara deserta, come da verbale del 6/04/2018, ha consentito di avviare una nuova procedura di cessione del diritto di superficie ventennale della Piscina attraverso la trattativa privata previa gara ufficiosa secondo quanto previsto dall'art. 41 del R.D. 23/05/1924 n. 827 e dall'art. 5 del “Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare” del Comune di Alessandria, che prevede tale procedura quando sia andato deserto il primo incanto dell'asta pubblica;
- il Consiglio comunale con la deliberazione n. 4 del 29/01/2019 ha deliberato di procedere al reincanto a mezzo di trattativa privata previa gara ufficiosa dando mandato al Direttore scrivente di procedere in tal senso al fine di concedere il diritto di superficie per un periodo ventennale con la finalità di valorizzare e riqualificare l'impianto sportivo anche con interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico, con il vincolo di mantenere la destinazione ricreativa e sportiva attualmente prevalente e atta allo svolgimento sia della disciplina del nuoto, anche a livello agonistico se compatibile con la struttura, che di attività ludico-ricreative;
- con Avviso Pubblico del 25/03/2019, approvato unitamente al presente schema di contratto con determinazione dirigenziale del 19 marzo 2019 n. 1002 è stata indetta la trattativa privata previa gara ufficiosa e selezione dell'aggiudicatario sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la cessione in diritto di superficie ventennale del complesso sportivo in oggetto, ad un prezzo base di € 133.500,00, oltre IVA;
- che 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 all'

\_\_\_\_\_ avente sede in \_\_\_\_\_ Via  
\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, sulla base dell' offerta presentata in sede di gara in  
data \_\_\_\_\_ prot. n° \_\_\_\_\_, la concessione del diritto di superficie della Piscina  
Comunale Scoperta per una durata di anni venti;

Tutto ciò premesso, ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Il CONCEDENTE concede al SUPERFICIARIO, che accetta per sè 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 fabbricato e relative pertinenze facenti parte del complesso sportivo come di seguito riportato.

### **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 individuato al Catasto fabbricati al Fg.117 Particella n° 190 sub 6 cat. D/6 e al Catasto Terreni al Fg.117 Particella n° 190 Ente Urbano di mq. 10.700 con destinazione sportiva e ricreativa 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 con ex-alloggio di servizio, bar e veranda oltre a un campo polivalente e due campi da beach volley ed individuato nell'allegato elaborato grafico.

Il diritto di superficie comprende i fabbricati e l'area su cui insistono, le pertinenze, i beni e gli impianti di proprietà comunali come individuati nell'elaborato grafico con espressa esclusione di tutti quelli di altrui proprietà.

L'immobile deve mantenere la destinazione ricreativa e sportiva attualmente prevalente e atta allo svolgimento sia della disciplina del nuoto, anche a livello agonistico se compatibile con la struttura, che di attività ludico-ricreative.

Tale immobile sarà oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico a cura e spesa del SUPERFICIARIO, come da offerta tecnica vincolante presentata in sede di gara che viene allegata alla presente e la cui esecuzione ed ultimazione viene fissata nei tempi riportati nella stessa e a decorrere dalla data del verbale di consegna dell'immobile.

Costituisce obbligo inderogabile ed imprescindibile per l'affidamento l'esecuzione delle opere ed interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico degli impianti piscina (vasca grande e vasca bambini) con relativi servizi accessori (locali spogliatoi con servizi igienici e servizio bar) per la stagione estiva 2020, ad avvenuto conseguimento di tutte le autorizzazioni di legge in materia, compresa l'agibilità al pubblico.

Il CONCEDENTE dichiara e garantisce che l'immobile in oggetto è libero da pesi e vincoli di ogni genere e rinuncia alla iscrizione dell'eventuale ipoteca legale sul diritto in oggetto della presente, con esonero al conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

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).

Nell'immobile come sopra individuato e rappresentato potrà essere svolta oltre all'attività sportiva e ricreativa anche :

- 1) L'attività di somministrazione cibi e bevande .

Tale attività potrà essere 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.

E’ ammessa l’apertura di un esercizio di somministrazione al pubblico indistinto (bar, ristorante, tavola calda) inteso come pubblico esercizio, soggetta a S.C.I.A. amministrativa ai sensi dell’art. 9 della L.R. 38/2006 e a notifica sanitaria ai sensi dell’art. 6 reg. Ce 852/2004; in questo caso il locale dovrà avere apposita destinazione commerciale e rispettare tutti i criteri regionali per l’insediamento dell’attività, come previsto dall’art. 8 della L.R. 38/2006 e nello specifico dalla D.G.R. n. 85-13268 dell’8/2/2010, oltre alle disposizioni in materia di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi contenute nel D.M. 564/92.

2) L’attività di rivendita di articoli sportivi e ludico-ricreativo correlati con le attività praticate.

Tale attività potrà essere esercitata, decorsi trenta giorni da apposita comunicazione inviata al Comune competente per territorio, alle condizioni previste dalle norme in materia, in locali idonei non aperti al pubblico, che non abbiano accesso alla pubblica via.

Su tutti gli spazi interni ed esterni vige il divieto di installazione ed utilizzo di apparecchi per il gioco 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 .

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 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;

- l’attestato di prescrizione energetica rilasciato in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ed entrambi vengono allegati al presente atto perché ne formino parte integrante e sostanziale.

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 crea l’obbligo di mantenimento della destinazione sportiva e ricreativa dell’immobile 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 formulata in sede di gara.

Il maggior valore dei lavori sull’immobile che verranno 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.

La sottoscrizione del presente atto e dei suoi allegati equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia che si accetta espressamente e per iscritto, a norma degli articoli 1341 e 1342 c.c., oltre che di tutte le condizioni riportate nel sopracitato Avviso, e clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate oltre agli obblighi definiti dall’offerta presentata, vincolante per gli effetti del presente atto quale obbligo contrattuale specifico.

## **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 pari ad €..... per un complessivo importo di € .....

Il pagamento del corrispettivo avviene con la seguente modalità: ...

## **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.

Costituisce parte integrante del Contratto l'offerta tecnica presentata dall'affidatario in sede di procedura di affidamento, che integra automaticamente il Contratto, senza necessità di alcuna formalità ulteriore, e che pertanto costituisce obbligo contrattuale specifico, senza ulteriori oneri o riconoscimento economici da parte dell'Amministrazione committente, rispetto al corrispettivo previsto dallo stesso Contratto.

Il SUPERFICIARIO, in particolare, si obbliga :

- 1) all'esecuzione delle opere ed interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico degli impianti piscina (vasca grande e vasca bambini) con relativi servizi accessori (locali spogliatoi con servizi igienici e servizio bar) per la stagione estiva 2020, ad avvenuto conseguimento di tutte le autorizzazioni di legge in materia, compresa l'agibilità al pubblico;
- 2) a ottemperare a tutti gli obblighi contenuti nell' offerta sottoscritta in sede di gara e in particolare a eseguire tutte le opere indicate nel Progetto entro i termini previsti dal titolo abilitativo che deve essere conseguito entro 180 giorni dalla data di stipula contrattuale;
- 3) a predisporre tutta la progettazione delle opere e degli interventi indicati nell'offerta e finalizzata con il conseguimento di tutte le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso necessario da parte delle competenti autorità amministrative e sanitarie e di vigilanza per i locali aperti al pubblico;
- 4) a 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 vigente in relazione alla destinazione di impianto natatorio aperto al pubblico;
- 5) a 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 atto;
- 6) a trasmettere tempestivamente al Concedente, a seguito dell'ultimazione degli interventi riportati nel progetto tecnico, 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, interessati da interventi;
  - c. certificazione di prevenzione incendi;
  - d. ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati;
- 7) a ripristinare e mantenere in buono stato di conservazione l'impianto sportivo, 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;
- 8) a 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, ; l'accesso

all'area e alla struttura dovrà essere conforme alla normativa specifica regionale e nazionale;

- 9) a 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 un totale di max 5 giornate all'anno, non consecutive, durante il periodo di validità del diritto di superficie, per manifestazioni o utilizzi sponsorizzati dal Comune di Alessandria 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 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, fatta salva la possibilità di richiesta, da parte del Concessionario di idonee coperture assicurative di RCT;
- 10) in caso di realizzazione di parcheggio interno lo stesso dovrà essere asservito all'impianto e gli eventuali introiti saranno a vantaggio del Superficiario;
- 11) ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivante, a qualsiasi titolo, dalla concessione di cui al presente atto, è a totale carico del soggetto superficiario, rimanendo il Comune concedente del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere, a qualsiasi titolo, dal soggetto concessionario con terzi;
- 12) il soggetto superficiario manleva il concedente da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente concessione e relativamente all'esecuzione delle opere;
- 13) la gestione della struttura dovrà essere conforme agli standard qualitativi previsti dalla vigente normativa regionale e nazionale;

Per esigenze dell'Amministrazione, ove ricorra il caso, il Comune potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo.

#### **ART. 4 - DURATA**

La durata del diritto di superficie viene stabilita in anni 20 (venti), con mantenimento della nuda proprietà in capo al Comune.

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e l'immobile nel suo complesso tornerà nella piena proprietà del CONCEDENTE, 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 e alla normativa per l'esercizio di attività di somministrazione i 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**

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 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 con la motivazione circa la finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle parti 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, REVOCA**

Lo scioglimento del rapporto contrattuale può avvenire, 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 9 mesi prima della data fissata per la revoca, 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 risoluzione e all'escussione delle fidejussioni.

Alla dichiarazione 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 e ASSICURAZIONI**

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 della regolare esecuzione dei lavori rappresentati e quantificati nell'allegata offerta tecnica ed in particolare nel quadro economico, secondo i tempi definiti dal Cronoprogramma il SUPERFICIARIO, all'atto della stipula del presente atto, consegna una garanzia definitiva a copertura dell'intero importo pari al costo previsto nel quadro economico del Progetto tecnico dell'immobile in oggetto

mediante polizza/e fideiussoria/e n. \_\_\_\_\_ rilasciata/e 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 €\_\_\_\_\_.

Su richiesta del Superficiario potrà esserne autorizzata la riduzione annualmente sulla base dello stato di avanzamento delle opere.

La garanzia fidejussoria a copertura del pagamento dell'intero prezzo offerto deve essere mantenuta fino all'avvenuto saldo del pagamento e sarà svincolata su richiesta del Superficiario dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione di tutte le obbligazioni assunte. Il Comune potrà autorizzare la riduzione di detta garanzia a seguito dell'avvenuto riscontro di pagamento delle rate.

Il SUPERFICIARIO deve stipulare e mantenere idonee polizze di assicurazione contro tutti i rischi connessi alla consegna dell'immobile, a copertura di danneggiamenti e distruzione totale o parziale di impianti ed opere per la durata del contratto (polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi R.C.T. compreso il Concedente, polizza per scoppio, incendio, garanzie complementari e accessorie, eventi speciali e altri danni compresi quelli da furto e rapina anche per le attrezzature di qualsiasi genere che si trovano nell'ambito dell'immobile).

## **Art. 9 – SANZIONI e PENALI**

Il ritardo nell'apertura al pubblico degli impianti piscina con relativi servizi accessori per la stagione estiva 2020 comporta una penale pari al due per mille dell'importo offerto per ogni giorno oltre il termine stabilito, fino ad un massimo del 10% del valore complessivo dell'importo offerto.

## **Art. 10 - 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. 11 – 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 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 SUPERFICIARIO.

Il superficiario 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 all'Avviso Pubblico del\_\_\_\_\_ approvato con determinazione dirigenziale n° del \_\_\_\_\_ alle disposizioni normative legislative e comunali vigenti in materia, alle norme del Codice Civile ed alle consuetudini locali.