

CONVENZIONE PER CONCESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA "POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps" PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE.

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno (.....) del mese di (.....), presso la sede del Comune di Sozzago (NO), sono presenti:

1. (.....) nato a (.....) il (.....), codice fiscale (.....), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sozzago, che interviene in qualità di (.....) del Comune di Sozzago, d'ora innanzi anche il "**COMUNE**" o il "**CONCEDENTE**";
E
2. *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* con sede legale in Cerano (NO), Via Matteotti n. 12, codice fiscale (94068210031), in persona di (.....) nato a (.....) C.F. (.....) nella sua qualità di legale rappresentante, d'ora innanzi anche il "**BENEFICIARIO**" o il "**CONCESSIONARIO**" e, congiuntamente con il Comune/Concedente, le "**PARTI**".

Premesso che:

- la *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* ha per scopi statuari (atto costitutivo e statuto allegati sub A):
- il Comune di Sozzago è proprietario di aree adiacenti agli esistenti impianti sportivi di proprietà comunale
- la *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* ha richiesto, a sensi dell'art. 90 L. 289/02, la concessione del diritto di superficie delle aree identificate Fg. 12 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) per una superficie complessiva di mq 2.400,00 circa; il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata, per la realizzazione e la gestione di una palestra polifunzionale.
- Con atto notaio Cafagno 13.12.2013 è stata stipulata CONVENZIONE PER CONCESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA "POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps" PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE
- A seguito di sostanziali modifiche progettuali si rende necessaria la risoluzione della convenzione e la contestuale stipula di nuova convenzione giusta deliberazione del Consiglio Comunale n° del

Tutto ciò premesso e considerato si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1) PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2) OGGETTO DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE

Il Concedente, ai sensi degli artt. 952 e ss. del Codice Civile, assegna, a favore del Beneficiario, che accetta senza riserva alcuna, il diritto di superficie da esercitarsi sopra e sotto il suolo sull'intera area dei terreni meglio individuati nella planimetria allegata sub. B) e qui di

seguito meglio descritti nella loro ubicazione, consistenza, dati catastali e confini, al fine della realizzazione e successivo godimento e manutenzione in proprietà superficaria per tutta la durata della presente convenzione, di una struttura per la pratica delle discipline sportive in genere, il tutto in conformità al progetto trasmesso con nota prot. n. 128 del 13/01/2016 e fatte salve le eventuali modifiche e varianti, che si rendessero necessarie apportare in fase di esecuzione, ed in ogni caso subordinate alla preventiva approvazione e consenso della Amministrazione Comunale.

Gli immobili di cui sopra sono identificati al catasto terreni del Comune Censuario di Sozzago al Fg. 12 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) (come meglio evidenziato nella planimetria allegata)

Il Concedente attesta e dichiara che i terreni sopra descritti sono di sua esclusiva proprietà.

Il Concedente garantisce quindi la piena e legittima proprietà e disponibilità dei terreni e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche oltre che liberi ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per il Beneficiario, che potrebbero impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della presente convenzione.

Il diritto di superficie dedotto in convenzione ha per oggetto i terreni sopra descritti, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Possesso e godimento dei terreni oggetto del presente atto vengono immediatamente trasferiti alla concessionaria-beneficiaria, con corrispondente carico alla medesima, dei dipendenti pesi, fermo restando che le imposte relative al terreno resteranno a carico del concedente-proprietario del suolo, mentre quello degli impianti ed attrezzature saranno a carico della concessionaria-proprietaria per tutta la durata del diritto oggetto del presente atto.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/01, N. 380, si allega sub. C) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Sozzago in data 11.12.2013.

Il Concedente dichiara che relativamente ai terreni stessi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, dalla data del rilascio del certificato a quella di sottoscrizione del presente atto.

ARTICOLO 3) CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps*, a titolo di corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto della presente convenzione si obbliga nei confronti del **COMUNE DI SOZZAGO** a realizzare, con oneri costi e spese totalmente a proprio carico, le strutture ed impianti sportivi, con le infrastrutture e servizi accessori, così come meglio previsto nel successivo articolo 6) ed in conformità al progetto richiamato nel medesimo articolo, e quindi a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strutture ed impianti per tutta la durata della presente convenzione, in modo che possano infine pervenire in proprietà all'amministrazione comunale alla scadenza della convenzione medesima, il tutto senza pagamento al concessionario-beneficiario di alcun compenso né pretesa di alcun indennizzo o rimborso da parte sua, così come in seguito meglio specificato.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge n. 248 del 4 agosto 2006 le Parti, da me Ufficiale rogante, ammonite ai sensi degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, confermano di non essersi fatto luogo al pagamento o scambio di alcun corrispettivo in denaro così come dichiarano di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la conclusione della presente convenzione.

ARTICOLO 4) EFFICACIA E DURATA DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di stipula del presente atto e terminerà alla scadenza naturale, senza necessità di disdetta.

Alla scadenza della convenzione il diritto di superficie del concessionario, di costruire e di mantenere in proprietà quanto realizzato, si estinguerà e quindi tutte le attrezzature, nonché i servizi ed infrastrutture annesse coi relativi accessori, diverranno di proprietà del Comune di Sozzago, concedente-proprietario del suolo, impegnandosi le parti ad addivenire, se del caso, alla sottoscrizione di un atto meramente ricognitivo ma privo di alcun effetto traslativo, e senza pagamento alcun compenso per il concessionario-beneficiario che rinuncia fin d'ora a pretese di rimborsi o indennizzi per quanto realizzato, anche in considerazione della disponibilità del terreno e del godimento delle attrezzature da parte sua, ottenuto senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro e per tutta la durata della presente convenzione.

Il beneficiario potrà richiedere al Comune di addivenire alla stipulazione di una nuova convenzione che il Comune si riserva di sottoscrivere ove non intendesse o preferisse assumersi al termine del presente contratto l'onere della gestione delle strutture sportive esistenti.

In relazione a quanto sopra stabilito, il beneficiario si impegna a garantire tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria affinché alla scadenza del presente contratto le attrezzature risultino in piena efficienza.

Il beneficiario si obbliga ad assicurare, presso idonea Società di Assicurazioni, le attrezzature contro sinistri (incendi, rovine, responsabilità civile) per valore idoneo.

ARTICOLO 5) OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Dalla sottoscrizione della convenzione e per tutta la durata di quest'ultima, il Concedente non potrà erigere sui terreni gravati dal diritto di superficie alcuna opera, manufatto o installazione che possa impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della superficie.

ARTICOLO 6) OBBLIGHI DEL BENEFICIARIO

Il beneficiario si impegna alla realizzazione delle seguenti attrezzature sportive:

PALESTRA POLIVALENTE come da progetto agli atti, approvato dalla Giunta Comunale in data 01/03/2016 con delibera n. 10.

Il tutto dovrà essere funzionale entro 12 mesi dalla firma della presente.

Resta inteso che per la realizzazione delle opere il beneficiario, a sue cure e spese, dovrà acquisire dal Comune di Sozzago i permessi di costruire e le autorizzazioni necessari, ai sensi della normativa vigente. Trattandosi di opere di interesse pubblico, ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPR 380/01 il Comune di Sozzago non richiederà il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Nessuna modifica o innovazione potrà essere apportata al progetto, senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Il beneficiario non potrà costituire, pena l'immediata risoluzione della convenzione, alcuna garanzia reale (ipoteca o altro) a favore di terzi sul diritto di superficie concesso con il presente atto.

La destinazione d'uso della palestra dovrà essere riservata in via prioritaria, seppure non esclusiva, a favore delle attività proprie della Polisportiva e delle sue affiliate ed in particolare a favore dell'AIMS (associazione italiana Sclerosi Multipla), degli istituti scolastici di Sozzago, dell'attività fisica adattata a varie forme di disabilità psico-fisiche, alle attività di ginnastica terapeutica e di recupero per gli anziani e tutte le altre attività non in contrasto con lo statuto della POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps.

Il beneficiario per la realizzazione degli interventi previsti potrà avvalersi di altre Società o Enti pubblici o privati, Associazioni o Federazioni Sportive, fermo restando che la realizzazione di tutti gli impianti farà sempre capo allo stesso Beneficiario.

Il Beneficiario avrà altresì la facoltà di avvalersi per la gestione degli impianti o parte di essi, di altre Società o Enti pubblici o privati, Associazioni o Federazioni Sportive, fermo restando che verso l'Amministrazione Comunale di Sozzago responsabile primo e solidale della gestione di tutti gli impianti sarà sempre e solo il Beneficiario.

E' data facoltà al Beneficiario di ampliare le attività sportive per tutte quelle discipline emergenti che non necessitino della realizzazione di particolari infrastrutture, previa l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Analogamente è data facoltà allo stesso Beneficiario di utilizzare le strutture e gli impianti realizzati per lo svolgimento di stage agonistici e di formazione, manifestazioni estemporanee di altre discipline nell'ambito sportivo.

ARTICOLO 7) DIRITTO DI ACCESSO ALL'IMPIANTO

Nelle giornate scolastiche infrasettimanali sarà assicurato e mantenuto dal Beneficiario l' utilizzo della struttura realizzata, nonché delle attrezzature sportive che in essa saranno collocate da parte della Associazione affidataria, a beneficio dell' utenza scolastica degli Istituti Scolastici siti nel territorio del Comune di Sozzago; a tal fine verrà concordato tra le parti e le istituzioni scolastiche specifico protocollo.

Il Concessionario garantirà l'utilizzo delle strutture, compatibilmente con le proprie attività, alle associazioni sportive e/o culturali (Pro Loco o similari) di Sozzago secondo le modalità stabilite in appositi protocolli concordati tra le parti e le associazioni richiedenti.

Il Concedente si riserva di utilizzare gratuitamente l'intero complesso per iniziative varie, per almeno 10 (dieci) giorni l'anno, assumendo ogni onere per lo svolgimento delle stesse e per i danni eventualmente prodotti alle attrezzature e alle strutture. Le date e le modalità di utilizzazione saranno concordate con il Concessionario e dovranno essere comunicate con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

ARTICOLO 8) RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione deve essere interpretata, eseguita e applicata in massima aderenza al principio di buona fede, tutela dell'affidamento e divieto dell'abuso del diritto, come desumibili dalla disciplina e dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria .

Il Concedente avrà diritto di risolvere, previa contestazione scritta, la Convenzione qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

- a) utilizzo dei terreni da parte del Beneficiario per una destinazione diversa dallo scopo della superficie;
- b) mancato adempimento degli obblighi posti a carico del beneficiario.

Nel qual caso e nel caso di cui al precedente art. 6 comma 5 tutte le opere realizzate diverranno di proprietà del Comune senza che il Concessionario possa pretendere alcunchè per nessun titolo, neppure indennitario o di ingiustificato arricchimento, salva comunque per il Comune azione per il risarcimento dei maggiori danni

ARTICOLO 9) DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso in cui si intenda trasferire la proprietà dei terreni, il Concedente si impegna a inviare preventivamente al Beneficiario una comunicazione scritta recante l'indicazione dei termini e delle condizioni alle quali il Concedente medesimo è disposto ad alienare i terreni.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di vendita, il Beneficiario potrà

notificare al Concedente una comunicazione recante la manifestazione della volontà di acquistare i terreni.

Qualora il beneficiario notifichi l'accettazione:

- I. il perfezionamento del trasferimento dei terreni al Beneficiario dovrà avvenire entro i 90 (novanta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, davanti a un notaio indicato dal Beneficiario stesso, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni;
- II. contestualmente al perfezionamento del trasferimento dei terreni oggetto dell'accettazione, il Beneficiario corrisponderà al Concedente l'intero prezzo indicato nella comunicazione di vendita, mediante versamento sul conto corrente che sarà comunicato dal Concedente con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni;
- III. le imposte sul reddito in conseguenza della vendita da parte del Concedente saranno a carico e verranno pagate dallo stesso concedente, mentre ogni altra eventuale imposta e tassa e le relative spese notarili saranno a carico e verranno pagate dal Beneficiario.

Qualora il Beneficiario non notifichi al Concedente l'accettazione entro il termine di 30 (trenta) giorni, il Concedente potrà trasferire liberamente i terreni a terzi entro i 6 (sei) mesi successivi, ferma restando la validità ed efficacia della presente convenzione.

Qualora il trasferimento non avvenga entro il suddetto termine, i terreni non potranno essere trasferiti e la procedura descritta ai capoversi che precedono dovrà essere ripetuta.

Resta inteso che il Concedente è esonerato dall'obbligo di prima offerta al Beneficiario qualora per legge sia obbligato a offrire i terreni in prelazione a terzi, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti terzi sopra menzionati, il diritto di prelazione sarà riconosciuto a favore del Beneficiario secondo le modalità descritte nei capoversi che precedono.

ARTICOLO 10) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti della Convenzione, le Parti eleggono domicilio in:

- il concedente in Sozzago (Palazzo Municipale);
- il beneficiario Via Croce n. 17 Cerano

Tutte le comunicazioni relative alla presente convenzione, salvo diversa esplicita previsione dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. all'indirizzo sopra indicato o al nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente art. 9.

ARTICOLO 11) – DISPOSIZIONI FINALI

Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti alla convenzione, il Concedente rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Dirigente dell'Ufficio del Territorio competente. Tutte le spese della presente convenzione, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del Beneficiario.

Il presente atto esula dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, trattandosi nel caso di specie di atto costitutivo di diritto reale da parte di ente pubblico che non agisce nell'esercizio dell'impresa ma in attuazione di finalità di tipo istituzionale – pubblicitaria, ed avente per oggetto aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale destinate all'insediamento di impianti per l'esercizio di attività sportive socialmente rilevante e di interesse collettivo.

Il presente atto è quindi soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La parte concessionaria chiede che l'Agenzia delle Entrate riconosca, in quanto spettante, l'applicazione della normativa agevolativa fiscale prevista dalla L. 666/1943 e 589/1949 (imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) trattandosi di cessione in diritto di superficie di

aree per l'insediamento e gestione di impianto di pubblica utilità, destinato ad essere riacquisito al patrimonio pubblico ed in ogni caso adibito all'esercizio di attività sportiva socialmente rilevante e di interesse collettivo.

La presente convenzione verrà resa pubblica con il mezzo della trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 2 del Codice Civile.

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo alla convenzione richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

L'eventuale nullità o in validità di una singola clausola o disposizione della convenzione non comporterà la nullità o invalidità delle altre clausole e disposizioni o dell'intero Contratto.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati personali relativi all'altra parte di cui sia venuta in possesso ai fini della convenzione nel rispetto del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii.

Le parti convengono che il Foro esclusivamente competente per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra loro in merito alla interpretazione e/o esecuzione del presente atto sarà il Foro di Novara.

IL CONCEDENTE

IL BENEFICIARIO

.....

.....

ALLEGATI: