

Allegato sub A) alla Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN COMPLESSO SPORTIVO
CON CONCESSIONE DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

* * * * *

L'anno duemilasedici addì _____ del mese di _____, tra i Signori:

- 1) _____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore III il quale agisce e stipula il presente contratto nel solo interesse e in rappresentanza del Comune di Sassuolo, codice fiscale 00235880366, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune" o "Amministrazione Comunale" "Concedente";
- 2) Dirigente del Settore I il quale agisce e stipula il presente contratto nel solo interesse e in rappresentanza del Comune di Sassuolo, codice fiscale 00235880366, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune" o "Amministrazione Comunale" "Concedente
- 3) _____, nato a _____ il _____, il quale agisce e stipula il presente contratto in qualità di _____ che nel prosieguo dell'atto verrà chiamata per brevità "Superficiario" oppure "concessionario";

PREMESSO CHE

- che a seguito di avviso pubblico mediante procedura ad evidenza pubblica è stata aggiudicata a _____ la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale, di complessivi mq. _____, situata in Sassuolo, in località Cà Marta e meglio individuata nel prosieguo del presente Atto, con vincolo di destinazione nella realizzazione e gestione di un complesso sportivo, come risulta dai verbali della commissione di gara in data _____, depositati agli atti dell'ufficio e facenti parte integrante della convenzione anche se non materialmente allegati; il complesso sportivo è rivolto a soddisfare la domanda per una disciplina sportivaavente estesa diffusione sul territorio nazionale e che coinvolge un numero particolarmente elevato di tesserati
- che con determinazione n. _____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", è stato definitivamente aggiudicato il diritto di superficie a _____ con sede a _____ in Via _____ C.F. _____ P.IVA _____;

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

Articolo 1 – Oggetto del contratto

Oggetto del presente Atto è la concessione in diritto di superficie di durata quarantennale di un'area di proprietà comunale posta in località Cà Marta, e meglio identificata al successivo

art. 2, finalizzata alla realizzazione e gestione di un progetto di promozione sportiva (complesso sportivo).

Articolo 2 – Costituzione del diritto di superficie

1. Il Comune di Sassuolo costituisce in favore di _____, che accetta, il diritto di superficie sull'area posta in località Cà Marta, identificata catastalmente al NCT al Foglio 9 mappali 544, 518, 531, 542, 516, 536, 532, 539, 541, 535, 538, 534, 537, 540, 70,72, 526, 524, 533, 508, come da frazionamento del geom. Luigi Zaccardo depositato in Comune di Sassuolo in data 21/7/2015 ed assunto agli atti con prot.gen.n. 25422/2015, della superficie di mq..... _____, classificata dal vigente strumento urbanistico come " aree per attrezzature e spazi collettivi", e per la quale la scheda relativa di variante POC approvata con deliberazione consiliare n. 39 del 14/7/2016 prevede le seguenti Funzioni ammesse: sportive, ricreative, usi terziari (commerciali e non) connessi ad un sistema di attività sportive, dello spettacolo, del tempo libero;
2. L'area medesima, evidenziata con colore _____ nella planimetria è annessa al Certificato di destinazione urbanistica allegato al presente atto sotto al lettera "B".
3. L'area è concessa in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù di fatto esistenti e pertinenti, ed è libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio.

Articolo 3 - Corrispettivo

1. Il corrispettivo dovuto per la assegnazione dell'area in diritto di superficie è pari all'offerta economica presentata in sede di gara ed è stabilito in €Euro (..... ..), fuori campo IVA.
2. L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al Comune di Sassuolo in 40 rate annuali, anticipate, di pari importo, con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, salvo consegna anticipata del bene.
3. Tale importo sarà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda rata di pagamento, sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo.
4. La concessione in diritto di superficie è fuori campo di applicazione IVA in quanto avviene nell'espletamento dell'attività istituzionale dell'Ente e pertanto l'atto di concessione sarà soggetto ad imposta di registro, catastale e ipotecaria a norma di legge, a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 4 - Durata

1. Il diritto di superficie viene costituito per una durata di anni 40 (quaranta) con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto pubblico, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso dell'immobile.
2. Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e le aree e quanto ivi costruito torneranno nella piena proprietà del Comune di Sassuolo, senza che questo debba risarcire o pagare nulla, secondo quanto previsto dall'art. 953 codice civile.
3. Restano invece di proprietà del superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

4. L'immobile dovrà essere consegnato al Comune in buone condizioni di manutenzione. 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.
5. Inoltre cesseranno tutti i rapporti instaurati dal superficiario, suoi successori o aventi causa, con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 C.C. commi 1 e 2.

Articolo 5 – Garanzie

Qualora il superficiario faccia ricorso a mutui per la realizzazione del progetto, può essere iscritta ipoteca sull'immobile, previa autorizzazione del Comune, a condizione che la stessa sia stipulata in modo tale che alla scadenza del contratto per la concessione in diritto di superficie il bene sia riconsegnato al Comune libero da vincoli.

Articolo 6 – Obblighi del superficiario

A fronte della concessione del predetto diritto di superficie il superficiario si obbliga a realizzare e gestire il complesso sportivo ottemperando a tutti gli obblighi contenuti nell'offerta sottoscritta in sede di gara; in particolare, si obbliga a:

- 1) redigere i progetti delle opere indicate nell'offerta e ottenere le autorizzazioni, i titoli abilitativi (permessi edilizi, genio civile, ecc), le autorizzazioni (es. eventuale autorizzazione paesaggistica, ecc.), richieste necessarie per realizzare l'intervento e ogni altro atto di assenso da parte dell'autorità amministrativa per la realizzazione e la gestione dell'impianto sportivo stesso;
- 2) presentare gli elaborati progettuali all'amministrazione concedente al fine di consentire alla stessa di verificarne la conformità alla proposta indicata in sede di offerta;
- 3) eseguire a regola d'arte, tutti i lavori di realizzazione del complesso sportivo in conformità al progetto, sostenendo altresì le spese necessarie per la direzione lavori e le eventuali spese di collaudo;
- 4) far entrare in funzione il complesso sportivo entro il termine indicato nell'offerta;
- 5) gestire funzionalmente ed economicamente, nei termini di cui all'offerta presentata in sede di selezione, per la durata pattuita, l'intero complesso compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'eventuale adeguamento alla normativa dell'impiantistica (riscaldamento, impianto elettrico ecc..)
- 6) svolgere, per la durata pattuita, tutte le attività e iniziative previste nella proposta di gestione dell'impianto presentata in sede di gara, applicando debitamente piani tariffari, sconti e ogni altra modalità di gestione indicata in sede offerta, con particolare riferimento alle modalità per consentire l'utilizzo per finalità di promozione delle attività sportive, alle stesse condizioni che regolano gli altri impianti sportivi comunali, mediante una fruizione generalizzata dell'impianto da parte dei cittadini e associazioni del territorio, previo pagamento della tariffa di utilizzo, per almeno un 20% delle ore disponibili, comprensivo anche della possibilità per il Comune di Sassuolo, di fruire gratuitamente dell'impianto, con servizio di apertura/chiusura e guardiana, per almeno complessive dieci giornate all'anno per manifestazioni di pubblico interesse patrocinate e/o organizzate direttamente;
- 7) nominare prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa, un referente generale per i rapporti con l'Amministrazione Comunale;

- 8) consentire all'Amministrazione Comunale di effettuare tutte le verifiche necessarie al fine di accertare l'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, sia in ordine alla tenuta in buono stato di manutenzione del complesso sia con riguardo alla gestione amministrativa dello stesso
- 9) proporre e concordare con l'Amministrazione, per tutta la durata della convenzione, un calendario di apertura annuale dell'impianto polivalente equivalente a quello proposto nel progetto gestionale;
- 10) consegnare alla scadenza quarantennale al Comune di Sassuolo gli impianti polivalenti ed ogni opera realizzata sull'area data in concessione, in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento di uso;
- 11) provvedere a tutte le spese di gestione e di funzionamento, ivi comprese il pagamento delle utenze che garantiscono il funzionamento dell'impianto polivalente.
- 12) non trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti prima della realizzazione compiuta dell'investimento acquisendo comunque la autorizzazione rilasciata dall'organo competente della Amministrazione.
- 13) stipulare contratti di affitto di locali e impianti a favore di associazioni no profit, senza richiedere alcun atto di assenso da parte della Amministrazione, a condizione che l'uso sia conforme allo strumento urbanistico e che non vengano costituiti o ceduti diritti reali sulle aree o sugli immobili realizzati;
- 14) concordare con il Comune concedente ogni eventuale variazione delle attività per le quali è stato concesso il diritto di superficie, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico;
- 15) chiedere al Comune l'autorizzazione per l'affitto o comunque per l'attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni dell'area o degli impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit; l'autorizzazione è rilasciata con apposito atto dell'organo competente della Amministrazione Comunale alle condizioni di cui al successivo art. 9.

Articolo 7 – Vigilanza dell'amministrazione comunale

1. Il Comune di Sassuolo potrà in ogni momento tramite i propri uffici competenti verificare lo stato di efficienza e manutenzione del complesso sportivo e disporre, in caso di comprovata negligenza, di provvedere in merito.
2. Il Comune di Sassuolo concedente eserciterà le funzioni di Alta Vigilanza sulla progettazione e sulla esecuzione dei lavori, mediante un proprio incaricato, individuato come responsabile del procedimento, che potrà avvalersi di incaricati che verificano il rispetto degli impegni contrattuali assunti relativamente alla fase della gestione.
3. In caso di persistente inadempienza da parte del concessionario, il Comune potrà, previa costituzione in mora, applicare le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 16 e, nei casi più gravi, il potere di revoca della concessione.

Articolo 8- gestione delle strutture, delle aree verdi e dei parcheggi

Nella gestione, uso e accesso alle aree, strutture ed impianti il Superficiario dovrà in ogni caso attenersi ai seguenti principi fondamentali:

- a) attuare una gestione che favorisca la collaborazione con associazioni ed enti di promozione sociale operanti nella promozione sportiva secondo quanto indicato nel progetto gestionale presentato in fase di gara;

- b) attuare una gestione degli spazi, strutture, aree verdi e parcheggi che si integrino col tessuto urbano circostante;
- c) attuare le iniziative, equivalenti a quelle indicate nel progetto gestionale, per la durata pattuita, tese ad incentivare il rapporto con le associazioni del territorio operanti negli stessi ambiti disciplinari rivolte a favorire l'integrazione delle politiche sportive e la promozione della diffusione delle attività sportive nelle scuole, a sostegno della cultura dell'attività motoria e ricreativa, in accordo con le istituzioni scolastiche.

Articolo 9 - Obblighi specifici del superficiario

1. Qualora il superficiario, nel corso del contratto, intenda cedere a terzi il diritto di superficie, è necessaria un'autorizzazione del Comune alla cessione e tale autorizzazione può essere concessa nel limite di durata temporale del medesimo diritto di superficie e solo a seguito della compiuta realizzazione delle opere.
2. I cessionari dovranno comunque essere in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti dall'avviso pubblico, e dovranno obbligarsi a rispettare gli impegni assunti dal cedente nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in particolare, gli impegni relativi all'utilizzo dell'area e delle costruzioni realizzate e al rispetto delle finalità per le quali è stato costituito il diritto di superficie.
3. Il superficiario dovrà provvedere a tutte le spese di gestione e di funzionamento, ivi comprese il pagamento delle utenze e gli oneri fiscali e tributari che garantiscono il funzionamento del complesso sportivo.
4. Il Superficiario deve chiedere al Comune l'autorizzazione per l'affitto o comunque per l'attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni dell'area o degli impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit; l'autorizzazione è rilasciata con apposito atto dell'organo competente della Amministrazione Comunale, previa verifica delle seguenti condizioni:
 - a) la destinazione richiesta non deve contrastare con le previsioni dello strumento urbanistico quanto alle destinazioni ammesse nelle aree, fermo restando l'impegno al rispetto del progetto presentato in fase di presentazione di offerta;
 - b) l'introito della locazione o del diverso diritto trasferito deve essere interamente destinato per promuovere nuovi investimenti o manutenzioni straordinarie sugli impianti o sulle aree oggetto del diritto di superficie;
 - c) gli spazi di che trattasi non devono sottrarre porzioni dell'area o dell'immobile significative per il raggiungimento degli scopi per i quali è stato concesso il diritto di superficie;
5. Il contratto di affitto sopracitato e ogni altro negozio di trasferimento di diritti di godimento a terzi non è opponibile al Comune.
6. La richiesta di autorizzazione al trasferimento a terzi deve essere inoltrata all'Amministrazione con la motivazione circa le finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle superfici promesse e delle destinazioni d'uso, nonché ogni altro elemento utile a individuare l'attività che verrà esercitata in concreto nei locali dal subentrante. Dovrà altresì essere indicato il corrispettivo e la sua specifica destinazione.
7. Nei contratti dovrà essere riportata la clausola del divieto di sub-cessione, pena la risoluzione del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c.
8. Il Superficiario rimane solidalmente obbligato col terzo relativamente al corretto adempimento degli obblighi previsti nella presente Convenzione.

9. Copia della bozza di contratto dovrà essere allegata alla richiesta di autorizzazione. Il Comune, in sede di rilascio dell'autorizzazione, può imporre particolari condizioni al trasferimento al terzo.

Articolo 10 - Varianti in corso d'opera

Eventuali varianti nel corso d'opera sono, se ammissibili, subordinate all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Il Concessionario si assume, inoltre, l'onere finanziario di ogni eventuale maggiore spesa derivante da varianti progettuali, migliorie o imprevisti nella costruzione o gestione dell'impianto.

Articolo 11 - Diritti del Concessionario e modalità di gestione

1. La costituzione del diritto di superficie in favore del Concessionario viene effettuata al solo scopo di consentire la realizzazione e gestione del complesso sportivo.
2. Al Concessionario non è riconosciuto alcun corrispettivo da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione del complesso se non il diritto di utilizzare il terreno oggetto della presente concessione, gestire funzionalmente gli impianti realizzati per tutta la durata della stessa, facendo propri i proventi di tale attività, ivi comprese le tariffe ed i prezzi per i servizi resi e per le sponsorizzazioni legate all'impianto.
3. Il concedente si impegna a fornire al concessionario ogni utile forma di collaborazione degli uffici comunali per tutte le informazioni e indicazioni tecniche di cui disponga per una migliore esecuzione dell'opera.
4. Il concedente si impegna inoltre a consentire la pubblicità e sponsorizzazione attinente la gestione del complesso i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del concessionario stesso.

Articolo 12 Risoluzione.

1. Il contratto di concessione del diritto di superficie può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle Parti oppure per ragioni di pubblico interesse; in tal caso il Comune notificherà al superficiario un preavviso non meno di un anno prima della data fissata per la risoluzione del contratto. Il Comune riconoscerà al Superficiario un indennizzo ragguagliato al valore dell'investimento previsto nel progetto presentato, o se di minor valore, delle opere effettivamente realizzate, rapportato al coefficiente frazionario (connesso alla durata della concessione) degli anni residui alla scadenza contrattuale.
2. E' altresì prevista la risoluzione del contratto al verificarsi delle seguenti fattispecie:
 - qualora il superficiario utilizzi l'area o il complesso sportivo per usi diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie;
 - qualora non vengano realizzate entro i primi dieci anni le opere proposte in sede di gara;
 - qualora vengano ripetutamente violati specifici obblighi previsti dal contratto di concessione del diritto di superficie;
 - qualora il superficiario non ottemperi a qualunque obbligo sottoscritto in sede di gara ed in particolare all'obbligo del pagamento del corrispettivo;
 - qualora il Superficiario cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di realizzare o gestire gli impianti e le strutture;

- qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
 - qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla presente convenzione.
3. L'Amministrazione contesterà i fatti al Superficiario, assegnandogli un termine per presentare memorie ed essere sentito, scaduto il quale senza risposta, si procederà alla dichiarazione di revoca.
 4. Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione e il trasferimento nel patrimonio del Comune delle opere realizzate e la piena proprietà al Comune delle aree assegnate in diritto di superficie.
 5. Al verificarsi di tali fattispecie, il Comune pagherà al superficiario esclusivamente il valore degli impianti secondo le modalità di cui al comma 1 con l'abbattimento del 50% del valore, a titolo di risarcimento del danno.
 6. Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura in relazione all'attività svolta dal Superficiario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, importa la revoca della Convenzione.

Articolo 13 - Divieto di cessione del contratto

L'aggiudicatario può svolgere parte dell'attività avvalendosi di altri soggetti, previa autorizzazione del Comune di Sassuolo. E' fatto divieto al concessionario di cedere, anche parzialmente, il contratto in oggetto salvo espressa autorizzazione del Comune. In caso di inottemperanza a tale divieto il contratto deve intendersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 14 - Cauzione definitiva

1. Il concessionario, a garanzia degli impegni assunti con il presente atto ha costituito cauzione definitiva di €. _____ (euro _____), (pari al 10 _____% del valore dell'investimento proposto ed avente durata pari al rapporto concessorio) a mezzo di polizza fideiussoria n. _____ del _____ emessa da _____.
2. Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del concessionario, il comune avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione.
3. Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà prefissato e comunque entro 30 giorni, qualora il comune abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa. E' sempre fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

Articolo 15 - Polizza assicurativa

1. Il superficiario è tenuto a garantire una congrua copertura assicurativa per tutti gli obblighi derivanti dalla concessione relativa a:
 - Responsabilità Civile verso Terzi (in seguito denominata Rct) con massimali non inferiori a € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro), per sinistro, € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro), per persona, € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro), per cose e animali;

- estensione della garanzia alla Rct personale derivante alle persone dipendenti e non, della cui opera la concessionaria si avvale;
 - estensione della garanzia alla Responsabilità Civile verso i dipendenti (R.c.o.) ove la concessionaria ne abbia, con massimali (Responsabilità Civile Prestatori d'Opera), qualora vi sia la presenza di prestatori d'opera subordinati con massimali non inferiori a € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro), per sinistro, ed € 5.000.000,00 (cinque milioni di euro), per prestatore d'opera.
2. Le coperture assicurative stipulate dalla concessionaria dovranno essere mantenute in essere fino al termine della concessione e di sue eventuali proroghe.
 3. L'Amministrazione Comunale sarà, in ogni caso, tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.
 4. L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera la concessionaria dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.
 5. Il Comune di Sassuolo resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:
 - a) danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o all'immobile da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o di terzi all'immobile oggetto della presente concessione;
 - b) eventuali furti all'interno dei locali realizzati;
 - c) eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dalla concessionaria all'interno dei locali;
 - d) danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dei locali.
 6. Il Comune di Sassuolo rimarrà estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla concessionaria, la quale solleva il Comune di Sassuolo da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.
 7. La concessionaria è obbligata a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi, nonché a tenere estraneo il Comune concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.
 8. La concessionaria, inoltre, si impegna, per tutta la durata del rapporto contrattuale, a produrre le quietanze relative ad ogni polizza, a comprova dell'avvenuto pagamento annuale del premio.

Articolo 16 - Penali

Inoltre in caso di inadempienza da parte del concessionario, il Comune potrà, previo contraddittorio, applicare le sanzioni pecuniarie da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00, e nei casi più gravi e reiterati, esercitare il potere di revoca della concessione.

Articolo 17 - Spese

Gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto di concessione in diritto di superficie sono interamente posti a carico dell'aggiudicatario superficario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario anche le spese di frazionamento catastale.

Il concedente Comune di Sassuolo

Il concessionario
