

**All. 3) Schema “Contratto di cessione di diritto di superficie”**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

L'anno 2019 (duemilaedicanneve), il giorno.....del mesi di.....in ..... presso  
..... in via.....

DAVANTI A ME

Dottor .....  
nato a ..... il .....

Sono comparsi i signori:

..... nato a .....(.....) il ..... che interviene ed agisce nel presente atto in  
rappresentanza della Ditta .....C.F. ....di seguito denominati “superficiario”

E

L'Amministrazione Comunale di Sala Bolognese (C.F. 80014630372), nella persona dell'arch. Maria Grazia Murru, nata a Ortueri (NU) il 30/03/74., in qualità di Responsabile della IV Area, Tecnica domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 4 del 17/01/2019, esecutiva ai sensi di legge, di seguito per brevità denominato “Comune”

Detti componenti della cui identità personale io ..... sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO che:

Con DGC n. 4 del 17/01/2019 è stato disposto di concedere, mediante procedura ad evidenza pubblica, l'occupazione di suolo pubblico di parte dell'area di proprietà comunale localizzata in località Padulle denominata "Piazzetta Sarti", incrocio Via della Pace – Via Risorgimento, catastalmente individuata al Foglio 25 mappale 99 per la realizzazione di un chiosco da adibire a rivendita di quotidiani e periodici in punto vendita esclusivo;

Con DT n.10 del 29/01/2019, nel rispetto della deliberazione di cui sopra, è stato approvato il relativo avviso pubblico;

A seguito dell'espletamento delle procedure il sig/la ditta.... .....con sede in Via ..... n. .... a ..... (.....) è risultata assegnataria dell'area di cui sopra in concessione permanente, in località Padulle, per la realizzazione del chiosco di cui sopra;

Che al fine di consentire la realizzazione del manufatto edilizio di cui sopra si rende necessario procedere con la stipula del presente contratto;

Viste le premesse, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si conviene e stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO E CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

1.1 Il Comune di Sala Bolognese, come sopra rappresentato, per le finalità descritte in premessa e conformemente alla deliberazione della Giunta Comunale in data 17/01/2019 n.4 concede al sig/Ditta ....., come sopra rappresentata, che accetta il diritto di costruire e mantenere, sopra il terreno in appresso descritto e raffigurato, un chiosco da adibire ad attività di rivendita di quotidiani e periodici in punto vendita esclusivo individuato e descritto negli elaborati presentati in data ....., prot.....

L'area oggetto del presente avviso, della superficie di circa **50 mq** porzione dell'area pavimentata attualmente base del monumento “La vela del sapere”, situato in “piazzetta Sarti”, è individuata nella planimetria allegata al presente avviso (Allegato 1 ). Tale area è inoltre individuata negli elaborati tecnici di cui al titolo edilizio prot... del..... agli atti del Servizio SUE/SUAP.

Il chiosco dovrà occupare una superficie calpestabile (SU + SA) massima di 25 mq, pertanto oggetto di concessione è definita dall'area di sedime del manufatto.

A seguito della concessione dell'area è fatta salva la possibilità di richiedere l'occupazione di ulteriore superficie, fino alla concorrenza di mq 50,00 nel rispetto del Regolamento COSAP.

Il superficiario prende atto delle condizioni dei luoghi oggetto della presente concessione ed accetta le condizioni del presente avviso, senza nulla altro pretendere in merito all'area interessata ed alle zone limitrofe. La superficie coperta della struttura da realizzarsi (chiosco) dovrà insistere esclusivamente entro il perimetro dell'area individuata nella planimetria allegata all'avviso pubblico approvato con Determinazione n. 10 del 29/10/2019. Il chiosco dovrà occupare una superficie calpestabile (SU + SA) massima di 25 mq;

La progettazione del manufatto dovrà essere redatta in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti e dovrà tener conto, a titolo esemplificativo, dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,10 mq/mq

Altezza massima del manufatto: mt 6,50,

Indice di Visuale Libera VL: 0,50

Distanza dai confini urbanistici e di proprietà pari a mt 5,00.

Il manufatto non dovrà essere necessariamente nuovo, ma dovrà comunque rispondere alle seguenti caratteristiche di massima:

- essere realizzato in struttura, compatibile con il contesto in cui verrà inserito;
- avere tipologia a chiosco e comunque permettere facilmente l'accesso degli utenti sia dal lato interno della piazza che dalla via della Pace;

1.2 L'area sulla quale verrà installata la struttura, è classificata (come da Certificato di destinazione urbanistica prot. 1324 del 29/01/2019) dai vigenti strumenti urbanistici come segue:

#### Piano Strutturale Comunale (PSC)

- *Perimetro dei centri abitati (Art. 70)*
- *Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 30)*
- *Aree potenzialmente inondabili (Art. 61)*
- *Territorio Urbanizzato 2003 (do PTCP)*
- *Unita' di paesaggio – DOSSO DEL RENO (Art. 39)*
- *Zone aeroportuali soggette al Codice di Navigazione*
- *Zonizzazione Acustica Approvata - CLASSE II: Aree Prevalentemente residenziali*
- *Zonizzazione Acustica Adottata - CLASSE II: Aree Prevalentemente residenziali (55 - 45 dBA)*

#### Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

- *Perimetro dei centri abitati (Art. 70 del PSC)*
- *DOT\_V, Verde pubblico esistente (Art. 63)*

### **ARTICOLO 2 - MODALITA' DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Quanto sopra ceduto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, e pertinenze, nulla escluso, né riservato al Comune di Sala Bolognese.

### **ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie viene ceduto dal Comune di Sala Bolognese alla parte privata a fronte di un canone annuo quantificato sulla base del vigente Regolamento "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche" approvato con DCC n. 21 del 28.05.2015 e modificato con DCC n.15 del 26/04/2018 ed è soggetto agli aggiornamenti previsti. I pagamenti dovranno essere effettuati nel pieno rispetto del Regolamento di cui sopra e sono assoggettati alle relative sanzioni in caso di ritardato pagamento.

### **ARTICOLO 4 - PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

A seguito dell'acquisizione del diritto di superficie, il superficiario senza assunzione di oneri a carico del Comune di Sala Bolognese, si impegna, a procedere a propria cura e spese con tutte le attività finalizzate alla progettazione, realizzazione, successiva manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto e degli allestimenti e impianti ad essa connessi previa acquisizione del titolo edilizio ai sensi dell'art. 8 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente con particolare riferimento alla LR 15/2013 e ss.mm.ii., alle disposizioni della vigente strumentazione urbanistica comunale nonché ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

La progettazione, realizzazione, la successiva manutenzione e/o la eventuale modifica del manufatto realizzato avverrà interamente a cura del superficiario e a mezzo di risorse dalla stessa in conformità con gli elaborati progettuali di cui al titolo edilizio che verrà rilasciato ai fini della realizzazione del chiosco; I costi di progettazione e realizzazione della struttura e degli allestimenti ad essa connessi, nonché quelli di progettazione e allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, tasse e imposte dovute, sono a carico del superficiario.

La struttura ultimata dovrà essere munita di regolare S.C.I.A. di Conformità Edilizia ed Agibilità, corredata della documentazione catastale aggiornata e dei certificati di conformità degli impianti realizzati sia internamente alla struttura che nell'area di concessione.

L'esercizio dell'attività di rivendita di quotidiani e periodici in punto vendita esclusivo è subordinato alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività presso il SUAP in conformità con la normativa in materia.

L'installazione di insegne e altri mezzi pubblicitari sulla struttura è soggetta ad autorizzazione comunale.

E' obbligo del superficiario esercitare l'attività nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, nel rispetto della destinazione d'uso del chiosco, nonché delle norme in materia di raccolta differenziata dei rifiuti, di sicurezza e prevenzione incendi.

In ogni caso nessun onere legato alla realizzazione e successiva gestione potrà essere posto a carico dell'Amministrazione Comunale.

## **ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO**

5.1 Realizzazione del manufatto e gestione dell'attività di rivendita di quotidiani e periodici in punto vendita esclusivo ;

Il superficiario si impegna a rimuovere la scultura esistente in piazzetta Sarti, alla demolizione del basamento in cemento armato compreso di trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta ed alla pulizia e preparazione della base pavimentata che dovrà ospitare il nuovo chiosco.

Il superficiario, a sua totale cura e spese, si impegna a realizzare l'opera e ad assumerne la conduzione per una durata pari ad anni 6 rinnovabili per ulteriori 6 previa richiesta da presentare all'A.C. 6 mesi prima dello scadere della concessione, sollevando interamente il Comune da qualsiasi impegno, pretesa, domanda di terzi e/o controversie che dovessero insorgere con soggetti terzi a qualsiasi titolo interessati.

Il superficiario assume pertanto i seguenti, impegni:

- Progettazione e realizzazione del manufatto nel rispetto delle vigenti normative in materia edilizia e urbanistica; Il rilascio del titolo edilizio e della concessione di suolo pubblico è subordinato alla stipula del presente contratto.

Realizzazione degli interventi nel pieno rispetto del progetto di cui sopra

Avviare l'attività entro e non oltre i termini dichiarati in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione al bando, salvo proroghe ammesse dell'Amministrazione Comunale;

Assicurare, attraverso personale specializzato, durante la gestione le attività di manutenzione al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità, l'efficienza, il decoro e la pulizia del manufatto e delle attrezzature;

Evitare situazioni pericolose per la sicurezza della pubblica e privata incolumità;

Osservare e far osservare tutte le norme di legge e dei regolamenti pubblici vigenti e di futura emanazione, regolanti la gestione dell'attività di rivendita di quotidiani e periodici in punto vendita esclusivo;

Progettare, realizzare e collaudare l'impianto sotto la direzione di un tecnico abilitato designato dal superficiario, il cui nominativo dovrà essere comunicato nell'ambito dell'acquisizione del titolo edilizio di cui in premessa;

Eseguire a propria cura e spese tutti i lavori occorrenti per la rimozione delle opere installate e per rimettere il suolo, lo spazio o i beni pubblici in pristino, al termine della concessione di occupazione nel rispetto del presente contratto. I lavori di rimessa in pristino dovranno essere certificati da apposito verbale dei servizi comunali competenti;

Utilizzare l'area concessa in diritto di superficie esclusivamente per la realizzazione e gestione del manufatto oggetto del presente contratto nel rispetto degli elaborati di cui al titolo edilizio (ai sensi dell'art. 8 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.);

Fermo restando l'obbligo degli adempimenti in materia di controllo dell'attività edilizia prescritti dalla vigente normativa, il superficiario potrà apportare varianti al progetto esecutivo nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica e degli strumenti urbanistici comunali e a condizione che tali varianti non comportino modifiche sostanziali dei progetti originari valutati durante la procedura di avviso pubblico finalizzata

all'assegnazione dell'area come ad esempio cambi di tipologia di attività prevista o altre modifiche che l'amministrazione comunale potrebbe ritenere sostanziali.

Utilizzi diversi da quanto sopra dovranno preventivamente essere autorizzati dal Comune qualora ne ricorrano i presupposti.

Rispettare il "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche".

Realizzare il manufatto esclusivamente entro i limiti dello spazio indicato nel progetto presentato in sede di offerta e comunque non occupare superfici che non rientrino nel presente contratto con altri materiali senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

Il superficiario, ad alcun titolo, potrà richiedere al Comune somme o altri oneri connessi con le attività di gestione dell'impianto sull'area acquisita in proprietà superficiaria.

#### **5.2 Manutenzione del manufatto**

Il superficiario si impegna a garantire la corretta pulizia e disinfezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il buono stato in genere dei locali e delle attrezzature-

### **ARTICOLO 6 - IMPEGNI DEL COMUNE**

Il Comune si impegna a garantire al superficiario, o ad altro soggetto da questa indicato e sussistendone i presupposti tecnico normativi, quanto segue:

Rilasciare il provvedimento di concessione di suolo pubblico permanente e procedere con l'istruttoria del titolo edilizio finalizzato al rilascio del relativo titolo per la realizzazione del manufatto, ricorrendo alle procedure previste dalla vigente legislazione;

### **ARTICOLO 7 - RESPONSABILITA' DELL'IMPIANTO E DELLA CONNESSA GESTIONE**

Il superficiario risponderà degli eventuali danni cagionati a beni pubblici, a terzi e/o cose assumendo le necessarie e congrue coperture assicurative e rispondendo dei danni.

A tal fine il superficiario si impegna a stipulare, prima del rilascio della concessione, polizza di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi con massimale di almeno €. 500.000,00;

### **ARTICOLO 8 - CONDIZIONI DELL'AREA**

Il Comune garantisce la piena titolarità, l'assoluta disponibilità e la completa libertà di quanto ceduto da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esonerando il superficiario da ogni responsabilità al riguardo.

### **ARTICOLO 9 - EFFICACIA E DURATA DEL CONTRATTO**

L'efficacia del presente contratto è subordinata al rilascio del provvedimento di Concessione di suolo pubblico permanente da parte del funzionario competente nel rispetto del vigente "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche – modifiche", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/2015. Il presente è da intendersi pertanto come contratto accessivo alla concessione permanente di suolo pubblico di cui sopra.

La durata del presente contratto è determinata in anni 6 rinnovabili per ulteriori 6 previa richiesta da presentare all'A.C. 6 mesi prima dello scadere della concessione con decorrenza dalla data di rilascio della Concessione di suolo pubblico sopra citata;

Scaduto tale termine, il diritto del superficiario si estinguerà e la costruzione dovrà essere smantellata e smaltita, con la conseguente risistemazione dell'area interessata, a cura e spese del superficiario;

In mancanza, vi provvede il Comune a spese del superficiario attraverso l'escussione della polizza fideiussoria così previsto dall'Avviso pubblico e dal presente contratto;

Il Comune può, ai sensi del vigente regolamento di cui sopra modificare, sospendere o revocare, dichiarare decaduta ecc... in qualsiasi momento e con atto motivato, il provvedimento di concessione di suolo pubblico di cui sopra senza essere tenuto a corrispondere alcun indennizzo al superficiario e con efficacia risolutiva e comunque caducatoria anche degli effetti del presente contratto.

In caso di revoca, decadenza, estinzione della concessione permanente di suolo pubblico, in caso di recesso ecc.. ne consegue la risoluzione del presente contratto.

### **ARTICOLO 10 - GARANZIE**

Il superficiario ha stipulato apposita fideiussione bancaria (o assicurativa) di cui si allega copia (Allegato 1) dell'originale agli atti dell'amministrazione Comunale a copertura di eventuali danni che potrebbero derivare al patrimonio comunale e a garanzia del ripristino dell'area per un importo stabilito dal Responsabile competente al Rilascio della Concessione in misura proporzionale all'entità dei lavori necessari per il

ripristino delle aree a copertura del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali riferiti all'utilizzo dell'area pubblica.

La fideiussione ha durata di 6 (sei) mesi oltre la scadenza della concessione stessa ed è presentata anche a copertura del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali riferiti all'utilizzo dell'area pubblica. La fideiussione di cui sopra potrà essere svincolato dall'A.C comunale solo a seguito della rimozione delle opere e della rimessa in pristino delle aree che dovrà avvenire entro 60 gg dalla scadenza/risoluzione del contratto.

La rimessa in pristino delle aree dovrà essere accertata da apposito verbale degli uffici comunali competenti. In caso di inadempimento l'Amministrazione Comunale procederà con la rimozione delle opere attraverso l'utilizzo della fideiussione di cui sopra. In caso di maggiori costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale al fine della completa rimessa in pristino e dello smaltimento dei materiali, la stessa provvederà ad addebitare i maggiori costi al superficiario.

#### **ARTICOLO 11 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ai sensi del "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche" il provvedimento di concessione di suolo pubblico permanente può essere revocato per sopravvenuta valutazione dell'interesse pubblico nonché essere dichiarato decaduto con efficacia risolutiva e comunque caducatoria degli effetti del presente 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 superficiario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

Mancato rispetto delle disposizioni di cui al "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche" e della Concessione permanente di suolo pubblico;

Violazione delle norme poste a tutela della sicurezza della pubblica e privata incolumità;

Violazione delle norme contrattuali riguardanti le garanzie fideiussore fornite dal Comune;

La revoca, la decadenza e l'estinzione della concessione permanente di suolo pubblico comportano la risoluzione del presente contratto.

In caso di revoca, decadenza, estinzione della concessione permanente di suolo pubblico o in caso di recesso ne consegue la risoluzione del presente contratto con relativo obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del concessionario.

In mancanza, vi provvede il Comune a spese del superficiario attraverso l'escussione della polizza fideiussoria così prevista dal presente avviso. In alternativa alla demolizione il Comune si riserva di acquisire, a titolo gratuito, il manufatto al proprio patrimonio, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

#### **ARTICOLO 12 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il titolo che legittima l'attività di somministrazione non può essere oggetto di trasferimento di sede ed è legato alla concessione dell'area in oggetto pertanto è valido per il periodo di efficacia di quest'ultima.

E' ammesso, tuttavia, il subingresso nella titolarità della gestione, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa in materia e richiesti per l'assegnazione della concessione stessa.

In tal caso il superficiario dovrà trasferire (previa autorizzazione scritta da parte del Comune) il presente contratto al subentrante e/o avente titolo il quale subentra allo stesso in tutti gli obblighi e diritti connessi con la gestione e derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto. Il subentrante dovrà risultare intestatario di tutte le garanzie prestate a favore del Comune. In caso di trasferimento del presente contratto dovrà essere richiesta apposita voltura del provvedimento di Concessione di Suolo pubblico permanente o, in caso di vendita, il rilascio di nuova autorizzazione. Rimane pertanto il divieto di subconcessione e/o di trasferimento a terzi del provvedimento di concessione del suolo pubblico permanente;

In caso di subentro nel presente contratto da parte di avente causa a qualsiasi titolo il superficiario si impegna al trasferimento di tutte le obbligazioni di cui al presente contratto.

#### **ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente Accordo e che non fossero definite in via amministrativa saranno, nel termine di trenta giorni da quello in cui è stato notificato il provvedimento amministrativo, deferite al TAR con esclusione del giudizio arbitrale. Sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

#### **ARTICOLO 14 - SPESE**

Le imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità sono convenute ad esclusivo carico del superficiario, che vi si obbliga. Sono a carico del superficiario anche tutte le spese tecniche e quelle necessarie per il frazionamento dell'area.

Le parti contraenti, consapevoli delle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano e garantiscono che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse di un mediatore, di modo che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

#### **ARTICOLO 15 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non previsto nel presente atto, si rinvia al "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche" e, per gli aspetti contrattuali, al Codice Civile.

#### **ART. 16 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Il presente contratto è registrato e trascritto ai sensi di legge a cura e spese del superficiario

#### **Allegati**

Allegato 1: Copia della fideiussione bancaria (o assicurativa) dell'originale agli atti dell'amministrazione Comunale a copertura di eventuali danni che potrebbero derivare al patrimonio comunale e a garanzia del ripristino dell'area;

Allegato 2: Copia polizza di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi con massimale di almeno €. 500.000,00;

Allegato 3: Planimetria di progetto