

Comune di Modena
Servizio Patrimonio

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE DESTINATE A
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**

Marzo 2004

Comune di Modena

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE DESTINATE A SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto e finalità del Regolamento

- 1.1 Il presente Regolamento è volto a definire regole certe nella attività di attribuzione delle aree per la realizzazione di servizi da destinare all'associazionismo ed alle nuove e diverse entità che si pongono come obiettivi l'esercizio delle attività di solidarietà, sportiva, culturale e del tempo libero.
- 1.2 Col presente Regolamento il Comune di Modena disciplina la possibilità di assegnazione in diritto di superficie a favore di determinate categorie di soggetti, individuati ai sensi del successivo art.3, di aree classificate dallo strumento urbanistico a servizi di interesse collettivo, acquisite o da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune e non ancora utilizzate.
- 1.3 Dette aree, qualora non siano destinate diversamente, potranno a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere assegnate in diritto di superficie, mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, i cui contenuti essenziali sono specificati al successivo capo III, per realizzare interventi volti alla costruzione e alla gestione di impianti, sedi, uffici e centri di servizio¹, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi, che siano di interesse della cittadinanza e che si qualificano come interventi utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi della Città.
- 1.4. Sono escluse dal presente Regolamento le aree destinate ad attrezzature generali.
- 1.5 Il presente Regolamento intende disciplinare altresì la proroga e/o il rinnovo delle Convenzioni già sottoscritte .

Art. 2 Competenze

¹ Vedi art.12.2 del Testo coordinato delle norme di PSC – POC - RUE

- 2.1 Compete alla Giunta Comunale dare attuazione al presente Regolamento, fatte salve le competenze espressamente attribuite ad altri organi dal medesimo Regolamento o dalla disciplina vigente al momento dell'assunzione di singoli atti.
- 2.2 Compete al Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, approvare le Convenzioni per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree e i rinnovi delle Convenzioni, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni date col presente Regolamento, mentre compete alla Giunta Comunale la dichiarazione di decadenza, il provvedimento di revoca e di proroga della Convenzione. La Convenzione e ogni atto connesso alla validità della stessa è sottoscritto dal Responsabile del Procedimento individuato ai sensi dell'art. 4.4.

Art. 3 Soggetti ammessi

- 3.1 Hanno titolo a presentare la domanda per la concessione di aree disponibili destinate a servizi di interesse collettivo tutti gli Enti pubblici o privati che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché la richiesta sia formulata per realizzare e gestire strutture e impianti a favore di soggetti e per attività meritevoli di interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico, e che dichiarino di non utilizzare dette strutture per finalità lucrative.
- 3.2 Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento i Partiti Politici, le organizzazioni sindacali dei lavoratori o di ogni altra categoria di operatori (artigiani, commercianti, industriali ecc.) e ogni altra associazione che abbia come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

CAPO II DOMANDA, FASE ISTRUTTORIA E DECISIONE

Art. 4 Presentazione delle domande di assegnazione delle aree destinate a servizi di interesse collettivo

- 4.1 I soggetti, individuati al precedente art. 3, possono in ogni momento presentare apposita domanda per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi di interesse collettivo.
- 4.2 La domanda deve contenere una illustrazione delle finalità e degli obiettivi che si intendono perseguire, dei programmi di attività e dei relativi destinatari, degli eventuali progetti di investimenti su strutture e impianti che si intendono realizzare nel medio-lungo periodo, il quadro settoriale in cui si colloca l'attività del soggetto richiedente e nello specifico quella connessa ai programmi richiamati. Il soggetto richiedente dovrà altresì indicare se vi siano precedenti iniziative e programmi di interesse collettivo e sociale cui abbia a diverso titolo partecipato.

- 4.3 Alla domanda dovrà essere allegata una relazione tecnica, nella quale dovranno essere specificate: le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le dotazioni necessarie, le caratteristiche edilizie delle costruzioni che si intendono realizzare, i costi di investimento, le modalità di finanziamento previste.
- 4.4 Le domande, corredate di tutti gli allegati, dovranno essere presentate in carta semplice presso il Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali del Comune di Modena. Il responsabile del procedimento connesso alla presentazione della domanda è il dirigente del Servizio Patrimonio.
- 4.5 Ai sensi del Decreto Lgs. 196/2003 il responsabile del procedimento dovrà informare il richiedente che i dati contenuti nella domanda verranno trattati in conformità alla disciplina vigente, mediante l'utilizzo di mezzi informatici non accessibili ai terzi, la divulgazione e il trattamento avverranno unicamente per finalità istituzionali. Il soggetto richiedente può esercitare le facoltà di cui all'art. 7 del Decreto Lgs. 196/2003, con l'avvertenza che la richiesta di cancellazione dei dati importa la rinuncia alla domanda di assegnazione dell'area in diritto di superficie. Alcuni dati, quelli strettamente necessari, potranno essere resi pubblici mediante comunicati stampa o altri strumenti di informazione (pubblicazioni, sito web ecc) per assicurare la massima trasparenza e conoscenza ai terzi dei soggetti a favore dei quali l'amministrazione comunale ha autorizzato l'assegnazione di aree pubbliche ai sensi del presente Regolamento.

Art. 5 Accoglimento o rigetto delle richieste

- 5.1 Il responsabile del procedimento, di concerto con gli assessorati competenti per materia, verifica la rispondenza del progetto proposto ai bisogni della Città: a tal fine istruisce la domanda e ne accerta la completezza. In caso di carenza documentale o non sufficiente specificazione degli elementi di cui al precedente art. 4, il responsabile del procedimento deve chiedere al soggetto di completare la domanda, inoltrando documenti o atti integrativi. L'iter istruttorio della domanda riprenderà solo dopo l'avvenuta integrazione.
- 5.2 Il responsabile del procedimento, previa concertazione con gli uffici competenti, una volta accertata la completezza della domanda, verificati i requisiti soggettivi e oggettivi di cui agli artt. 3 e 4, e acquisiti tutti gli elementi per la valutazione dei programmi, porta a termine la fase istruttoria e sottopone alla Giunta Comunale i programmi stessi al fine di accertare:
- a) la compatibilità, complementarietà e/o coerenza del programma proposto con i programmi del Comune di sviluppo e di integrazione dei servizi della Città;
 - b) la localizzazione del progetto con riferimento a quella eventualmente indicata dal richiedente e/o ad altre aree per servizi di interesse collettivo idonee;
- 5.3 Qualora sussistano i requisiti soggettivi espressamente previsti dal presente Regolamento, la domanda possa trovare accoglimento per la disponibilità di

un'area idonea e la Giunta abbia valutato positivamente il progetto, il responsabile del procedimento definisce, in contraddittorio col richiedente, la bozza di Convenzione conformemente alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

- 5.4 La bozza di Convenzione sottoscritta per accettazione dal proponente viene proposta dalla Giunta al Consiglio Comunale per l'assunzione della decisione circa l'accogliibilità o meno della domanda e la conseguente eventuale approvazione della Convenzione. La decisione viene assunta sia sulla base dell'istruttoria formulata dal responsabile e sia sulla base di valutazioni discrezionali e di merito, quindi insindacabili, espresse dal Consiglio in relazione alla capacità del o dei programmi di perseguire finalità di interesse pubblico.
- 5.5 La decisione del Consiglio Comunale viene trasmessa al soggetto richiedente a cura del responsabile del procedimento.
- 5.6 Compete al responsabile del procedimento, individuato al precedente art. 4.4 la sottoscrizione della Convenzione e la sua successiva attuazione.

CAPO III SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Art. 6 Assegnazione delle aree in diritto di superficie: durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area.

- 6.1 L'assegnazione delle aree in diritto di superficie si perfeziona con la sottoscrizione di apposita Convenzione da formalizzare con atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 6.2 La Convenzione per la costituzione del diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti elementi:
- a) la durata del diritto di superficie. La durata è, di norma, 40 anni; può essere di 60 anni, qualora vi sia un accordo in tal senso tra richiedente e Amministrazione e la maggiore durata si giustifichi in relazione alla complessità degli interventi, che sia tale da richiedere un'esposizione economico-finanziaria di grandi dimensioni, ovvero in relazione alle caratteristiche del soggetto proponente, che si qualifichi come Ente Pubblico o come soggetto con una lunga tradizione nella diffusione dei servizi per i quali chiede l'assegnazione del diritto di superficie;
 - b) il corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
 - c) la possibilità per il Superficiario di chiedere il rinnovo del diritto di superficie, per un periodo uguale a quello originario, fatto salvo quanto previsto all'art. 10;
 - d) l'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa viene concessa, con conseguente specifico obbligo per il superficiario di vincolo di destinazione delle aree, fabbricati e impianti e della gestione degli stessi secondo quanto prevede l'art.12;

- e) eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'eventuale impegno da parte del Superficiario di mettere a disposizione le aree, gli impianti e le strutture per iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- f) l'individuazione delle opere edilizie, progettate in coerenza con gli obiettivi descritti nella domanda, da realizzare in conformità allo strumento urbanistico, dei tempi di inizio lavori e di quelli entro i quali deve essere realizzata una parte significativa delle opere previste e delle altre condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione, con la precisazione che le varianti al progetto non determinano la modifica della Convenzione, ma necessitano del rilascio di apposito nulla – osta;
- g) la specificazione dei vincoli connessi alla realizzazione e alla manutenzione delle opere destinate a verde di uso pubblico e a parcheggi, piste ciclabili, pedonali e di ogni altro impianto o opera di urbanizzazione in conformità allo strumento urbanistico;
- h) l'obbligo a sottoscrivere apposita convenzione urbanistica, ove prevista;
- i) eventuale richiesta di garanzie;
- j) divieto di iscrizioni di ipoteca o altre garanzie reali sui beni senza preventiva autorizzazione del Comune;
- k) il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti, fatto salvo quanto previsto all'art.13;
- l) le sanzioni nel caso di inadempimenti.

6.3 Nella Convenzione dovranno essere previste le conseguenze negoziali e le sanzioni nel caso in cui il Superficiario non adempia correttamente alle pattuizioni, con particolare riguardo a quelle relative ai punti d), e) ed f) del precedente comma. In ogni caso il soggetto dovrà tempestivamente ripristinare ed eliminare ogni conseguenza derivante dal comportamento posto in essere in violazione al presente Regolamento nei termini assegnati dal Comune a mezzo di apposita diffida notificata a mezzo raccomandata. La sanzione dovrà essere commisurata all'ingiusto vantaggio tratto dal Superficiario in relazione al comportamento o agli atti assunti in violazione alla Convenzione ed alla norme del presente Regolamento. Le eventuali ulteriori conseguenze sulla validità ed efficacia della Convenzione dovranno essere commisurate alla gravità dell'inadempimento e alla presenza di precedenti e reiterate ripetizioni nel tempo di violazioni agli obblighi convenzionali o previsti dal presente Regolamento.

6.4 Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Modena 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. La medesima disciplina trova applicazione nei casi in cui il Comune debba acquisire parte delle aree per la costituzione di servitù o per la realizzazione di opere pubbliche. Il superficiario ha titolo ad un indennizzo solo nel caso in cui la riacquisizione da parte del Comune ecceda il 5% rispetto all'area concessa e si tratti di aree nude: in ogni altro caso, ad

esempio in presenza di opere (parcheggi, recinzioni ecc), verrà corrisposto il valore delle opere realizzate al netto dei contributi erogati dal Comune di Modena.

- 6.5 L'area di che trattasi potrà essere oggetto di modifiche, mediante integrazioni di aree finitime, rettifiche di confini, scorpori o permutate di aree, in quanto resesi necessarie per meglio corrispondere alle esigenze gestionali e di sviluppo del Superficiario o per ragioni di pubblico interesse. In questi casi si dovrà procedere alla modifica della Convenzione. Non comportano alcun incremento del corrispettivo gli incrementi dell'area data in diritto di superficie inferiori al 5%; negli altri casi si verificherà un aumento rapportato alla residua durata della Convenzione in essere.

Art. 7 Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

- 7.1 La Convenzione dovrà prevedere la corresponsione da parte del Superficiario al Comune di Modena di un corrispettivo calcolato secondo i seguenti criteri:
- a) Il valore di surrogazione dell'area e della quota delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - b) L'eventuale valutazione al costo di ricostruzione di impianti esistenti e fabbricati di cui sia previsto nella Convenzione il recupero con oneri in capo al soggetto richiedente o l'utilizzo a favore del medesimo. Il valore così calcolato dovrà essere ridotto in rapporto ai seguenti elementi: stato di conservazione; stato di manutenzione; obsolescenza tipologica. I criteri indicati sono tra loro concorrenti.
- 7.2 Alla stima procederà l'Amministrazione Comunale.
- 7.3 La non condivisione del richiedente del valore determinato ai sensi dei precedenti commi, determina il non perfezionarsi del consenso delle parti rispetto ad un elemento essenziale dell'accordo e quindi la impossibilità di giungere alla definizione dello stesso. In tal caso e in ogni altro caso di mancato perfezionamento dell'accordo nessuna delle parti potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali spese sostenute nella fase delle trattative.
- 7.4 La Convenzione potrà prevedere uno o due ratei per il versamento del corrispettivo pattuito. In ogni caso il primo rateo dovrà essere corrisposto entro trenta giorni dalla adozione della delibera di approvazione della Convenzione ed il saldo all'atto della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, che dovrà avvenire entro 1 anno dalla approvazione della citata delibera.
- 7.5 Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del richiedente.

Art. 8 Finanziamenti e garanzie

- 8.1 La sottoscrizione di una Convenzione assunta sulla base del presente Regolamento non attribuisce al soggetto alcun diritto o priorità nell'erogazione di eventuali contributi, fatto salvo diversa disposizione in materia.
- 8.2 L'Amministrazione potrà erogare contributi in conto capitale e a fondo perduto nelle ipotesi in cui la stessa abbia definito nei propri atti di indirizzo e di programmazione la realizzazione di nuovi servizi e/o il riassetto di quelli esistenti o il recupero di aree ad altri usi, e tali scelte determinino la modifica, il trasferimento o la rilocalizzazione o sostituzione di impianti o fabbricati esistenti, e l'attuazione dei piani venga condivisa da soggetti interessati da detti atti di programmazione o indirizzo, in quanto incidono su aree già date loro in diritto di superficie oppure attengano ad aree contermini o all'interno di un ambito territoriale unitario, ovvero rivestano particolari gradi di meritorietà sociale.
- 8.3 La costituzione di ipoteche o altri diritti reali o di godimento sugli immobili ceduti o costruendi sull'area data in diritto di superficie è condizionata al previo rilascio da parte del Comune di apposita autorizzazione. L'autorizzazione dovrà essere deliberata dalla Giunta, dovrà essere allegata al contratto di mutuo e nel medesimo dovrà essere richiamata la Convenzione.
- 8.4 L'autorizzazione può essere rilasciata solo per interventi da realizzare a fabbricati esistenti e/o costruendi, o per finanziare l'esecuzione delle opere previste nella Convenzione, oppure per interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma, adeguamento e ampliamento degli impianti rientranti nella programmazione comunale e dei fabbricati esistenti sull'area concessa in diritto di superficie. L'autorizzazione sarà rilasciata previa dichiarazione del soggetto richiedente di sostenere gli oneri conseguenti ai nuovi debiti previsti. Titolo di priorità e di considerazione sarà accordato ad iniziative tese a realizzare sinergie patrimoniali e gestionali con altri soggetti che operano nello stesso bacino di utenza e/o sulla stessa tipologia di attività.
- 8.5 Il Comune in ipotesi specifiche ha facoltà pienamente discrezionale di intervenire a garantire prestiti rilasciati da primari Istituti di Credito, mediante sottoscrizione di apposito contratto di fideiussione, che potrà essere perfezionato in ogni tempo, anche successivamente alla sottoscrizione della Convenzione. La concessione della garanzia sarà data con preferenza a coloro che abbiano proceduto o intendano procedere in tempi certi ad operazioni di accorpamento di diversi soggetti già titolari di diritti di superficie mediante trasformazioni societarie, fusioni, incorporazioni, consorzi o altro, che ne abbiano accresciuto la capacità patrimoniale ed economica, nonché una più razionale utilizzazione delle strutture e una migliore e più duratura efficienza gestionale. L'approvazione della garanzia fideiussoria è di competenza del Consiglio Comunale.
- 8.6 Il richiedente la garanzia o la fideiussione e il soggetto gestore dovranno inoltre dimostrare la regolare tenuta dei registri contabili, in conformità alle norme e Statuti vigenti.
- 8.7 Il richiedente dovrà allegare, dettagliare e debitamente commentare un aggiornato piano economico finanziario quinquennale dei costi e dei ricavi

- conseguenti all'investimento e congruenti ai programmi previsti dalla convenzione per la costituzione del diritto di superficie.
- 8.8 L'inadempienza del Superficiario nel rimborso dei ratei dei mutui assistiti da fideiussione del Comune determina la risoluzione anticipata della Convenzione e una riduzione dell'indennizzo del 50%, calcolato dopo aver detratto dai valori definiti i contributi erogati dal Comune o da altre Amministrazioni pubbliche.
- 8.9 Tutte le spese relative alla prestazione di garanzie sono poste a carico del Superficiario.

Art. 9 Attività di monitoraggio e controllo

- 9.1 Oltre alle verifiche preventive previste nei casi di richiesta di concessione del diritto di superficie, di richiesta di autorizzazione alla costituzione di ipoteche e alla concessione di fideiussione comunale, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a verifiche periodiche sulle risultanze economiche e patrimoniali della gestione dei soggetti titolari di diritto di superficie che hanno ottenuto dall'Amministrazione Comunale il rilascio di autorizzazioni alla costituzione di ipoteche e/o la concessione di fideiussione comunale.
- 9.2 L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni altra informazione utile a verificare il buon andamento della gestione.

Art. 10 Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie

- 10.1 La durata dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie è disciplinata dall'art. 6.2 lett.a).
- 10.2 Il **rinnovo** dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie è disciplinata dall'art. 6.2 lett.c); il rinnovo comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo uguale a quello originariamente previsto, in ogni caso non inferiore a 40 anni. La Convenzione dovrà prevedere i meccanismi per l'esercizio da parte del Superficiario della facoltà di rinnovo della validità della Convenzione, cui l'Amministrazione dovrà assentire, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'indefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area.
- 10.3 Il rinnovo può essere negato anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.
- 10.4 Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 11.2 dovrà essere corrisposto di norma in due rate, la prima entro trenta giorni dalla delibera con cui si approva il rinnovo, la seconda all'atto della sottoscrizione dell'atto di rinnovo, che dovrà avvenire entro un anno dalla citata delibera; la Giunta, in

caso di comprovate necessità o specificità del Concessionario, potrà disporre diverse modalità di pagamento del corrispettivo.

- 10.5 Il Superficiario ha facoltà di chiedere la **proroga** dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie in corso di validità della Convenzione in uno dei seguenti casi:
- a) vi sia la necessità da parte del Superficiario di realizzare investimenti non marginali sull'immobile non originariamente previsti e che non trovano congruo ammortamento fiscale entro la data di scadenza del diritto di superficie concesso;
 - b) il diritto di superficie sia stato costituito per una durata inferiore a quella minima di 40 anni prevista dal presente Regolamento.
- 10.6 Nelle ipotesi di cui al precedente comma l'Amministrazione non può opporsi alla proroga, fatto salvo che tale scelta si ponga in contrasto con preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) o perché sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.
- 10.7 La proroga può essere accordata una sola volta e per un periodo di norma di 15 anni, da determinarsi in ragione delle motivazioni addotte, a decorrere dalla scadenza originaria.
- 10.8 Il rinnovo e la proroga sono autorizzate dalla Giunta Comunale.
- 10.9 Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 11.3 dovrà essere corrisposto in un'unica rata all'atto della sottoscrizione dell'atto di proroga, che dovrà avvenire entro un anno dalla citata delibera.
- 10.10 L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni documentazione al concessionario ovvero ogni informazione ai fruitori dei servizi al fine di valutare l'opportunità di concedere il rinnovo o la proroga.
- 10.11 Particolare valutazione positiva sarà associata agli sforzi compiuti per aver promosso e favorito le sinergie, la cooperazione e l'integrazione nella programmazione e nella gestione dell'attività con altri soggetti concessionari di diritti di superficie operanti nello stesso bacino di utenza e/o nella stessa area di attività.

Art. 11 Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

- 11.1 Nelle ipotesi di rinnovo e proroga il Superficiario deve versare un corrispettivo calcolato nei modi di seguito previsti.
- 11.2 In caso **di rinnovo** il corrispettivo è calcolato in relazione al valore di surrogazione del terreno e degli impianti e fabbricati esistenti nello stato in cui si trovano nel momento del rinnovo valutato con riguardo alla tipologia, alla vetustà, obsolescenza tipologica, e allo stato di conservazione, il tutto decurtato del mancato godimento degli investimenti effettuati dal Superficiario ed in rapporto al periodo di ammortamento medio oltre la scadenza.

- 11.3 In caso **di proroga** il corrispettivo è determinato in relazione a: a) alla durata del periodo di proroga del precedente atto di concessione; b) al valore di surrogazione delle aree e/o di urbanizzazione e del valore di ristrutturazione dei fabbricati e impianti come previsto dall'art. 7.1 lett a) e b) da calcolarsi sulla base dello stato di fatto presente alla data di costituzione del diritto di superficie; c) al valore residuo delle opere realizzate con contributo del Comune di Modena per le quote non ancora ammortizzate nel periodo di validità del diritto di superficie.
- 11.4 Il corrispettivo è determinato dall'Amministrazione.
- 11.5 Nel caso in cui la proroga o il rinnovo della Convenzione venga richiesta contestualmente da più titolari di diritti di Superficie, avendo questi tra loro formato un nuovo soggetto (trasformazione, fusione, incorporazione, formazione di enti consorziali ecc), il termine di scadenza dei diritti di superficie già concessi viene uniformato e fissato in quello più favorevole al superficiario, la scadenza della proroga viene fissata di conseguenza ed inoltre il corrispettivo viene ridotto del 30 %.
- 11.6 La non condivisione da parte del Superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo della parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo o della proroga del termine. Ne consegue la impossibilità per la Giunta di assentire la proroga o il rinnovo del termine originario; in tal caso nessuna delle parti potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali spese sostenute o pregiudizi subiti nella fase delle trattative per conseguire tale obiettivo.
- 11.7 Tutte le spese relative all'atto di rinnovo o proroga ed ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del Superficiario.

CAPO IV GESTIONE DELLE STRUTTURE E IMPIANTI

Art. 12 Gestione delle strutture o impianti realizzati, delle aree a verde e dei parcheggi.

- 12.1 La Convenzione disciplina i principali impegni del Superficiario anche in relazione alla gestione, all'uso e all'accesso all'area e alle strutture esistenti realizzate sulla medesima.
- 12.2 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 l'uso dell'area o delle strutture realizzate senza discriminazioni;
 - b) attuare una gestione che favorisca l'accesso delle fasce sociali deboli;

- c) attuare una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato e della cittadinanza complessivamente intesa;
 - d) mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi pubblici ed i relativi percorsi;
 - e) ad attuare una gestione degli spazi indicati al precedente punto d) che si integri col tessuto urbano circostante;
 - f) favorire la conclusione di convenzioni con l'Amministrazione comunale per disciplinare l'uso delle aree, impianti e strutture;
 - g) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei soci e dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati, ivi comprese tutte le azioni finalizzate alla più efficace ed economica utilizzazione delle strutture in un contesto di cooperazione e di integrazione con altre organizzazioni titolari di diritti di superficie e operanti negli stessi ambiti disciplinari.
- 12.3 Il mancato adempimento, i ritardi e la reiterata violazione di ogni obbligo riferito alla gestione della struttura potrà determinare l'impossibilità di autorizzare la proroga o il rinnovo della Convenzione, fermo restando l'applicazione di altre sanzioni e/o la richiesta di risarcimento di ogni danno da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 12.4 Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura nei termini assegnati dal Responsabile del Settore di competenza in relazione all'attività svolta dal Superficiario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, importa la revoca della Convenzione.

Art. 13 Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree, impianti o strutture realizzate su aree assegnate in diritto di superficie.

- 13.1 Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi di interesse collettivo, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Superficiario, per cui la stessa convenzione assume carattere personale. In ragione di detta natura il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune.
- 13.2 Il Superficiario ha facoltà di stipulare contratti di affitto di locali e/o impianti a favore di associazioni no profit, senza richiedere alcun atto di assenso da parte dell'Amministrazione, a condizione che l'uso sia conforme allo strumento urbanistico o sue modifiche e ai principi di gestione di cui all'art.12 e che non vengano costituiti o ceduti diritti reali sulle aree o sugli immobili realizzati; la qualifica dell'attività no profit dovrà essere verificata dal Superficiario.
- 13.3 Il Comune può autorizzare l'affitto o comunque 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 alle seguenti condizioni:

- a) la destinazione richiesta non deve contrastare con le previsioni dello strumento urbanistico quanto alle destinazioni ammesse nelle aree classificate a servizi di interesse collettivo o resa possibile mediante approvazione di apposita delibera di deroga (art. 14, DPR 380/2001 e art. 15, LR 31/2001);
 - b) la porzione di che trattasi deve essere destinata ad attività che valorizzino la destinazione sociale dell'area e comunque non contrastino con essa né con le attività già insediate;
 - c) l'introito della locazione o del diverso diritto trasferito deve essere interamente destinato al sostentamento economico delle attività no profit oppure per promuovere nuovi investimenti o manutenzioni straordinarie sugli impianti o sulle aree oggetto del diritto di superficie;
 - d) 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;
 - e) In ogni caso le porzioni di fabbricati di che trattasi, complessivamente considerate, non devono superare il quinto della superficie edificata.
- 13.4 Il contratto di affitto di cui ai precedenti commi 2 e 3 o ogni altro negozio di trasferimento di diritti di godimento a terzi non è opponibile al Comune ed è nullo se sottoscritto prima del rilascio dell'apposita autorizzazione dell'Amministrazione, qualora prescritta.
- 13.5 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.
- 13.6 La Giunta potrà autorizzare la conclusione del contratto apponendo condizioni.
- 13.7 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.
- 13.8 Nella convenzione dovrà essere specificato che il Superficiario rimane solidalmente obbligato col terzo relativamente al corretto adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione.
- 13.9 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.
- 13.10 Al fine di rendere opponibili e vincolanti per il terzo gli obblighi previsti dalla Convenzione e dal presente Regolamento, i medesimi atti dovranno essere allegati ai contratti, unitamente all'autorizzazione.

Art. 14 Subentro

- 14.1 In ragione di quanto descritto al precedente art. 13.1 è vietato il subentro al

- Superficiario di altro soggetto, senza autorizzazione del Comune.
- 14.2 In deroga al principio previsto all'art. 14.1, è ammesso il subentro al Superficiario di un nuovo soggetto unicamente nei seguenti casi:
- a) quando la sostituzione sia necessaria o opportuna per modificare la destinazione dell'area o degli impianti realizzati, pur nel rispetto delle destinazioni ammesse per le aree e i servizi di interesse collettivo dallo strumento urbanistico;
 - b) quando attraverso la sostituzione sia possibile conseguire un sensibile miglioramento della gestione degli impianti e delle strutture realizzate, assicurando il rispetto dei principi di economicità e di efficienza.
- 14.3 Alla domanda di subentro dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 4 e dovrà essere sottoscritta dal Superficiario e dal subentrante e quest'ultimo deve dimostrare di avere i requisiti soggettivi di cui all'art. 3.
- 14.4 Il subentro può avvenire solo previo rilascio da parte dell'Amministrazione di apposita autorizzazione, la quale potrà prevedere condizioni da apportare al contratto. Il contratto stipulato dovrà essere inoltrato al Comune entro trenta giorni dalla sottoscrizione.
- 14.5 Col subentro il Superficiario sostituisce a sé il subentrante in ogni posizione attiva e passiva, e i rapporti nascenti dalla Convenzione di assegnazione dell'area in diritto di superficie proseguono, senza soluzione di continuità, col nuovo soggetto. In particolare, resta immutato il termine di durata dell'assegnazione in diritto di superficie.
- 14.6 Se il subentrante è soggetto già titolare di diritto di superficie di aree destinate a servizi di interesse collettivo, o il nuovo soggetto richiedente è la unione di più soggetti già titolari di diritti di superficie ai sensi del presente Regolamento, costituitosi per fusione, incorporamento, costituzione di altra società o consorzio, o in ogni altra forma prevista dalla normativa vigente, il termine di scadenza viene uniformato, assumendo quello più favorevole al nuovo Superficiario.
- 14.7 Le spese relative alle procedure e ogni altro onere connesso al subentro sono poste a carico di Subentrante.

CAPO V DELLA CONCLUSIONE DELL'ASSEGNAZIONE

Art. 15 Sanzioni: Revoca

- 15.1 La Convenzione dovrà prevedere le conseguenze derivanti dall'inadempimento da parte del Superficiario agli obblighi ivi previsti.
- 15.2 La Convenzione, in particolare, dovrà prevedere la revoca dell'assegnazione in diritto di superficie qualora venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) qualora per l'intervento si faccia ricorso a mutui garantiti con fideiussione del Comune e non venga pagata anche solo una rata del mutuo;
 - b) qualora il Superficiario utilizzi l'area o le costruzioni per usi, per qualità e quantità sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie e specificati nella Convenzione;
 - c) quando non vengano avviati lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti entro 3 anni dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione;
 - d) qualora il Superficiario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 3 del Presente Regolamento;
 - e) qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
 - f) qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.
- 15.3 L'Amministrazione contesterà i fatti al Superficiario, assegnandogli un termine per presentare memorie ed essere sentito.
- 15.4 L'Amministrazione, assunti gli atti di cui al precedente comma, qualora ritenga sussistere almeno una delle condizioni di cui al precedente comma 2, notificherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima ovvero per corrispondere i ratei dei mutui, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà automaticamente la dichiarazione di revoca dell'assegnazione delle aree in diritto di superficie.
- 15.5 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.
- 15.6 Nei casi di revoca della concessione del diritto di superficie, il Comune può pagare il valore degli impianti costituito solo dal prezzo dei materiali e della mano d'opera impiegata per realizzarli, oppure, se minore, l'aumento del valore arrecato al fondo. Il calcolo verrà fatto su base frazionale (connesso al periodo di validità della Convenzione) e con le decurtazioni relative ai contributi eventualmente corrisposti dal Comune, ivi compreso ogni onere derivante dalla fideiussione. L'importo così calcolato verrà abbattuto del 50%, a titolo di risarcimento del danno.

Art. 16 Scadenza del diritto di superficie.

- 16.1 Alla scadenza della durata dell'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi di interesse collettivo, le stesse unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che al Superficiario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto.

- Restano invece di proprietà del Superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.
- 16.2 Il trasferimento di cui al comma precedente si verifica anche nelle ipotesi di revoca dell'assegnazione e di scadenza del nuovo termine nei casi di rinnovo o proroga.
- 16.3 Nei casi di cui ai commi precedenti il Superficiario o le associazioni e le società di gestione che gestiscono o utilizzano a diverso titolo le strutture e gli impianti possono chiedere di mantenerne la disponibilità, concordando con il Comune la concessione d'uso, in conformità alle previsioni del "Regolamento comunale per l'assegnazione degli spazi a terzi", con ogni conseguenza anche in relazione agli oneri di manutenzioni ordinarie e straordinarie, poste a carico degli stessi e anche il beneficio relativo all'abbattimento del canone così come prevede il Regolamento da ultimo citato. Non può utilizzare la presente disposizione il Superficiario cui sia stata revocata l'assegnazione.
- 16.4 La richiesta di cui al precedente comma 3 non può essere accolta quando l'area, i fabbricati o impianti debbano essere destinati ad altri usi per assicurare prevalenti interessi pubblici o per le mutate destinazioni urbanistiche dell'area.
- 16.5 La scadenza dell'assegnazione del diritto di superficie può essere anticipata rispetto alla scadenza nei seguenti casi:
- a) per concorde volontà delle parti;
 - b) per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
 - c) per incompatibilità o contrasto con norme imperative.
- 16.6 Nei casi disciplinati al precedente comma 5 il Comune dovrà riconoscere al Superficiario un indennizzo ragguagliato al valore delle opere realizzate o all'incremento del valore, rapportato al coefficiente frazionario (connesso alla durata degli anni della concessione) degli anni residui alla scadenza contrattuale, decurtato del contributo eventualmente corrisposto dal Comune di Modena, senza alcuna riduzione.

CAPO VI NORME FINALI

Art. 17 Norme transitorie e finali

- 17.1 Restano in vigore i diritti di superficie già conclusi e quelli per i quali sono state concluse le trattative, a meno che il destinatario chieda l'adeguamento del proprio contratto alle previsioni di questo Regolamento.
- 17.2 Per la soluzione di qualsiasi controversia si dovrà tentare la soluzione stragiudiziale con ricorso a giudizio arbitrale. La Convenzione dovrà prevedere la formazione di un collegio arbitrale composta da tre membri, uno nominato dal Comune, un secondo dal Superficiario e il terzo di Comune accordo. In caso di mancato accordo il terzo verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Modena.

17.3 Le eventuali deroghe al presente Regolamento dovranno essere approvate specificatamente dal Consiglio Comunale.