



Comune di Modena

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 7.4.2014

Impaginazione a cura dell'ufficio grafica del Comune di Modena: Cinzia Casasanta
Stampato presso il Centro stampa unificato Comune e Provincia di Modena nel maggio 2014

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 a soggetti che si pongono come obiettivo l'esercizio delle attività di solidarietà, sportiva, culturale, e del tempo libero al fine di realizzare e promuovere servizi di interesse pubblico.

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 o ad attrezzature generali, acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non utilizzate.

1.3 Dette aree, qualora non siano destinate diversamente, potranno essere assegnate in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale, previa 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 servizio, 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, in conformità alle indicazioni degli strumenti urbanistici.

1.4 Il presente Regolamento intende disciplinare altresì la proroga e/o il rinnovo delle Convenzioni già sottoscritte.

Art. 2 Competenze

2.1 Compete al Consiglio Comunale, fissare gli indirizzi e le modalità per l'assegnazione delle aree in diritto di superficie, approvare i rinnovi e le proroghe, nonché l'estinzione anticipata del diritto di superficie, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni date col presente Regolamento.

2.2 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. Rientra nelle competenze della Giunta dare esecuzione alle decisioni del Consiglio Comunale, la revoca del diritto di superficie e le autorizzazioni di cui all'art. 13 comma 3 e ss.

2.3 La convenzione e ogni atto connesso alla validità della stessa è sottoscritta dal Responsabile del Procedimento individuato ai sensi dell'art. 4.

Art.3 Soggetti superficciari

3.1 Può essere costituito il diritto di superficie su aree disponibili a favore di tutti gli Enti pubblici o privati che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purchè il superficciario si impegni a realizzare e gestire strutture e impianti a favore di soggetti e per attività di interesse per la Città meritevoli di interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico, assumendo impegni specifici in ordine all'uso pubblico degli impianti e dei servizi secondo i principi di cui al successivo art. 12, e dichiarati di non utilizzare le 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 di domande di assegnazione di aree in diritto di superficie

4.1 I soggetti che intendono realizzare strutture e impianti di interesse pubblico, utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi per la Città, possono presentare domanda al Comune per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie di aree destinate a servizi di interesse collettivo o ad attrezzature generali.

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, dei progetti di investimento da sviluppare; nella domanda dovranno essere specificate le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le caratteristiche edilizie delle costruzioni da realizzare, i costi di investimento e le relative modalità di finanziamento.

4.3 Le domande corredate degli eventuali allegati dovranno essere presentate in carta semplice presso il Servizio Patrimonio; il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio.

4.4 Il Servizio Patrimonio, di concerto con gli altri Uffici competenti per materia, verifica, sulla base della documentazione presentata, la rispondenza del progetto proposto ai bisogni della Città, e la sua concreta fattibilità; in caso di carenza documentale o non sufficiente specificazione degli elementi descritti, il Responsabile può chiedere al soggetto di completare la domanda, ed eventualmente di integrare i documenti.

4.5 La domanda presentata non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che può rigettarla, dandone comunicazione scritta al richiedente.

4.6 Qualora, invece, l'Amministrazione Comunale ritenga la domanda presentata di interesse pubblico e meritevole di accoglimento, procede di norma alla pubblicazione di un avviso, con il quale invita eventuali altri soggetti a manifestare all'Amministrazione l'interesse a realizzare il progetto; in caso positivo, l'Amministrazione instaura una trattativa con tutti i soggetti per confrontare le proposte, la loro fattibilità e migliore rispondenza ai bisogni dell'Amministrazione.

4.7 L'Amministrazione può concedere aree in diritto di superficie a terzi direttamente senza previa pubblicazione di avvisi nei seguenti casi:

- ad Enti no-profit per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, comunque non di lucro, nel rispetto del principio di uguaglianza e parità di trattamento
- a favore di soggetti che richiedono di ampliare su aree comunali attività di rilevante interesse per la Città, già esistenti su immobili limitrofi.

4.8 In ogni caso, spetta al Consiglio Comunale approvare l'assegnazione delle aree in diritto di superficie, e lo schema di convenzione che disciplina oneri e vincoli a carico del superficiario.

Art.5 **Assegnazione delle aree destinate a servizi attraverso avvisi pubblici**

5.1 L'Amministrazione Comunale può decidere di assegnare aree in diritto di superficie per valorizzare e riqualificare le aree stesse, al fine di promuovere lo sviluppo di attività di pubblica utilità.

5.2 Il procedimento di assegnazione delle aree inizia con la pubblicazione di avviso pubblico nel quale sono indicati, oltre alle finalità e gli obiettivi che si intendono perseguire, anche i seguenti elementi essenziali:

- a) descrizione dell'area pubblica da assegnare, con l'indicazione degli indici di edificabilità, delle opere di urbanizzazione necessarie, e di eventuali prescrizioni specifiche a cui attenersi;
- b) requisiti soggettivi richiesti per la titolarità del diritto e per la realizzazione degli interventi per cui si procede all'assegnazione dell'area in diritto di superficie;
- c) corrispettivo del diritto di superficie, determinato in base a stima effettuata dall'Amministrazione Comunale;
- d) linee guida relative agli interventi da attuare, in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle eventuali condizioni e modalità per l'uso pubblico degli impianti e dei servizi che dovranno essere realizzati.

5.3 In caso di esito infruttuoso della procedura tramite avviso pubblico, permanendo l'interesse a perseguire gli obiettivi dati, l'Amministrazione si riserva di assegnare direttamente le aree tramite convenzione.

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 la proroga e il rinnovo del diritto di superficie, secondo le norme del presente Regolamento;
- 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 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;
- h bis)** l'obbligo di seguire procedure concorrenziali che assicurino economicità, trasparenza ed efficienza per l'esecuzione delle opere e per le eventuali assegnazioni di spazi ad Enti profit;
- 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 alle 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 permuta 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 Il corrispettivo del diritto di superficie è determinato dal Collegio dei Periti del Servizio Patrimonio avvalendosi degli strumenti di valutazione utilizzati ordinariamente per le stime immobiliari dei beni comunali, e approvati con Regolamento attuativo ex art. 14.1 del Testo Coordinato delle Norme di PSC - POC - RUE.

7.2 Il corrispettivo sarà calcolato secondo i seguenti criteri :

- valore venale dell'area determinato con gli strumenti di valutazione sopra indicati, prendendo a riferimento come base del calcolo, quale valore più coerente con le funzioni da insediare nelle aree, quello previsto per le aree a destinazione produttiva di ultima fascia, riferita alle ex zone territoriali omogenee D e ad un indice di edificabilità variabile in base al progetto edilizio, con un indice minimo 0,2;
- il valore delle eventuali opere di urbanizzazione esistenti a servizio esclusivo dell'area stessa;
- 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: durata del diritto di superficie, stato di conservazione, stato di manutenzione, obsolescenza tipologica. I criteri indicati sono tra loro concorrenti;
- le eventuali aree eccedenti i 25.000 mq., per le quali non è prevista l'edificazione, saranno calcolate ai fini del corrispettivo per una quota pari al 10%.

La somma degli elementi di cui sopra dovrà infine essere moltiplicata per il coefficiente di durata del diritto di superficie di cui alla tabella in uso presso il Collegio dei Periti del Servizio Patrimonio.

7.3 Qualora la Giunta Comunale riconosca e condivida la presenza, sul progetto presentato dal soggetto richiedente, di rilevanti finalità di interesse pubblico e di evidenza sociale, sportiva o di altra rilevanza di pubblico interesse, il prezzo di cessione potrà tenere conto in detrazione dei minori costi attualizzati a carico del Comune rispetto alla realizzazione o gestione diretta del servizio, nel limite massimo del 50% delle somme, determinate con i criteri indicati al punto 7.2.

7.4 La Convenzione potrà prevedere uno o più ratei, fino a 15, 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 un'altra quota al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, che dovrà avvenire entro 1 anno dalla approvazione della citata delibera; gli importi delle rate successive al rogito saranno aggiornati annualmente con l'applicazione degli indici ISTAT.

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 rea-

lizzazione 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, costruiti 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 dal Consiglio Comunale, 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 di eccezionale rilevanza pubblica delle opere da realizzare, e nel rispetto dei vincoli di bilancio, ha facoltà pienamente discrezionale di intervenire a garantire prestiti rilasciati da primari Istituti di Credito, mediante sottoscrizione di apposito contratto di fideiussione, ai sensi dell'art. 207 del T.U.EE.LL. 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.9bis Forme di aggregazione di diritti di superficie

9 bis.1 Una 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 tra soggetti concessionari di diritti di superficie operanti nello stesso bacino di utenza e/o nella stessa area di attività.

9 bis.2 Al fine di favorire processi di aggregazione tra soggetti superficiali che svolgono attività simili o complementari, in caso di fusione tra soggetti distinti, o incorporazione di un soggetto in un altro, o formazione di un ente consortile, il nuovo Superficiario deve sottoscrivere con l'Amministrazione una nuova Convenzione; la durata del diritto di superficie deve essere uniformata e fissata in quello più favorevole al Superficiario; la proroga o il rinnovo richiesto decorrerà da tale nuovo termine e i corrispettivi sono ridotti del 30% .

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 comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo uguale a quello originariamente previsto, in ogni caso non inferiore a 40 anni, previo un nuovo accordo e la stipula di una nuova Convenzione. Il Superficiario dovrà presentare una richiesta motivata, relativa ai nuovi progetti di gestione degli

impianti e delle strutture e agli impegni che il Superficiario intende assumersi per il mantenimento e il miglioramento degli stessi.

10.3 L'Amministrazione potrà acconsentire al rinnovo, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'inedefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area, o 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 potrà essere corrisposto fino a 20 rate annuali; la prima entro trenta giorni dalla delibera con cui si approva il rinnovo, la seconda all'atto della sottoscrizione dell'atto di rinnovo, e comunque entro la data di decorrenza del rinnovo; gli importi delle rate successive al rogito dovranno essere aggiornati annualmente con l'applicazione degli indici ISTAT; 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 per un periodo di norma di 20 anni, sulla base di richieste motivate dalla necessità di realizzare investimenti per il mantenimento degli immobili; salvo deroghe espresse per motivate ragioni.

10.8 Il rinnovo e la proroga sono approvate dal Consiglio Comunale.

10.9 Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 11.3 potrà essere corrisposto ridotto del 30% in un'unica rata all'atto della sottoscrizione dell'atto di proroga, oppure potrà essere versato per l'intero fino a un massimo di 15 rate annuali, la prima delle quali entro 30 giorni dalla deliberazione di proroga e la seconda all'atto di sottoscrizione della proroga; gli importi delle rate successive al rogito saranno aggiornate annualmente con l'applicazione degli indici ISTAT.

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.

Art.11 Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

11.1 Nelle ipotesi di rinnovo e proroga il Superficiario deve versare un corrispettivo determinato dall'Amministrazione Comunale e calcolato nei modi di seguito previsti.

11.2 In caso di rinnovo il corrispettivo è calcolato con criteri analoghi a quelli individuati all'art. 7, relativamente al valore dell'area, degli impianti e dei fabbricati, nello stato in cui si trovavano nel momento dell'originaria concessione in diritto di superficie.

La Giunta Comunale può proporre una riduzione del corrispettivo come sopra determinato fino a un massimo del 50% in considerazione del permanere delle finalità di interesse pubblico delle attività che si andranno ad insediare.

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 intesa come differenza tra il coefficiente di riduzione dell'intero periodo contrattuale comprensivo di proroga e il coefficiente di riduzione relativo al periodo iniziale;

b) al valore iniziale come determinato ai sensi dell'art. 7 aggiornato con gli indici ISTAT costo vita del valore di ristrutturazione dei fabbricati e impianti originariamente esistenti come previsto dall'art. 7.1 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 comprensivo del periodo di proroga.

11.4 La non condivisione da parte del Superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle 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.

11.5 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 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 apposita deliberazione della Giunta 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 o resa possibile mediante approvazione di apposita delibera consiliare 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 con esclusione delle attività che favoriscano dipendenza, ivi comprese quelle del gioco d'azzardo;
- 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 quarto della superficie edificata, intesa quale superficie utile calcolata con riferimento alle modalità definite all'art. 19.22 del Testo Coordinato delle Norme PSC-POC-RUE.

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.

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 anche apponendo condizioni; è nullo il contratto se sottoscritto prima del rilascio dell'autorizzazione.

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 Cessione del diritto e subentro

14.1 In ragione di quanto descritto al precedente art. 13.1 è vietata la cessione totale o parziale del diritto di superficie a terzi, e il conseguente subentro al Superficiario di altro soggetto senza autorizzazione del Comune.

14.2 L'autorizzazione può essere data unicamente nei seguenti casi:

- a)** quando la sostituzione del Superficiario 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 cessione 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 e di destinare gli immobili in conformità a quanto previsto nel presente Regolamento.

14.4 Il subentro può avvenire solo previo rilascio da parte dell'Amministrazione di apposita autorizzazione, la quale potrà prevedere condizioni o modifiche 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 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, di norma 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, oppure la Ditta cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di realizzare o gestire gli impianti e le strutture;
- 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, scaduto il quale senza risposta, si procederà alla dichiarazione di revoca.

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 sopravvenute nel corso della Convenzione.

16.6 Nei casi disciplinati al precedente comma 5 il Comune potrà 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 nuove previsioni di questo Regolamento.

17.2 Per la soluzione di qualsiasi controversia a tutela di diritti soggettivi 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.

17.4 Le norme del presente Regolamento possono essere applicate anche nei contratti con i quali il Comune costituisce il diritto di superficie a favore di terzi su aree comunali diverse da quelle destinate a servizi di interesse collettivo e ad attrezzature generali.



