



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, A TEMPO DETERMINATO PER LA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA), DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE LUDICO-SPORTIVA SITA IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO A SENAGO.

SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno duemilaventi____, il giorno del mese di in _____, _____

Innanzi a me Dott- _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____, sono presenti i signori:

- Arch., nato/a a _____ il __/__/____, Responsabile del Settore Servizi Territoriali, la quale interviene a stipula in nome e nell'interesse del Comune di Senago (MI), C.F. 03519480150, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, in seguito denominato "Comune" o "Concedente";

e

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato a _____, _____; il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di _____, della società _____, con sede legale in _____, via _____; Capitale Sociale interamente versato Euro _____, Codice Fiscale, partita I.V.A. e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di _____, R.E.A. _____ con i poteri per quanto infra in forza di _____ del che si allega al presente contratto; in seguito denominato "Superficiario" o "Aggiudicatario".

Detti componenti della cui identità personale, qualità e pieni poteri di firma io Notaio sono personalmente certo, premettono quanto segue:

- Il Comune è proprietario di un compendio immobiliare (di seguito il Compendio Immobiliare) che è sito in Senago, situato all'interno del centro sportivo, tra il Canale Scolmatore Di Nord Ovest e la via Giuseppe Di Vittorio e comprende un complesso sportivo (di seguito l'Impianto Sportivo) che è attualmente in stato di degrado e abbandono;

- il Comune ha come finalità il recupero edilizio-funzionale e di decoro urbano dell'area, degli immobili e degli impianti compresi nel Compendio Immobiliare con l'obiettivo di massimizzarne la fruibilità per lo svolgimento di attività sportive e ricreative e di consentirne la possibilità di sfruttamento economico, a condizione di non impedire l'erogazione delle suddette prestazioni primarie;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) periodo 2025/2027 ed è stato altresì approvato il piano delle alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2025 - 2026 - 2027, si è



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

stabilito di concedere il diritto di superficie sul Compendio Immobiliare, per un periodo **trentennale**, con la finalità di valorizzare e riqualificare l’Impianto Sportivo in esso contenuto e con il vincolo di mantenere la destinazione d’uso ad attività ludico-sportive aperte al pubblico;

- con Bando Pubblico del _____, approvato unitamente al presente contratto con determinazione dirigenziale n° _____ del _____, è stata messa a gara detta cessione del diritto di superficie;

- con determinazione dirigenziale n° _____ del _____, a seguito dell’espletamento delle operazioni di gara, regolarmente svolte, oltre che delle verifiche e dei controlli di legge effettuati sulle dichiarazioni prestate in sede di offerta, si è stabilito di aggiudicare la concessione del diritto di superficie del Compendio Immobiliare, per una durata di anni trenta, a _____ avente sede in _____ Via _____, n° _____, sulla base dell’offerta vincolante presentata in sede di gara in data _____ prot. n° _____ (di seguito l’”Offerta”) che si allega al presente contratto;

Tutto ciò premesso, ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

Il Comune concede al Superficiario, che accetta per sé e per i suoi successori ed aventi causa, il diritto di superficie, ai sensi degli artt. 952-953-954-955-956 del codice Civile, con tutte le garanzie di legge compresa quella di evizione, sul Compendio Immobiliare come di seguito riportato.

ART. 1 - OGGETTO

a) Oggetto del presente contratto è la cessione del diritto di superficie del Compendio Immobiliare che sorge in Senago, in un’area di circa **20.000 mq** complessivi, compresa tra il Canale Scolmatore Di Nord Ovest e la via Giuseppe Di Vittorio, censita al catasto terreni al Foglio 28, Particelle ___ e individuata nell’elaborato grafico allegato;

Il diritto di superficie è concesso in soprassuolo e nel sottosuolo dell’area interessata, con contestuale trasferimento della proprietà dei fabbricati sulla stessa insistenti, a corpo e non a misura, con tutti gli eventuali sottoservizi ed i beni e gli impianti di proprietà comunale.

b) Il Compendio Immobiliare viene concesso in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da vincoli e pesi, ipoteche, privilegi, pignoramenti e trascrizioni di pregiudizio, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà fino al momento del rogito con garanzia per evizione e senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, opere di ultimazione, miglorie, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere che dovessero trovarsi sull’area per qualsiasi ragione.

c) Il Comune, in persona di cui sopra, consegna il certificato di destinazione urbanistica previsto dall’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, rilasciato dallo stesso Comune in data protocollo n. _____, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l’area



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

interessata e dichiara che dalla data del rilascio a quella odierna non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici di detto Comune relativamente allo stesso immobile comunale. Detto certificato viene allegato al presente contratto perché ne formi parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie è pari all'offerta economica presentata in sede di gara ed è di €.....(Euro.....) oltre IVA con aliquota ordinaria del 22% pari ad € per un complessivo importo di €

Al corrispettivo dovuto, al netto di IVA, sono state detratte:

le spese onnicomprensive per la regolarizzazione catastale come meglio precisato al **punto 2 del bando di gara** e cioè per € **15.000,00** compreso eventuale contributo cassa professionale, al netto di IVA al 22%;

- le spese onnicomprensive per la demolizione dei fabbricati/strutture esistenti come meglio precisato al **punto 4.1 del Capitolato** e cioè per € **210.000,00.=** al netto di IVA al 22%;

Il pagamento del corrispettivo, eventualmente depurato del deposito cauzionale già versato, è stato effettuato per intero in data __/__/____, antecedente la stipula del presente contratto.

Qualora, in fase di consuntivo, le spese risultassero superiori a quanto stimato, nulla sarà dovuto dal comune al concessionario del diritto di superficie, qualora invece le stesse risultassero inferiori il concessionario si obbliga a corrispondere al comune la differenza entro trenta giorni dalla richiesta scritta da parte del medesimo comune. Tutte le spese dovranno essere rendicontate tramite presentazione di computo metrico estimativo e fatture quietanzate nonché accompagnate dalla documentazione comprovante l'effettivo conferimento di materiale in discarica.

L'Aggiudicatario riconosce che la stipulazione del contratto, che prevede l'acquisto del diritto di superficie, crea l'obbligo di mantenimento della destinazione ludico-sportiva aperta al pubblico al fine di dare continuità al servizio sportivo alla cittadinanza con la realizzazione di lavori ed opere e costituisce il soddisfacimento di un proprio interesse all'utilizzo del medesimo che giustifica di per sé il valore dell'offerta economica presentata.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

- a) A fronte della cessione del predetto diritto di superficie, il Compendio Immobiliare dovrà essere oggetto di tempestivi interventi di riassetto integrale, e cioè **entro e non oltre 36 mesi dall'aggiudicazione definitiva**, a totale cura e spesa del Superficiario.
- b) Costituisce obbligo inderogabile ed imprescindibile l'esecuzione delle opere ed interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico dell'Impianto Sportivo con relativi servizi accessori ad avvenuto conseguimento di tutte le autorizzazioni di legge in materia, nonché di prevenzione incendi.
- c) Il Superficiario è tenuto a mantenere la destinazione d'uso dell'area a **verde pubblico e sport, e ad utilizzarla per attività sportive e ricreative attinenti alla promozione delle attività sportive e della salute e in coerenza con il Piano dei Servizi del PGT per tutta la durata del periodo di concessione del diritto di superficie**. Nell'area oggetto di diritto di superficie potrà essere prevista/realizzata una attività di bar/ristorazione di limitate dimensioni la cui localizzazione dovrà essere concordata con il comune.

Su tutti gli spazi interni ed esterni all'Impianto Sportivo vige il divieto di installazione ed utilizzo di apparecchi per il gioco di cui all'art.110 commi 6 e 7 del R.D.773/1931 nel rispetto delle norme ed in particolare dall' art.5 della L.R. 9/2016 e Circolare e dal D P.R. n° 923 del 17/01/2018.

- d) Compatibilmente con le attività programmate dal Superficiario e con i doveri assunti dal medesimo ai sensi del presente contratto, i suddetti spazi potranno essere affittati o affidati in uso dal medesimo ad associazioni sportive, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, enti vari, privati, per lo svolgimento di attività e iniziative senza scopo di lucro. Il superficiario resta unico referente rimanendo responsabile verso il comune per il corretto e coerente uso degli spazi affittati/affidati.
- e) Il Superficiario dovrà perseguire i seguenti obiettivi in linea con la missione dell'Amministrazione Comunale Ponendo particolare attenzione al recupero fisico e funzionale dell' area:
- promuovere la fruibilità dell'area in un'ottica multidisciplinare (discipline sportive differenti), con un target fatto di bambini, giovani, adulti e anziani, famiglie e disabili;
 - promuovere sport per atleti con disabilità, e/o nuovi e/o di minore diffusione;
 - concorrere all'offerta sportiva, educativa e culturale del territorio;
 - operare coinvolgendo le diverse realtà sportive e sociali presenti sul territorio garantendone un equo utilizzo;
 - accogliere le proposte/richieste provenienti da gruppi informali, associazioni ed enti, senza discriminazione di genere, nazionalità, estrazione sociale e appartenenza religiosa o politica, valutandone la coerenza con gli obiettivi dell'Impianto Sportivo;
 - organizzare attività estive per i bambini/ragazzi, anche in collaborazione con gli altri centri estivi cittadini per l'utilizzo delle strutture;



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

- collaborare con l'Amministrazione Comunale per permettere a quest'ultima di utilizzare gli spazi e le strutture per finalità istituzionali, in date e orari da concordare e comunque compatibilmente con lo svolgimento delle normali attività da parte del Superficiario;
- attivare collaborazioni e convenzioni con le istituzioni scolastiche cittadine pubbliche e private per l'utilizzo delle strutture;
- incentivare l'utilizzo degli impianti sportivi da parte dei cittadini di Senago, anche praticando riduzioni sulle tariffe.

f) Sono interamente a carico del Superficiario tutte le spese relative alle utenze, sia per gli allacci e le attivazioni sia per i consumi relativi alla esecuzione degli interventi di riqualificazione che di gestione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'Impianto Sportivo. Sono altresì a carico del Superficiario tutti gli oneri, le tasse e i contributi richiesti da Enti Pubblici (es. Comune, Consorzi di bonifica, etc.) in funzione delle attività svolte.

Sono infine a totale carico del Superficiario tutte le eventuali multe e sanzioni, da chiunque erogate, per cause direttamente imputabili alla costruzione, gestione, conduzione e manutenzione delle strutture e degli impianti per tutta la durata della concessione del diritto di superficie.

Inoltre il Superficiario avrà i seguenti obblighi:

ART. 3.1. Obblighi relativi alla fase preliminare all'esecuzione degli interventi

Sono a totale ed esclusivo carico del Superficiario, salvo quanto in merito al riconoscimento dei costi di demolizione al precedente Art. 2:

- a) la rimozione e lo smaltimento di eventuali materiali presenti nell'area oggetto di diritto di superficie, così come ogni ulteriore attività anche di carattere amministrativo e afferente alla rimozione e lo smaltimento dei materiali;
- b) la demolizione e relativo smaltimento dei fabbricati e delle strutture entro l'area oggetto di diritto di superficie nel rispetto della normativa di settore vigente;
- c) la predisposizione di tutta la progettazione delle nuove opere e degli interventi e la redazione del progetto definitivo ed esecutivo finalizzati al conseguimento di tutte le autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale necessario da parte delle competenti autorità amministrative e sanitarie e di vigilanza per i locali aperti al pubblico, anche in materia di prevenzione incendi.
- d) La fase di progettazione dovrà necessariamente partire da un puntuale rilievo in grado di evidenziare lo stato di fatto del complesso, lo stato di degrado generale e degli elementi strutturali e dovrà rispettare tutta la normativa di settore vigente.
- e) l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e la realizzazione di tutti gli interventi, del certificato di agibilità delle strutture e tutte le altre certificazioni (es. di conformità

impiantistica, certificazione energetica, etc.) richieste dalla normativa per poter avviare e svolgere le attività, anche in materia di prevenzione incendi.

f) spostamento delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti anche a servizio delle attività adiacenti al compendio concesso in diritto di superficie garantendone la corretta suddivisione e utilizzo, e, qualora necessario, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

g) per l'intera durata contrattuale, tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e riqualificazione necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento e il buon stato di conservazione del complesso sportivo e degli impianti.

3.2.Obblighi relativi all'esecuzione degli interventi

a) Il Superficiario si impegna a:

- realizzare le opere edili e impiantistiche e gli interventi necessari per il riassetto dell'Impianto Sportivo con relativi servizi accessori a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti, anche in tema di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche, oltre che di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, o richieste per l'ottenimento e il mantenimento di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, nonché in materia di prevenzione incendi;

- procedere a propria cura e spese, ove occorrente, allo spostamento a propria cura e spese delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti anche a servizio delle attività adiacenti al compendio concesso in diritto di superficie garantendone la corretta suddivisione e utilizzo, e, qualora necessario, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

- effettuare a propria cura e spesa, entro i termini di legge, tutte le operazioni di variazione/aggiornamento catastale ed altre necessarie a seguito di avvenuta realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'area o altri eventuali interventi autorizzati nel periodo di validità del presente contratto;

- trasmettere tempestivamente al Comune, a seguito dell'ultimazione degli interventi, copia di tutta la documentazione tecnica e di conformità, se dovute in relazione agli specifici interventi programmati mantenendone la regolarità di tenuta degli stessi per tutto il periodo contrattuale quali:

- ✓ certificazione di conformità delle strutture/collaudato statico;
- ✓ certificazione di conformità degli impianti;
- ✓ certificazione di prevenzione incendi;
- ✓ ogni altra certificazione richiesta dall'ordinamento in connessione alla natura degli interventi realizzati o necessari ai fini della presentazione della SCIA di agibilità.

- a richiedere ed attendere l'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte del Comune prima di qualsiasi intervento da realizzarsi sull'area. Il Comune dovrà verificarne la rispondenza con i principi generali dell'affidamento, con le sue finalità ed in particolare con il vincolo di destinazione a **verde pubblico e sport** e in coerenza con il Piano dei Servizi. Tali interventi



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

potranno essere autorizzati soltanto se finalizzati ad aumentare, potenziare ed espandere l'offerta sportiva per gli utenti, mediante l'introduzione di nuove discipline, aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive o attività complementari purché strettamente connesse all'attività sportiva offerta.

- Sarà in ogni caso onere e cura del Superficiario ottenere tutte le autorizzazioni di volta in volta richieste dai diversi Enti per la realizzazione, l'esecuzione e/o la messa in servizio degli eventuali interventi, presentando poi la relativa documentazione al Comune. Saranno a carico del Superficiario tutti i costi connessi al rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruzione, inclusi gli eventuali contributi di costruzione e oneri di urbanizzazione nelle modalità e nei termini definiti dalla normativa e dal regolamento comunali e dalle deliberazioni comunali in materia.

- Il completamento degli interventi dovrà essere attestato mediante rilascio al Comune di dichiarazione di fine lavori e collaudo, nonché della SCIA di agibilità.

3.3.Obblighi relativi alle condizioni di manutenzione, conservazione e gestione dell'Impianto Sportivo

Ai fini di una corretta gestione, manutenzione e conservazione dell'Impianto Sportivo, durante l'intera durata contrattuale, il Superficiario dovrà:

- a) rispettare tutte le normative vigenti in tema di sicurezza, igiene e lavoro nell'ambito della gestione degli impianti e delle attività svolte all'interno dell'area compresa nel Compendio Immobiliare, nonché in materia di prevenzione incendi;
- b) mantenere in buono stato manutentivo tutte le strutture e gli impianti, al fine di garantirne la disponibilità e la fruibilità per gli utenti per l'utilizzo sportivo, nonché le condizioni di sicurezza prescritte dalla normativa, compiendo su di esso tutti gli interventi necessari e le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e riqualificazione necessarie per assicurarne l'ottimale funzionamento e preservarlo dalla vetustà e a mantenerlo idoneo all'uso e alla destinazione ad attività ludico-sportive ed in coerenza con il Piano dei Servizi, fino alla data di riconsegna al Concedente. Al termine della concessione del diritto di superficie, le strutture e gli impianti dovranno risultare in buono stato di manutenzione, conservazione e condizioni igienico-sanitarie. Eventuali danni, carenze e non conformità riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese del Superficiario prima della riconsegna del complesso al Comune;
- c) controllare le emissioni sonore generate, che in ogni caso dovranno rispettare i limiti di legge e quelli stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29/07/1998. Eventuali deroghe temporanee potranno essere concesse, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e nel limite consentito dall'ordinamento vigente.

In ogni caso non possono esercitarsi attività rumorose o moleste o che altrimenti arrechino disturbo al riposo delle persone. Nel caso in cui il Superficiario eserciti attività rumorose o

moleste o che altrimenti arrechino disturbo al riposo delle persone in violazione dei limiti previsti, il Concedente diffida per iscritto il Superficiario ad interrompere ogni attività rumorosa o molesta. Nel caso in cui il Superficiario commetta due violazioni nel corso del biennio, alla seconda violazione il Superficiario è obbligato a corrispondere al Concedente, a titolo di penale, la somma di x €.500,00.=. entro 15 giorni dalla conclusione del procedimento di contestazione. Nel caso in cui il Superficiario commetta più di due violazioni nel corso del biennio, dalla terza violazione il Superficiario è obbligato a corrispondere al Concedente, a titolo di penale, la somma di x €.2.000,00.=. entro 15 giorni dalla conclusione del procedimento di contestazione. Sono fatte salve le competenze e le sanzioni che Arpa Lombardia potrà applicare in materia.

d) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'Impianto Sportivo senza discriminazioni e l'accesso delle fasce sociali deboli e persone con disabilità per il conseguimento delle finalità di promozione e valorizzazione delle attività ricreativa e sportive che includono:

- attività sportiva amatoriale e/o agonistica, comprendente pratica, manifestazioni, gare, preparazione, allenamento e addestramento;
- attività didattica volta a rafforzare la cultura dello sport;
- attività per iniziative volte a promuovere l'incontro, la partecipazione e l'avvio alla pratica sportiva.

d) stabilire le giornate e gli orari di apertura degli impianti e di svolgimento delle attività nel rispetto di quanto previsto nei vigenti Regolamenti Comunali, in particolare con riferimento alla disciplina sulle attività rumorose e comunque nel rispetto delle attività e delle strutture del vicinato; Il servizio si riterrà erogato alla cittadinanza solo qualora il superficiario garantisca l'apertura della struttura per almeno sei ore al giorno per cinque giorni la settimana.

L' Aggiudicatario potrà in particolare:

- svolgere attività di rivendita di articoli sportivi e/o relativi al benessere psico-fisico, correlati con le attività praticate nell'Impianto Sportivo che potrà essere esercitata, decorsi trenta giorni da apposita comunicazione inviata al Comune, alle condizioni previste dalle norme in materia, in locali idonei non aperti al pubblico, che non abbiano accesso alla pubblica via.
- realizzare manifestazioni legate in generale alla promozione del benessere psicofisico dell'individuo o culturali legate alla conoscenza e valorizzazione della qualità della vita, fermo restando il divieto di installazione di dispositivi di gioco con vincite in denaro nonché l'organizzazione di eventi, manifestazioni e/o competizioni che prevedano una vincita in denaro.

Gli oneri connessi all'organizzazione di eventuali eventi tenuti nell'impianto saranno a totale carico del soggetto organizzatore (concessionario, soggetto terzo, Comune oppure Enti ed associazioni da esso patrocinati). Il soggetto organizzatore dovrà pertanto provvedere a proprie spese a regolarizzare tutti i permessi (es. SIAE, ENPALS ed eventuali agibilità richieste dalla Commissione Provinciale di Vigilanza), nonché alla regolarizzazione dei permessi ai sensi dell'art. 68 e 69 TULPS.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

3.4.Obblighi relativi alla riconsegna dell’Impianto Sportivo

Al termine del diritto di superficie, o in caso di risoluzione o revoca anticipata dello stesso, l’area e i fabbricati sulla stessa insistenti dovranno essere riconsegnati al Comune liberi e sgombri da cose, in buone condizioni di manutenzione in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia all’atto della riconsegna nonché liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. A tale fine, entro l’anno antecedente la naturale scadenza del termine, l’Amministrazione potrà sollecitare l’esecuzione delle opere occorrenti al ripristino del buono stato di conservazione che il Superficiario provvederà a eseguire a propria cura e spese. In caso di violazione dei suddetti obblighi, il Comune potrà contestare l’inadempimento al Superficiario ad adempiere entro un congruo termine, decorso infruttuosamente il quale avrà facoltà di procedere direttamente all’esecuzione degli interventi necessari, addebitando al medesimo il relativo importo.

Per le finalità sopra indicate, i funzionari del Comune, previo preavviso, potranno accedere al complesso sportivo per eseguire i rilievi, gli accertamenti e le operazioni che si renderanno necessarie nell’interesse del Comune.

Il maggior valore dei lavori sull’immobile che verranno realizzati rispetto al valore del diritto di superficie non attribuirà in capo al Superficiario alcun diritto di riduzione, rimborso o credito di qualunque natura, rimanendo tale maggiore costo a totale carico del Superficiario stesso.

ART. 4 - DURATA

La durata del diritto di superficie viene stabilita in anni **30 (trenta)** decorrenti dalla data di stipula del presente atto, con mantenimento della proprietà dell’area in capo al Comune.

Alla scadenza finale, il diritto di superficie si estinguerà e il Compendio Immobiliare nel suo complesso (beni immobili e impianti realizzati) tornerà nella piena proprietà del Concedente, senza che questo debba risarcire o pagare nulla.

Resteranno invece di proprietà del Superficiario tutti i beni mobili, arredi e attrezzature, non di proprietà comunale e non connessi strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

L’immobile dovrà essere riconsegnato al Concedente pienamente funzionante in normali condizioni d’uso e conforme alla normativa per la sua destinazione di impianto sportivo aperto al pubblico. A tal fine, entro l’anno antecedente la riconsegna del bene, verrà accertato, in contraddittorio tra le parti e fatto constatare in apposito verbale, lo stato di fatto degli immobili e degli impianti ad essi afferenti.

ART. 5 - CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- È consentito al Concessionario ed ai suoi aventi causa, previa autorizzazione del Comune da rilasciarsi entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta, di cedere ad altri (in possesso dei requisiti

richiesti nel Bando Asta Pubblica indetto per l'aggiudicazione di quanto in oggetto) il diritto di superficie, nel rispetto del limite di durata temporale del medesimo, come pure di costituirvi garanzie reali a condizione che alla scadenza l'area ed i manufatti su di essa gravanti vengano riconsegnati al Comune liberi da vincoli e liti di qualsiasi natura. La richiesta di autorizzazione di trasferimento a terzi dovrà essere inoltrata al Comune con la motivazione della cessione, l'indicazione delle generalità del cessionario, nonché di ogni altro elemento utile ad individuare l'attività che verrà esercitata di concreto nel compendio da parte del subentrante, compresa la bozza di contratto ed il corrispettivo previsto per la cessione.

- È fatto obbligo di richiamare, nel contratto di trasferimento della concessione del diritto di superficie, a pena di nullità dello stesso, le obbligazioni e gli impegni di cui al presente contratto, nonché a quelli espressi nel Bando e suoi allegati, inclusi in modo specifico il vincolo di destinazione, con trascrizione integrale di tutte le clausole. In ogni caso, gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo del superficiario subentreranno allo stesso negli obblighi derivanti dalla concessione.

- Qualora il Superficiario intendesse cedere a terzi il presente diritto di superficie prima della sua naturale estinzione, il Concedente mantiene il diritto di rientrarne in possesso allo stesso prezzo di aggiudicazione, calcolato per il periodo rimanente. Nel caso il Concedente non intendesse esercitare tale diritto di prelazione il Superficiario potrà, previa autorizzazione del Concedente e per la durata stabilita all'art. 4, cedere a terzi il diritto di superficie sempre con il preciso obbligo di mantenimento della destinazione verde pubblico e sport aperta al pubblico e il rispetto degli obblighi di cui al presente Contratto.

- È nullo il contratto se sottoscritto prima del rilascio dell'autorizzazione del Comune.

- Non è ammessa la sub-concessione, totale o parziale, del diritto di superficie, a pena di risoluzione immediata del contratto.

- Negli eventuali contratti di cessione dovrà essere riportata la clausola del divieto di sub-cessione, pena la risoluzione del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

- Alla scadenza della durata cesseranno tutti i rapporti instaurati dal Superficiario, suoi successori o aventi causa, con i terzi, in base a quanto previsto dall'art. 954 del C.C. commi 1 e 2.

ART. 6 - RINUNZIA AL DIRITTO DI SUPERFICIE, REVOCA PER RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO E RISOLUZIONE

a) Il Superficiario può rinunciare al diritto di superficie, quale diritto disponibile, in qualsiasi momento e per motivate ragioni rese note all'Amministrazione con adeguato anticipo, determinandosi in tal caso:

- l'obbligo, per lo stesso Superficiario, di restituzione degli immobili relativi all'impianto sportivo, con rinuncia traslativa anche in relazione alle parti eventualmente sino ad allora realizzate in proprio, rinunciando altresì a risarcimenti, rimborsi ed indennizzi di sorta;

- l'escussione della garanzia costituita ai sensi del successivo art. 7, per la quota parte allo stato della rinuncia non ancora svincolata;

La concessione del diritto di superficie potrà essere revocata dal Comune con un adeguato preavviso per sopravvenute, straordinarie e gravi esigenze di interesse pubblico. In tal caso, il Comune corrisponderà al Superficiario un'indennità corrispondente al solo danno emergente, adeguatamente documentato e provato per spese sostenute in conformità alla normativa vigente e per i lavori regolarmente eseguiti.

b) Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Concedente, anche a titolo di risarcimento dei danni e/o indennizzi di sorta, il Concedente 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:

- qualora il Superficiario non esegua, entro i termini imposti mediante comunicazione scritta, tempestivi interventi di riassetto dell'area o non la mantenga in buono stato di conservazione per tutta la durata della concessione o non effettui gli interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico;

- qualora il Superficiario utilizzi l'area o le costruzioni per usi e/o destinazioni diverse o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie;

- qualora il Superficiario cessi la propria attività o sia posta in liquidazione e non sia più in grado di eseguire i necessari interventi di riassetto dell'area e/o di gestire gli impianti e le strutture;

- sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Il Concedente contesterà i fatti al Superficiario, assegnandogli un termine per presentare proprie osservazioni, scaduto il quale procederà, in assenza di risposta, alla dichiarazione di revoca della concessione senza diritto per il Superficiario a ottenere risarcimenti, rimborsi e/o indennizzi di sorta.

c) Alla scadenza del termine naturale, o in caso di risoluzione o revoca anticipata, il diritto di superficie si estinguerà. In tale momento, tutto il compendio immobiliare assegnato in diritto di superficie, l'area e i fabbricati sulla stessa insistenti, ivi inclusi quelli di nuova costruzione, gli accrescimenti, le addizioni, come pure le attrezzature, gli impianti, le infrastrutture e ogni miglioria apportata, diverranno di proprietà del Comune ai sensi dell'art. 954 del Codice Civile, senza che sia dovuto da quest'ultimo al Superficiario alcun corrispettivo, indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Per le opere rimaste incompiute verrà fatta una specifica valutazione dai competenti uffici comunali, a seguito della quale il Concedente potrà imporre al Superficiario la rimissione in pristino a cura e spesa di quest'ultimo o in alternativa il pagamento delle spese necessarie al ripristino stesso.

d) All'atto della riconsegna del Compendio Immobiliare al Comune, qualunque ne sia la causa, verrà redatto un verbale che riporterà la descrizione sommaria della consistenza dello stesso e delle relative condizioni edilizie e igienico-sanitarie.

ART. 7 - GARANZIE E ASSICURAZIONI

A garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni da parte del Superficiario, ed in particolare dell'effettività della rifunzionalizzazione del Compendio alle finalità sportive e del completamento dei lavori occorrenti a tale finalità, da realizzarsi **entro e non oltre 36 mesi dall'aggiudicazione definitiva**, il Superficiario medesimo consegna polizza fideiussoria n. _____ rilasciata in data _____ da _____ (primario istituto di credito o compagnia assicurativa in possesso dei requisiti previsti dall'art.106 del D.Lgs 385/93), avente durata fino alla positiva verifica di soddisfacimento di tutte le obbligazioni, per l'importo di € _____=. (ART. 8.2 del BANDO DI GARA)

La fideiussione contiene l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c. e in particolare a quella di cui al comma 2.

Il Superficiario dovrà provvedere a mantenere attiva la fideiussione sino a formale svincolo della stessa da parte del Comune, inviando periodicamente al Comune stesso copia delle quietanze di pagamento dei relativi premi.

La predetta fideiussione o polizza fideiussoria, **per la quota riferita alla demolizione e smaltimento dei fabbricati**, €.210.000,00.=, sarà svincolata:

- al raggiungimento del 100% della predetta somma per spese, opportunamente documentate anche con computo metrico consuntivo, fatture quietanzate e documentazione in merito allo smaltimento dei materiali, relative alla demolizione e smaltimento dei fabbricati/strutture esistenti;
- alla completa demolizione e smaltimento dei fabbricati/strutture esistenti anche se le spese, opportunamente documentate anche con computo metrico consuntivo, siano inferiori alla predetta somma e la differenza sia stata versata al Comune.

La predetta fideiussione o polizza fideiussoria, **per la quota equivalente al 100% del valore offerto in sede di gara**, sarà svincolata:

- per un importo pari al 55% dell'importo complessivo offerto in sede di gara a seguito della conclusione dei lavori e del collaudo con esito positivo, entro i termini previsti (**36 mesi dall'aggiudicazione definitiva**) delle opere finalizzate al completo riassetto e rifunzionalizzazione dell'area;
- a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali, per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 10° anno, per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 20°



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

anno e per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 30° anno.

Inoltre il Superficiario consegna polizze fideiussorie n. _____ rilasciate in data _____ da _____ (primario istituto di credito o compagnia assicurativa in possesso dei requisiti previsti dall'art.106 del D.Lgs 385/93) che si impegna a mantenere attive ed efficaci, per tutta la durata del diritto di superficie, idonee polizze di assicurazione:

- per i rischi connessi alla consegna del Compendio Immobiliare e alla sua gestione, a copertura di danneggiamenti e distruzione totale o parziale di impianti ed opere anche preesistenti ed anche verificatesi nel corso della durata del presente contratto e derivanti dall'esecuzione dei lavori e per Responsabilità civile verso terzi rapportata al valore del fabbricato e dei lavori proposti.

- per garantire il complesso contro i rischi di incendio ed eventi naturali, tenendo conto del valore di ricostruzione a nuovo delle opere e degli impianti.

- per la responsabilità civile (RCT/RCO) per tutti i danni causati a terzi, a prestatori d'opera e a beni di terzi anche per cause imputabili all'immobile in diritto di superficie, per un massimale non inferiore ad euro 3.000.000. La predetta garanzia dovrà contenere espressamente la rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune nonché prevedere l'automatico rinnovo.

(Le polizze di cui sopra devono essere indicizzate e dovranno essere inviate al comune tutte le quietanze di pagamento dei premi).

ART 8 - SPESE CONTRATTUALI

Ogni onere, spesa o tributo inerente o conseguente alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente contratto sono interamente posti a carico del Superficiario.

Art. 9 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni intercorrenti fra il Comune ed il Superficiario dovranno essere effettuate preferenzialmente all'indirizzo PEC comunicato in sede di presentazione dell'Offerta e, solo in alternativa, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno nel domicilio legale dichiarato, fermo restando che, in quest'ultimo caso, i termini si considerano riferiti alla data di ricezione delle comunicazioni.

Art. 10 - CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso della durata contrattuale e che non dovessero risolversi in via bonaria tra il Superficiario ed il Concedente, resta esclusivamente competente il Foro di Milano.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

ART 11- RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento al Bando e relativi allegati, approvato con determinazione dirigenziale n° _____ del _____ e alle disposizioni normative legislative e comunali vigenti in materia ed alle norme del Codice Civile.

ART 12- PRIVACY

.....

Allegati

.....

Il Responsabile
Settore Servizi Territoriali
Arch. Sabrina Bonato
Documento firmato digitalmente ()*

() il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*