



## COMUNE DI SOZZAGO PROVINCIA DI NOVARA

Delib.n. 11

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza in sessione straordinaria di I convocazione – seduta pubblica.

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie alla Polisportiva sociale China e Pino Maffeo asd/aps di Cerano degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Sozzago al Foglio 6 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte), approvazione della relativa bozza di convenzione.

L'anno duemilatredici addi sette del mese di giugno alle ore 21,00 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale, risultano:

			<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1) Fossati Franco	Sindaco		si	
2) Lavatelli Mirko	Consigliere	maggioranza	si	
3) Rusciano Elena	"	"		si
4) Maffè Vanessa	"	"	si	
5) Cerina Marco	"	"		si
6) Zanetti Cristina	"	"	si	
7) Ferrari Maria Antonietta	"	"	si	
8) Occhetta Mauro	"	"	si	
9) Ruggerone Ester	"	"	si	
10) Malandra Giovanni	"	minoranza	si	
11) Zorzato Daniela	"	"	si	
12) Favino Marina	"	"	si	
13) Pittaluga Ileana	"	"	si	
	<b>Totali n</b>		<b>11</b>	<b>2</b>

Assiste il Segretario Comunale Signor Aina dr. Paolo il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Fossati Franco - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: Concessione in diritto di superficie alla Polisportiva sociale China e Pino Maffeo asd/aps di Cerano degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Sozzago al Foglio 6 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte), approvazione della relativa bozza di convenzione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 in data 13.01.2013, esecutiva ai sensi di legge, di adozione atto di indirizzo in merito alla proposta della Polisportiva sociale China e Pino Maffeo di Cerano per la realizzazione di una struttura coperta per attività socio sportive.

Vista la bozza di convenzione relativa alla concessione del diritto di superficie degli immobili identificati al Foglio mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) del catasto terreni del Comune di Sozzago.

Ritenuto di dover meglio specificare che l'eventuale ipoteca a favore delle Banche Finanziatrici, prevista dall'art.6 della bozza di convenzione, continuerà a gravare esclusivamente sull'immobile e non sul terreno, in caso di risoluzione del contratto di superficie.

Verificata la competenza consiliare ai sensi dell'articolo 42 del Dlgs. 267/2000.

Acquisiti i pareri di legge.

Data lettura da parte della Consigliera Favino della seguente motivazione di voto contrario: si esprime parere contrario alla concessione in diritto di superficie alla Polisportiva Sociale China e Pino Maffeo in quanto all'art.6 della convenzione si concede al beneficiario di costituire in favore della banca finanziatrice un'ipoteca sul diritto di superficie.

Con 7 voti favorevoli, un'astensione (Consigliera Zorzato) e 3 contrari (Consiglieri Malandra, Favino e Pittaluga)

## D E L I B E R A

Di approvare la concessione di del diritto di superficie per 30 anni relativamente agli immobili individuati al Foglio 6 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) del catasto terreni del Comune di Sozzago alla Polisportiva sociale China e Pino Maffeo di Cerano asd/aps per la realizzazione di una struttura coperta per attività socio sportive.

Di approvare la allegata bozza di convenzione in tutti gli 11 articoli di cui si compone, come nel testo depositato, autorizzando il Sindaco pro tempore alla sottoscrizione della stessa.

Con 7 voti favorevoli, un'astensione (Consigliera Zorzato) e 3 contrari (Consiglieri Malandra, Favino e Pittaluga)

Letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to (Fossati Franco)

.....

IL SEGRETARIO  
F.to (Aina dr. Paolo)

.....

Data 07.06.2013

---

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio comunale on line il 10.06.2013 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO  
F.to (Aina dr. Paolo)

.....

Data 10.06.2013

---

Visto: si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA  
F.to (Fontana Dr. Paolo)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to (Aina Dr. Paolo)

.....

.....

Data 07.06.2013

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 07.06.2013 ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Data 07.06.2013

IL SEGRETARIO  
F.to (Aina dr. Paolo)

.....

---

# **CONVENZIONE PER CONCESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA "POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps" PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE.**

L'anno 2013 (duemilatredici) il giorno (.....) del mese di (.....), presso la sede del Comune di Sozzago (NO), sono presenti:

1. (.....) nato a (.....) il (.....), codice fiscale (.....), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sozzago, che interviene in qualità di (.....) del Comune di Sozzago, d'ora innanzi anche il "**COMUNE**" o il "**CONCEDENTE**";

E

2. *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* con sede legale in Cerano (NO), Via Matteotti n. 12, codice fiscale (94068210031), in persona di (.....) nato a (.....) C.F. (.....) nella sua qualità di legale rappresentante, d'ora innanzi anche il "**BENEFICIARIO**" o il "**CONCESSIONARIO**" e, congiuntamente con il Comune/Concedente, le "**PARTI**".

Premesso che:

- la *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* ha per scopi statuari (atto costitutivo e statuto allegati sub A):
- il Comune di Sozzago è proprietario di aree adiacenti agli esistenti impianti sportivi di proprietà comunale
- la *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps* ha richiesto, a sensi dell'art. 90 L. 289/02, la concessione del diritto di superficie delle aree identificate Fg. 6 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) per una superficie complessiva di mq 2.400,00 circa; il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata, per la realizzazione e la gestione di una palestra polifunzionale.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene quanto segue:

## **ARTICOLO 1) PREMESSE E ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

## **ARTICOLO 2) OGGETTO DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE**

Il Concedente, ai sensi degli artt. 952 e ss. del Codice Civile, assegna, a favore del Beneficiario, che accetta senza riserva alcuna, il diritto di superficie da esercitarsi sopra e sotto il suolo sull'intera area dei terreni meglio individuati nella planimetria allegata sub. B) e qui di seguito meglio descritti nella loro ubicazione, consistenza, dati catastali e confini, al fine della realizzazione e successivo godimento e manutenzione in proprietà superficaria per tutta la durata della presente convenzione, di una struttura per la pratica delle discipline sportive in genere, il tutto in conformità al progetto trasmesso con nota prot. n. .... del ..... e fatte salve le eventuali modifiche e varianti, che si rendessero necessarie apportare in fase di esecuzione, ed in ogni caso subordinate alla preventiva approvazione e consenso della Amministrazione Comunale.

Gli immobili di cui sopra sono identificati al catasto terreni del Comune Censuario di Sozzago al Fg. 6 mappali 53 (parte), 242 (parte) e 163 (parte) (come meglio evidenziato nella planimetria allegata)

Il Concedente attesta e dichiara che i terreni sopra descritti sono di sua esclusiva proprietà

Il Concedente garantisce quindi la piena e legittima proprietà e disponibilità dei terreni e che gli stessi sono conformi alle vigenti norme urbanistiche oltre che liberi ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per il Beneficiario, che potrebbero impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della presente convenzione.

Il diritto di superficie dedotto in convenzione ha per oggetto i terreni sopra descritti, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Possesso e godimento dei terreni oggetto del presente atto vengono immediatamente trasferiti alla concessionaria-beneficiaria, con corrispondente carico alla medesima, dei dipendenti pesi, fermo restando che le imposte relative al terreno resteranno a carico del concedente-proprietario del suolo, mentre quello degli impianti ed attrezzature saranno a carico della concessionaria-proprietaria per tutta la durata del diritto oggetto del presente atto.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/01, N. 380, si allega sub. C) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Sozzago in data .....

Il Concedente dichiara che relativamente ai terreni stessi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, dalla data del rilascio del certificato a quella di sottoscrizione del presente atto.

### **ARTICOLO 3) CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

La *POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps*, a titolo di corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto della presente convenzione si obbliga nei confronti del COMUNE DI SOZZAGO a realizzare le strutture ed impianti sportivi, con le infrastrutture e servizi accessori, così come meglio previsto nel successivo articolo 6) ed in conformità al progetto richiamato nel medesimo articolo, e quindi a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strutture ed impianti per tutta la durata della presente convenzione, in modo che possano infine pervenire in proprietà all'amministrazione comunale alla scadenza della convenzione medesima, il tutto senza pagamento al concessionario-beneficiario di alcun compenso né pretesa di alcun indennizzo o rimborso da parte sua, così come in seguito meglio specificato.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge n. 248 del 4 agosto 2006 le Parti, da me Ufficiale rogante, ammonite ai sensi degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, confermano di non essersi fatto luogo al pagamento o scambio di alcun corrispettivo in denaro così come dichiarano di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la conclusione della presente convenzione.

### **ARTICOLO 4) EFFICACIA E DURATA DEL CONTRATTO DI SUPERFICIE**

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di stipula del presente atto e terminerà alla scadenza naturale, senza necessità di disdetta.

Alla scadenza della convenzione il diritto di superficie del concessionario, di costruire e di mantenere in proprietà quanto realizzato, si estinguerà e quindi tutte le attrezzature, nonché i servizi ed infrastrutture annesse coi relativi accessori, diverranno di proprietà del Comune di Sozzago, concedente-proprietario del suolo, impegnandosi le parti ad divenire, se del caso, alla sottoscrizione di un atto meramente ricognitivo ma privo di alcun effetto traslativo, e senza pagamento alcun compenso per il concessionario-beneficiario che rinuncia fin d'ora a pretese di rimborsi o indennizzi per quanto realizzato, anche in considerazione della disponibilità del terreno e del godimento delle attrezzature da parte sua,

ottenuto senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro e per tutta la durata della presente convenzione.

Il beneficiario potrà richiedere al Comune di addivenire alla stipulazione di una nuova convenzione che il Comune si riserva di sottoscrivere ove non intendesse o preferisse assumersi al termine del presente contratto l'onere della gestione delle strutture sportive esistenti.

In relazione a quanto sopra stabilito, il beneficiario si impegna a garantire tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria affinché alla scadenza del presente contratto le attrezzature risultino in piena efficienza.

Il beneficiario si obbliga ad assicurare, presso idonea Società di Assicurazioni, le attrezzature contro sinistri (incendi, rovine, responsabilità civile) per valore idoneo.

## **ARTICOLO 5) OBBLIGHI DEL CONCEDENTE**

Dalla sottoscrizione della convenzione e per tutta la durata di quest'ultima, il Concedente non potrà erigere sui terreni gravati dal diritto di superficie alcuna opera, manufatto o installazione che possa impedire od ostacolare la realizzazione dello scopo della superficie.

## **ARTICOLO 6) OBBLIGHI DEL BENEFICIARIO**

Il beneficiario si impegna alla realizzazione delle seguenti attrezzature sportive:

*PALESTRA POLIVALENTE* come da progetto preliminare agli atti, approvato dalla Giunta Comunale in data 30.05.2013 con delibera n. 18.

Il tutto dovrà essere funzionale entro 24 mesi dalla firma della presente.

Il beneficiario si impegna, prima dell'inizio dei lavori, a presentare il progetto esecutivo che verrà approvato con apposita delibera di Giunta Comunale.

Resta inteso che per la realizzazione delle opere il beneficiario, a sue cure e spese, dovrà acquisire dal Comune di Sozzago i permessi di costruire e le autorizzazioni necessari, ai sensi della normativa vigente.

Nessuna modifica o innovazione potrà essere apportata al progetto, senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale.

La destinazione d'uso della palestra dovrà essere riservata in via prioritaria, seppure non esclusiva, a favore delle attività proprie della Polisportiva e delle sue affiliate ed in particolare a favore dell'AIMS (associazione italiana Sclerosi Multipla), degli istituti scolastici di Sozzago, dell'attività fisica adattata a varie forme di disabilità psico-fisiche, alle attività di ginnastica terapeutica e di recupero per gli anziani e tutte le altre attività non in contrasto con lo statuto della POLISPORTIVA SOCIALE CHINA E PINO MAFFEO asd/aps.

Il beneficiario per la realizzazione degli interventi previsti potrà avvalersi di altre Società o Enti pubblici o privati, Associazioni o Federazioni Sportive, fermo restando che la realizzazione di tutti gli impianti farà sempre capo allo stesso Beneficiario.

Nel caso in cui il beneficiario dovesse far ricorso a un apposito finanziamento per la realizzazione delle attrezzature ed impianti, il Concedente consente al Beneficiario di costituire in favore delle Banche Finanziatrici un'ipoteca sul Diritto di Superficie (di seguito, l' "Ipoteca"), con la specifica intesa che laddove si dovesse verificare un'ipotesi di risoluzione del Contratto di Superficie per qualunque motivo, l'Ipoteca costituita in favore delle Banche Finanziatrici continuerà a gravare separatamente sul Diritto di Superficie ai sensi e per gli effetti dell'art. 2816, c. 2 del Codice Civile.

Il Beneficiario avrà altresì la facoltà di avvalersi per la gestione degli impianti o parte di essi, di altre Società o Enti pubblici o privati, Associazioni o Federazioni Sportive, fermo restando che verso l'Amministrazione Comunale di Sozzago responsabile primo e solidale della gestione di tutti gli impianti sarà sempre e solo il Beneficiario.

E' data facoltà al Beneficiario di ampliare le attività sportive per tutte quelle discipline emergenti che non necessitino della realizzazione di particolari infrastrutture, previa l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Analogamente è data facoltà allo stesso Beneficiario di utilizzare le strutture e gli impianti realizzati per lo svolgimento di stage agonistici e di formazione, manifestazioni estemporanee di altre discipline nell'ambito sportivo.

## **ARTICOLO 7) DIRITTO DI ACCESSO ALL'IMPIANTO**

Nelle giornate scolastiche infrasettimanali sarà assicurato e mantenuto dal Beneficiario l' utilizzo della struttura realizzata, nonché delle attrezzature sportive che in essa saranno collocate da parte della Associazione affidataria, a beneficio dell' utenza scolastica degli Istituti Scolastici siti nel territorio del Comune di Sozzago; a tal fine verrà concordato tra le parti e le istituzioni scolastiche specifico protocollo.

Il Concessionario garantirà l'utilizzo delle strutture, compatibilmente con le proprie attività, alle associazioni sportive e/o culturali (Pro Loco o similari) di Sozzago secondo le modalità stabilite in appositi protocolli concordati tra le parti e le associazioni richiedenti.

Il Concedente si riserva di utilizzare gratuitamente l'intero complesso per iniziative varie, per almeno 10 (dieci) giorni l'anno, assumendo ogni onere per lo svolgimento delle stesse e per i danni eventualmente prodotti alle attrezzature e alle strutture. Le date e le modalità di utilizzazione saranno concordate con il Concessionario e dovranno essere comunicate con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

## **ARTICOLO 8) RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE.**

La presente convenzione deve essere interpretata, eseguita e applicata in massima aderenza al principio di buona fede, tutela dell'affidamento e divieto dell'abuso del diritto, come desumibili dalla disciplina e dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria .

Il Concedente avrà diritto di risolvere, previa contestazione scritta, la Convenzione qualora ricorra una delle seguenti ipotesi:

- a) utilizzo dei terreni da parte del Beneficiario per una destinazione diversa dallo scopo della superficie;
- b) mancato adempimento degli obblighi posti a carico del beneficiario.

## **ARTICOLO 9) DIRITTO DI PRELAZIONE**

Nel caso in cui si intenda trasferire la proprietà dei terreni, il Concedente si impegna a inviare preventivamente al Beneficiario una comunicazione scritta recante l'indicazione dei termini e delle condizioni alle quali il Concedente medesimo è disposto ad alienare i terreni.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di vendita, il Beneficiario potrà notificare al Concedente una comunicazione recante la manifestazione della volontà di acquistare i terreni.

Qualora il beneficiario notifichi l'accettazione:

- I. il perfezionamento del trasferimento dei terreni al Beneficiario dovrà avvenire entro i 90 (novanta) giorni successivi alla data di ricezione dell'accettazione, davanti a un notaio indicato dal Beneficiario stesso, con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni;
- II. contestualmente al perfezionamento del trasferimento dei terreni oggetto dell'accettazione, il Beneficiario corrisponderà al Concedente l'intero prezzo indicato nella comunicazione di vendita, mediante versamento sul conto corrente che sarà comunicato dal Concedente con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni;
- III. le imposte sul reddito in conseguenza della vendita da parte del Concedente saranno a carico e verranno pagate dallo stesso concedente, mentre ogni altra eventuale imposta

e tassa e le relative spese notarili saranno a carico e verranno pagate dal Beneficiario.

Qualora il Beneficiario non notifichi al Concedente l'accettazione entro il termine di 30 (trenta) giorni, il Concedente potrà trasferire liberamente i terreni a terzi entro i 6 (sei) mesi successivi, ferma restando la validità ed efficacia della presente convenzione.

Qualora il trasferimento non avvenga entro il suddetto termine, i terreni non potranno essere trasferiti e la procedura descritta ai capoversi che precedono dovrà essere ripetuta.

Resta inteso che il Concedente è esonerato dall'obbligo di prima offerta al Beneficiario qualora per legge sia obbligato a offrire i terreni in prelazione a terzi, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti terzi sopra menzionati, il diritto di prelazione sarà riconosciuto a favore del Beneficiario secondo le modalità descritte nei capoversi che precedono.

## **ARTICOLO 10) ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti della Convenzione, le Parti eleggono domicilio in:

- il concedente in Sozzago (Palazzo Municipale);
- il beneficiario Via Matteotti n. 12 Cerano

Tutte le comunicazioni relative alla presente convenzione, salvo diversa esplicita previsione dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite lettera raccomandata A.R. all'indirizzo sopra indicato o al nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità alle previsioni di cui al presente art. 9.

## **ARTICOLO 11) – DISPOSIZIONI FINALI**

Ai fini delle trascrizioni e delle annotazioni conseguenti alla convenzione, il Concedente rinuncia a ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con espresso esonero da responsabilità per il Dirigente dell'Ufficio del Territorio competente. Tutte le spese della presente convenzione, ivi comprese quelle di registrazione e altre relative, saranno a carico del Beneficiario.

Il presente atto esula dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, trattandosi nel caso di specie di atto costitutivo di diritto reale da parte di ente pubblico che non agisce nell'esercizio dell'impresa ma in attuazione di finalità di tipo istituzionale – pubblicistica, ed avente per oggetto aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale destinate all'insediamento di impianti per l'esercizio di attività sportive socialmente rilevante e di interesse collettivo.

Il presente atto è quindi soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La parte concessionaria chiede che l'Agenzia delle Entrate riconosca, in quanto spettante, l'applicazione della normativa agevolativa fiscale prevista dalla L. 666/1943 e 589/1949 (imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) trattandosi di cessione in diritto di superficie di aree per l'insediamento e gestione di impianto di pubblica utilità, destinato ad essere riacquisito al patrimonio pubblico ed in ogni caso adibito all'esercizio di attività sportiva socialmente rilevante e di interesse collettivo.

La presente convenzione verrà resa pubblica con il mezzo della trascrizione ai sensi dell'art. 2643, n. 2 del Codice Civile.

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo alla convenzione richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

L'eventuale nullità o in validità di una singola clausola o disposizione della convenzione non comporterà la nullità o invalidità delle altre clausole e disposizioni o dell'intero Contratto.

Ciascuna delle Parti si impegna a trattare i dati personali relativi all'altra parte di cui sia venuta in possesso ai fini della convenzione nel rispetto del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii.

Le parti convengono che il Foro esclusivamente competente per qualsiasi controversia dovesse



insorgere tra loro in merito alla interpretazione e/o esecuzione del presente atto sarà il Foro di Novara.

IL CONCEDENTE

IL BENEFICIARIO

.....

.....

ALLEGATI: