

Allegato

CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di
in Brandizzo, in un ufficio del Palazzo comunale in via Torino n. 121
davanti a me Notaio in
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Torino e Pinerolo senza l'assistenza di
testimoni

sono comparsi:

Il signor nato a il, domiciliato
per la carica in Brandizzo (TO) Via Torino, 121, presso la Casa comunale, il quale
dichiara di intervenire a quest'atto nella sua qualità di Responsabile del Settore
Urbanistica-Edilizia del comune di Brandizzo, codice fiscale dichiarato: **82501690018**,
in attuazione del Decreto del Sindaco n. del, che in copia conforme
all'originale si allega al presente atto sotto la lettera, omessane al lettura per
espressa dispensa avuta dai comparenti con il mio consenso, nel presente atto
denominato in seguito

comune concedente

e il/la sig., nato/a a il, residente a
..... via, C.F., in qualità di legale rappresentante
della società, **P. Iva**, con sede in, Via
.....,
nel presente atto denominato in seguito

soggetto concessionario

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo;

PREMESSO

- che il comune di Brandizzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R. n. 13-10374 del 08.09.2003;
- che il P.R.G.C. vigente è stato modificato con le seguenti Varianti Parziali:
 - Variante Parziale n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di C.C. n. 51 del 26.11.2007;
 - Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di C.C. n. 2 del 28.02.2008;
 - Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di C.C. n. 4 del 23.02.2011;
 - Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di C.C. n. 14 del 18.06.2018;
 - Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione di C.C. n.;
- che tra gli immobili appartenenti al patrimonio disponibile del comune concedente, è compresa un'area a servizi pubblici acquisita mediante cessione gratuita, nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato D-02, posta in via Torino (già S.P. 220), attualmente non ancora utilizzata;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, l'amministrazione comunale ha istituito diritto di superficie ai sensi dell'art. 953 del codice civile sull'area di mq. catastali 12.338 (dodicimilatrecentotrentotto) censita al C.T. al Fg. 4 mappali 245, 248, 98, 250, 119, 101, 118 e 246 per la realizzazione e gestione di un impianto stradale di distribuzione carburante da concedere mediante avviso pubblico di selezione e dietro versamento di una somma a titolo di corrispettivo;
- la concessione del suddetto diritto di superficie è vincolata alla realizzazione di un parcheggio pubblico sui terreni censiti al C.T. al fg.4 mappali 254, 259, 257, 256, 258, 253, 249, 103, 102, di complessivi mq 7.332. Tale parcheggio dovrà prevedere almeno 200 stalli, oltre a corsie di manovra e accesso e uscita dal parcheggio stesso sulla Via Torino, oltre a collegamento pedonale con l'area sempre di proprietà pubblica censita al C.T. al fg. 4 mappali nn. 397, 398
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.del.....è stata approvata la bozza della presente convenzione;
- che con Determina del Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia è stato approvata la bozza di avviso pubblico necessario per procedere alla selezione dei soggetti interessati, nella quale sono individuati indirizzi, criteri e modalità per la concessione del diritto di superficie, oltre a schema del parcheggio pubblico da realizzare a carico del concessionario, oltre allo schema dell'istanza/dichiarazione e lo schema dell'offerta economica;
- che il/la sig., nato/a a il, residente a via, C.F., in qualità di legale rappresentante della società, **P. Iva**, con sede in, Via, risultato aggiudicatario del diritto di superficie, a seguito di esperimento della procedura di gara, ha dichiarato di potersi assumere gli impegni derivanti dalla presente convenzione;
- che l'area individuata risulta avere le caratteristiche dimensionali e la destinazione d'uso urbanistica idonee per la realizzazione di un impianto stradale di distribuzione carburante e di un'area a parcheggio gravata da perenne servitù di uso pubblico;

Richiamata la L.R. n. 14 del 31/05/2004 e s.m.i. e la D.G.R. di attuazione della stessa n. 35-9132 del 7 luglio 2008

**tutto ciò premesso e considerato
tra**

- il comune di Brandizzo, nella persona del sig. che nel presente atto agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia;
- e il/la sig., nato/a a il, residente a via, C.F., in qualità di legale rappresentante della società, **P. Iva**, con sede in, Via,

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – GENERALITA'

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – CONCESSIONE DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il comune di Brandizzo concede al/alla sig., nato/a a il, residente a via, C.F., in qualità di legale rappresentante della società, **P. Iva**, con sede in, Via,

che accetta, il diritto di diritto di superficie, ai sensi dell'art. 953 del codice civile, su una porzione di area a servizi pubblici di proprietà comunale, denominata SP.I, facente parte del patrimonio disponibile, acquisita mediante cessione gratuita, nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato denominato D-02, posta in via Torino (già S.P. 220), attualmente non ancora utilizzata, di mq. catastali **12.338** censita al C.T. al Fg. 4 mappali 245, 248, 98, 250, 119, 101, 118 e 246;

Le aree vengono concesse a corpo, libere da persone e cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio;

La concessione delle aree suddette avviene contestualmente alla firma della presente convenzione;

ARTICOLO 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE E RINNOVO

La durata del diritto di superficie è stabilita in **30 (trenta)** anni a far data dalla stipula della presente convenzione;

La concessione è rinnovabile alla sua scadenza per un eguale periodo alle stesse condizioni e modalità, previa rideterminazione del corrispettivo, salvo i casi in cui esistano motivi di carattere urbanistico o di pubblica utilità che ne impediscano il rinnovo; la richiesta di rinnovo deve essere presentata almeno un anno prima della scadenza naturale;

Nel caso in cui il diritto di superficie non venga rinnovato alla scadenza, o in caso di recesso anticipato (ovvero prima della naturale scadenza) per volontà del soggetto concessionario tutte le opere realizzate, nonché tutti gli impianti, pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario o suoi aventi causa, nulla escluso, passeranno di proprietà del comune di Brandizzo senza alcun indennizzo; ferma restando la possibilità da parte del comune concedente di richiedere la rimozione di ogni impianto/struttura realizzati e/o la bonifica del suolo e del sottosuolo; la bonifica dovrà essere attestata dal concessionario presentando, a lavori ultimati, specifica dichiarazione;

A garanzia dell'intervento di ripristino e bonifica dell'area e ferme restando le clausole rescissorie, il soggetto concessionario ha presentato la polizza fideiussoria n. del, rilasciata da di importo pari a € 50.000,00 (cinquantamila), con le caratteristiche di escussione di cui all'art. 4 del D.M. 123 del 12.03.2004, avente validità pari alla durata della convenzione;

In nessun caso, ad esclusione di quanto disposto all'art. 16, si farà luogo alla restituzione, anche parziale, delle somme versate al comune a titolo di corrispettivo del diritto di superficie;

ARTICOLO 4 – CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, esclusi i diritti, le spese di rogito e le spese di registrazione della presente, è costituito da **€** (**in lettere**), quale risultante dalla procedura di gara, da intendersi a titolo di importo forfettario per i trenta anni di durata della convenzione;

Il suddetto importo, in ottemperanza alla facoltà di rateizzazione prevista nell'avviso pubblico, a favore del soggetto aggiudicatario, come dallo stesso formalmente comunicato, viene versato al comune come segue:

- la prima rata pari a **€**(**in lettere**), è stata versata prima della stipula della presente a mezzo di, per la quale somma il comune concedente rilascia ampia quietanza;
- il restante importo, pari a **€**(**in lettere**) dovrà essere versato quale canone di concessione annuale di importo pari a **€** (**in lettere**) entro il 31 marzo di ogni anno, per i 10 anni successivi alla stipula della presente convenzione;

A garanzia dei versamenti ancora da effettuare il soggetto concessionario ha presentato idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari alla somma residua da versare, con le caratteristiche di escussione di cui all'art. 4 del D.M. 123 del 12.03.2004, avente validità pari a dieci anni; in caso di omesso versamento alla scadenza di cui sopra il comune concedente provvederà ad introitare la somma mediante escussione della polizza fideiussoria presentata;

(oppure: per le parti in corsivo)

Il suddetto importo, in ottemperanza alla facoltà di rateizzazione prevista nell'avviso pubblico, a favore del soggetto aggiudicatario, come dallo stesso formalmente comunicato, viene versato al comune come segue:

- *la prima rata pari a €(in lettere), è stata versata prima della stipula della presente a mezzo di, per la quale somma il comune concedente rilascia ampia quietanza;*
- *il restante importo , pari a €(in lettere) dovrà essere versato quale canone di concessione annuale di importo pari a € (in lettere) entro il 31 marzo di ogni anno, per la durata della presente concessione. In questo caso si procederà alla indicizzazione biennale del debito residuo sulla base di parametri ISTAT da concordare in sede di aggiudicazione della gara, con conseguente aggiornamento dell'importo del canone annuale.*

A garanzia dei versamenti ancora da effettuare il soggetto concessionario ha presentato idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari alla somma residua da versare, con le caratteristiche di escussione di cui all'art. 4 del D.M. 123 del 12.03.2004, avente validità pari a trenta'anni; in caso di omesso versamento alla scadenza di cui sopra il comune concedente provvederà ad introitare la somma mediante escussione della polizza fideiussoria presentata;

Ogni tassa, imposta, onere e spesa inerente e/o conseguente alla stipula della presente, nulla escluso, è posto a carico del soggetto concessionario.

ARTICOLO 5 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'AREA IN CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Il soggetto concessionario si impegna ad utilizzare l'area censita al C.T. al Fg. 4 mappali 245, 248, 98, 250, 119, 101, 118 e 246 esclusivamente per la costruzione e gestione di un impianto di distribuzione carburante e di tutte le attività accessorie ammesse dalla legge e dai regolamenti vigenti; destinazioni d'uso diverse comporteranno la decadenza del diritto di superficie.

L'impianto dovrà avere dimensioni e consistenza coerenti con quelle di seguito indicate e dovrà essere realizzato a cura e spese del soggetto concessionario; per quanto non detto nella presente il soggetto concessionario si impegna al rispetto di tutta la normativa afferente le stazioni di rifornimento carburante vigente al momento del rilascio del Permesso di costruire;

L'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti disposizioni nonché attenersi ai seguenti parametri urbanistici:

- superficie utile lorda (S.U.L.) massima ammessa mq. 800,00 (ottocento);
- superficie coperta (S.C.) massima ammessa 15% della superficie dell'area concessa;
- dovrà essere prevista e mantenuta per tutta la durata della convenzione una superficie a verde piantumato con alberature non inferiore al 10% della superficie libera (superficie concessa meno superficie coperta);

- dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico (perennemente accessibile) di superficie (comprese le corsie di accesso e manovra) non inferiore a mq. 3.000; lo stesso dovrà essere puntualmente individuato sugli elaborati grafici ad ogni livello;

A tutela dell'impianto potrà essere realizzata, con esclusione della porzione di area confinante con la via Torino, una recinzione con rete metallica sostenuta con elementi metallici verticali che siano tali da consentire il libero deflusso delle acque meteoriche; Dovranno essere rispettate le distanze dai confini e tutte le altre disposizioni vigenti in materia.

Per la realizzazione dell'impianto dovrà essere presentata, successivamente alla stipula della presente convenzione, e comunque entro nove mesi da tale data, istanza di Permesso di Costruire che sarà assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione previsti dalle vigenti disposizioni; tali oneri verranno definiti in sede di rilascio del Permesso di costruire, in base alle tariffe vigenti a quella data; il Permesso di costruire verrà rilasciato a seguito di presentazione di tutta la documentazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

Ulteriori autorizzazioni o pareri saranno a carico del soggetto concessionario.

L'impianto dovrà essere completato funzionalmente entro tre anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

Il soggetto concessionario dovrà acquisire le eventuali autorizzazioni/nulla osta/pareri necessari, di sua competenza, secondo le leggi e le disposizioni vigenti in materia;

Il soggetto concessionario accetta le aree nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con la situazione viabilistica pubblica attualmente esistente; lo stesso dovrà a sua cura e spese, realizzare l'ingresso e l'uscita dall'area dell'impianto; nel caso in cui sia necessario intervenire sull'attuale sedime stradale il comune ne concederà l'uso gratuito e temporaneo per le modifiche alla viabilità e ne rientrerà in possesso dopo il collaudo favorevole; l'eventuale l'intervento progettuale modificativo della viabilità dovrà essere compreso nella richiesta di Permesso di costruire afferente l'impianto di distribuzione;

Il soggetto concessionario accetta che non si procederà a scomputi di nessun genere rispetto agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti;

Ogni modificazione di quanto disposto dovrà essere approvata dal comune concedente a mezzo di variante alla presente convenzione.

ARTICOLO 6 – REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il progetto del parcheggio pubblico da realizzare a carico del concessionario sui terreni censiti al C.T. al fg.4 mappali 254, 259, 257, 256, 258, 253, 249, 103, 102 ,dovrà esser preventivamente concordato con l'amministrazione comunale.

Tale opera soggetta a Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., verrà progettata, realizzata e collaudata a spese del concessionario, previa stipula di convenzione con l'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 50/2016

Il parcheggio una volta ultimato sarà assoggettato all'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione/collaudo da parte di tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori. Tali opere saranno acquisite al patrimonio comunale solo successivamente all'emissione del suddetto Certificato di regolare esecuzione/collaudo.

Il collaudo di parcheggio dovrà avvenire entro la fine lavori dell'intervento di realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.

Fino alla data di collaudo favorevole del rimane a carico del concessionario anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree.

ART. 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, la parte concedente dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Brandizzo in data

....., che si allega alla presente sotto la lettera, dispensatamene dai comparenti la lettura e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di una lottizzazione non autorizzata;
- nei quindici anni antecedenti la data della presente il terreno non è stato percorso dal fuoco;

ART. 8 - RESPONSABILITA' E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Le persone fisiche e/o giuridiche costituenti il soggetto concessionario sono solidalmente responsabili nei confronti del comune concedente in relazione agli adempimenti e prescrizioni derivanti dalla presente;

Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivante, a qualsiasi titolo, dalla concessione di cui al presente atto, è a totale carico del soggetto concessionario, rimanendo il comune concedente del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere, a qualsiasi titolo, dal soggetto concessionario con terzi;

Il soggetto concessionario manleva il comune concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione;

Sono posti a carico del soggetto concessionario, oltre a quanto già detto negli articoli che precedono e che seguono, gli obblighi relativi, conseguenti ed inerenti la fattibilità dell'intervento in relazione alla pericolosità geologica ed idraulica nonché ai vincoli presenti nell'area;

Sono, altresì, posti a carico del soggetto concessionario gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza e ripristino ambientale dell'area previsti dal D.Lgs. 152/2006, gli oneri economici di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia dell'impianto e delle aree concesse, ivi compreso il parcheggio asservito ad uso pubblico; sono altresì a suo carico gli adeguamenti che normative sopravvenute rendessero necessari entro il periodo di vigenze della convenzione.

E' onere dell'offerente la verifica in loco della situazione di fatto.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il comune concedente dichiara che l'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria; le reti dei sottoservizi sono allocate nel sottosuolo della via Torino adiacente all'area in oggetto.

Il soggetto concessionario, dovrà richiedere a sua cura e spese l'allacciamento ai servizi ritenuti necessari;

Per gli smaltimenti di acque reflue e meteoriche afferenti l'impianto e/o dei materiali considerati rifiuti speciali, il soggetto concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a realizzare gli eventuali impianti di trattamento necessari; non sono ammesse opere di urbanizzazione a scomputo, anche parziale, degli oneri tabellari dovuti al comune in dipendenza della realizzazione di detti impianti.

ART. 10- TRASFERIBILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

E' fatto divieto al soggetto concessionario di trasferire e/o cedere a terzi la titolarità del diritto di superficie; è concessa la possibilità di trasferire a terzi la gestione delle opere e degli impianti realizzati sull'area, a mezzo di locazione, comodato d'uso o altro, purché nei modi di legge;

ART. 11 - CLAUSOLA RISOLUTIVA E REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possano competere al comune concedente a titolo di risarcimento danni, il medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del soggetto concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, per una sola delle seguenti cause:

- riscontro di gravi vizi nell'esecuzione delle opere;
- gravi ritardi nell'esecuzione delle stesse;

- esecuzione delle opere in parziale o totale difformità dalle prescrizioni progettuali previste nel Permesso di costruire, accertate nei modi di legge;
 - violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, l'impianto ed il terreno per uso e finalità diverse da quelle previste con la presente;
- Per effetto della risoluzione anticipata del contratto gli immobili, le opere e gli impianti realizzati passeranno di proprietà comunale; in tal caso il comune potrà assegnare in locazione l'impianto di distribuzione o cedere in diritto di proprietà superficaria l'area e gli immobili a società o enti che perseguano gli scopi originari del soggetto concessionario.

ART. 12 - AGIBILITA'

Il soggetto concessionario dovrà presentare SCIA di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, prima della messa in esercizio dell'attività, oltre ad effettuare tutti gli adempimenti previsti in materia di sicurezza, antincendio, norme igienico-sanitarie ed eventuali altri adempimenti che risulteranno necessari ai sensi delle normative vigenti.

ART. 13 - SANZIONI

Ferme restando le disposizioni sulle clausole risolutive e di revoca previste al precedente art. 10, la realizzazione dei manufatti edilizi e degli impianti relativi è soggetta alle disposizioni previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare dal D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. per quanto attiene l'applicazione di sanzioni di natura edilizia, nonché alle disposizioni previste negli articoli della presente convenzione.

Il comune concedente si riserva, in ogni momento, il controllo in ordine alla corretta realizzazione delle opere ed all'uso riservato alle stesse nel rispetto della presente convenzione e delle norme vigenti in materia.

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di registrazione e trascrizione, nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto, saranno a totale carico del soggetto concessionario.

ART. 15 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal comune concedente, un secondo dal soggetto concessionario ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, nominato dal Presidente del Tribunale di Torino; il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese. Il Foro competente è quello di Torino.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento al codice civile, alle leggi statali e regionali in materia realizzazione nuovi impianti di distribuzione carburanti, ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, alla Legge 28.01.1977 n. 10, al D.P.R. n. 380/01 del 06.06.01 e s.m.i. ed alla L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

ART. 16 - CLAUSOLA DI GARANZIA

Qualora, a causa di sopravvenuta legislazione e/o normativa statale o regionale, relativamente a questioni urbanistiche, idrogeologiche e ambientali, l'area oggetto della presente convenzione, risulti in tutto o in parte non più idonea all'edificazione, il Permesso di Costruire relativo non sarà rilasciato; ciò non costituirà motivo di richiesta di risarcimento danni al comune concedente; in tal caso si farà luogo alla sola restituzione delle somme corrisposte a titolo di corrispettivo del diritto di superficie; sarà fatto salvo il Permesso di Costruire qualora già rilasciato antecedentemente

all'emanazione delle nuove norme, i cui lavori risultino regolarmente iniziati prima di tale data.