



CITTA' DI FERMO

Regolamento Comunale per l'Assegnazione di Aree in Diritto di Superficie

(Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.56 del 05/07/2016)

Sommario:

Art. 1. Obiettivi	2
Art. 2. Competenze	2
Art. 3. Soggetti destinatari	3
Art. 4. Domane di assegnazione	3
Art. 5. Assegnazione attraverso avvisi.....	4
Art. 6. Durata e vincoli nell'uso e nella disponibilità dell'area	4
Art. 7. Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie	6
Art. 8. Impegni del Superficiario	6
Art. 9. Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree	7
Art. 10. Cessione del diritto di superficie	7
Art. 11. Art Sanzioni per inadempimento	8
Art. 12. Scadenza del diritto di superficie.....	9

Art. 1. Obiettivi

- 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 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 disponibile 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 negli articoli che seguono, 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.

Art. 2. Competenze

- 2.1. Compete al Consiglio Comunale, fissare gli indirizzi e le modalità per l'assegnazione delle aree in diritto di superficie ed approvare l'elenco annuale delle aree che potranno essere concesse in diritto di superficie.
- 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.
- 2.3. La convenzione e ogni atto connesso alla validità della stessa è sottoscritta dal Dirigente del Servizio Patrimonio.

Art. 3. Soggetti destinatari

- 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 superficiario 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 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.

Art. 4. Domande di assegnazione

- 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 individuate da atti del Consiglio Comunale
- 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.
- 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. La giunta comunale sulla base dell'elenco annuale delle aree concedibili in superficie approvato dal consiglio Comunale approva 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 attraverso avvisi

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

Art. 6. 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.

6.2. La Convenzione per la costituzione del diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti elementi:

a.) durata del diritto di superficie. La durata è, di norma, 30 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;

- 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;
- i.) 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;
- j.) eventuale richiesta di garanzie;
- k.) divieto di iscrizioni di ipoteca o altre garanzie reali sui beni senza preventiva autorizzazione del Comune;
- l.) il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti;

6.3. Nella Convenzione dovranno essere previste le conseguenze negoziali e le sanzioni nel caso in cui il Superficiario non adempia correttamente alle pattuizioni. 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 P.E.C. o 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.

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

- 7.1. Il corrispettivo del diritto di superficie è determinato dal Servizio Patrimonio avvalendosi degli strumenti di valutazione utilizzati ordinariamente per le stime immobiliari dei beni comunali.
- 7.2. 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 90% delle somme, determinate con i criteri indicati al punto precedente, fatte salve eventuali deroghe debitamente motivate.

- 7.3. La Convenzione potrà prevedere uno o più ratei, fino a 20, per il versamento del corrispettivo pattuito, dando atto che nel caso di mancato pagamento di non più di quattro rate anche non consecutive, il superficiario decade dall'assegnazione, previo contraddittorio tra le parti. 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. Gli importi delle rate successive al rogito saranno aggiornati annualmente con l'applicazione degli indici ISTAT.
- 7.4. Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del richiedente.

Art. 8. Impegni del Superficiario

- 8.1. 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.
- 8.2. 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;
- 8.3. 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 P.E.C. o raccomandata con avviso di ricevimento, comporta la revoca della Convenzione.

Art. 9. Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree

- 9.1. Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi di interesse collettivo, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Superficiario. 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.
- 9.2. Il Superficiario ha facoltà di stipulare contratti di affitto di locali e/o impianti a favore di

associazioni no profit, per una superficie non superiore al 40%, previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale, a condizione che l'uso sia conforme allo strumento urbanistico 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.

9.3. 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 vigente 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;

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, immobili 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;

Art. 10. Cessione del diritto di superficie

10.1. In ragione di quanto descritto al precedente articolo e' 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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. e spese relative alle procedure e ogni altro onere connesso al subentro sono poste a carico di subentrante.

Art. 11. Sanzioni per inadempimento

11.1. La Convenzione dovrà prevedere le conseguenze derivanti dall'inadempimento da parte del Superficiario agli obblighi ivi previsti.

11.2. 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 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;
- b.) 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;
- c.) 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;
- d.) qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
- e.) qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.

11.3. 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.

11.4. 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 P.E.C. o raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà automaticamente la dichiarazione di revoca dell'assegnazione delle aree in diritto di superficie.

11.5. 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.

Art. 12. Scadenza del diritto di superficie

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Nei casi disciplinati al precedente comma 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.