

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TEGGIANO E -----  
PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE DI PROPRIETA'  
COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI  
DESTINATI AD ATTIVITA' COLLETTIVA NELL'AREA P.I.P**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... In Teggiano, Via  
....., davanti a me Dottor .....,  
senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i richiedenti d'accordo fra loro e con il mio  
consenso espressamente rinunciato

**SI SONO COSTITUITI**

Il sig. ...., domiciliato per la carica presso la sede comunale  
di Piazza Municipio, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di **Sindaco pro  
tempore** del Comune di Teggiano (SA) – codice fiscale 830070652 – partita I.V.A.  
00379300650, nel prosieguo **Concedente**

e

il sig. .... nella qualità di legale rappresentante  
..... con sede in ..... alla Via  
....., senza fini di lucro e con le finalità esaurientemente  
descritte nell'atto costitutivo, nel prosieguo **Concessionario**

Detti componenti della cui identità personale io ..... sono  
certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue

PREMESSO

- che il Comune di Teggiano (SA) è dotato di Piano Attuativo dell'area PIP in località Codaglioni, approvato dalla Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 617 del 05/06/2002;
- che tale piano attuativo è stato approvato prima dell'adozione dello strumento urbanistico generale ed è stato successivamente recepito dall'attuale PUC approvato con Del. C.C. n. 26 del 21/12/2018;
- che, il Comune di Teggiano, nell'ambito dell'area PIP, alla pari dei privati, è proprietario di n. 2 lotti ubicati nella parte nord (un sub-comparto di proprietà dell'Ente individuato con i lotti D1/A e D1/B) dove sono previsti interventi per la realizzazione di edifici destinati ad attività collettiva, ex art. 22 N.T.A. del P.I.P. ovvero:
  - Zona collettiva "D1/A": ludoteca, attrezzature per il tempo libero e lo sport;
  - Zona collettiva "D1/B": complesso polifunzionale: riunioni, spettacoli ed

esposizioni, convegni, aggiornamento professionale, ristorante e tavola calda;

- che, il Comune di Teggiano, con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 02.08.2022, ha inteso dare attuazione ai singoli sub-comparti di cui ha l'intera titolarità al pari dei privati, concedendo "a terzi" - mediante evidenza pubblica - in diritto di superficie le predette aree;
- che, all'uopo è stata indetta una gara e stilata la relativa graduatoria dalla quale è risultata prima classificata la associazione/fondazione ..... relativamente al lotto indicato con la sigla .....

**Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si conviene e stipula quanto segue:**

**Art. 1**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto

**Art. 2**

Il Comune di Teggiano, come sopra rappresentato, concede in favore di ..... che, come sopra rappresentato accetta, il diritto di superficie sull'area specificata in premessa identificata con la sigla ..... e graficamente indicata con contorno in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A" quale parte integrante della presente concessione, al fine di realizzare le infrastrutture destinate ad attività collettiva, ex art. 22 N.T.A. del P.I.P. .

Il diritto di superficie concesso a ..... consiste, ai sensi dell'art. 952 c.c., nel diritto di costruire e mantenere la struttura e gli impianti di cui sopra.

Il complesso edilizio che sarà realizzato dovrà rispettare la destinazione d'uso prevista, essendo la stessa presupposto essenziale della presente concessione, per l'intera durata della medesima, salvo eventuali adeguamenti, previa espressa e formale autorizzazione da parte del Comune di Teggiano, nel rispetto delle vigenti norme e comunque nell'ambito della destinazione propria.

E' fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente ed espressamente autorizzata dal concedente.

In caso di destinazioni difformi da quella prevista dalla presente convenzione il Comune procederà alla revoca anticipata del diritto di superficie.

**ART. 3**

La durata del diritto di superficie a favore di ..... è stabilita in anni 99 (novantanove) a far data dalla stipula della presente Convenzione. Alla scadenza del suddetto termine la Concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Convenzione. In mancanza, il diritto di superficie si estingue.

Al termine della concessione, al Comune ritornerà la piena proprietà dell'area oggetto della presente concessione e delle opere ivi edificate, senza l'obbligo di corrispondere alcun tipo di indennizzo e/o corrispettivo.

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 Teggiano senza alcun obbligo di indennizzo e/o rimborso.

#### **Art. 4**

In ragione della peculiarità e caratteristiche dell'intervento finalizzato al perseguimento di una FUNZIONE PUBBLICA stante gli obiettivi di carattere culturale, divulgativo, sociale e di formazione, il Comune di Teggiano, ha stabilito di concedere, a titolo gratuito, il diritto di superficie sul lotto identificato con la sigla \_\_\_\_\_ ubicato nell'area PIP del Comune di Teggiano in loc.tà Codaglioni.

Resta, pertanto, a carico del Concessionario ogni tributo, onere, tassa e/o imposta derivanti dal possesso dell'area, della realizzanda struttura e dell'attività.

Il Concessionario, inoltre, a far data dalla stipula del presente atto, assume la custodia delle aree oggetto del diritto di superficie e, quindi, sarà direttamente responsabile verso il concedente ed i terzi dei danni causati in relazione all'uso dell'area oggetto del diritto di superficie e si impegna a manlevare il Comune di Teggiano da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

#### **Art. 5**

E' fatto divieto al concessionario di cedere a terzi la proprietà delle opere o di concederle in locazione; è fatto altresì divieto di attribuire a soggetti terzi diritti di godimento relativi a porzione delle strutture o degli impianti oggetto del diritto di superficie, di concedere a terzi la gestione dell'edificio e delle attività connesse, di costituire ipoteche e/o altri pesi senza la preventiva autorizzazione del concedente Comune di Teggiano.

Gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, come disposto dal precedente comma, previa acquisizione dell'autorizzazione del Comune di Teggiano, comprese eventuali ipoteche e/o altri pesi, si estinguono ex art. 2816 c.c., l° comma, con l'estinzione del diritto di superficie.

#### **Art. 6**

Il concessionario si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione della struttura. Provvederà alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori nel rispetto dei termini fissati nel Disciplinare all'art. 11. Il Concessionario, in qualità di committente dei lavori ne assume ogni responsabilità sollevandone l'Ente concedente. Tutte le spese per la realizzazione dell'opera, nessuna esclusa, sono a totale carico del Concessionario.

#### **Art. 7**

Il Concessionario si assume la piena responsabilità giuridica della gestione dell'impianto, liberando in questo senso l'Amministrazione Comunale da ogni rapporto e responsabilità nei confronti di terzi convenendo, però, con il Comune stesso che l'impianto deve mantenere una FUNZIONE PUBBLICA a tutti gli effetti consentendo una libera fruizione dello stesso

previo accordo tra le parti, ovvero il Concessionario si impegna a concedere all'Amministrazione Comunale la facoltà di usare gratuitamente e senza onere accessorio alcuno, direttamente o indirettamente, l'impianto previo preavviso di 10 giorni compatibilmente con gli impegni programmati dallo stesso.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, con forme e modi da concordarsi dettagliatamente o preventivamente, la collaborazione del concessionario per l'organizzazione di attività e/o manifestazioni di pubblico interesse o di particolare rilevanza sociale-ricreativa locale.

#### **Art. 8**

Il concessionario si impegna ad assicurare, per tutta la durata della presente convenzione, la più ampia informazione all'utenza sulle modalità di fruizione dell'impianto.

In ogni caso l'utenza ha diritto di essere perfettamente informata circa le modalità tecniche, giuridiche e le precise responsabilità che sono connesse alla fruizione dell'impianto.

#### **Art. 9**

Il *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.

Il Concessionario, risponde, inoltre dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi dell'intero impianto ed esonera espressamente, e senza riserva alcuna, l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità.

**In ogni caso, il “concessionario” si impegna a stipulare una polizza assicurativa per tutta la durata della convenzione.**

#### **ART. 10**

I lavori dovranno avere inizio entro quattro mesi dalla data di emissione del **permesso a costruire** e completati entro 24 mesi dalla data di inizio lavori con possibilità di proroga, su istanza di parte, per una sola volta e per documentate ragioni di forza maggiore, per un periodo massimo di 12 mesi.

Il mancato inizio dei lavori ovvero il mancato completamento dei lavori nei termini suddetti comporterà la decadenza dalla concessione stessa.

#### **ART. 11**

L'autorizzazione all'agibilità andrà richiesta entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori ex art. 25 D.P.R. 380/01.

Il mancato inizio dell'attività entro quattro mesi dal rilascio del certificato di agibilità comporterà la risoluzione della convenzione, fatta salva una sola proroga, comunque non superiore a due mesi, richiesta per documentate ragioni non dipendenti dalla volontà dell'assegnatario, sulla quale si pronuncerà la Giunta Comunale.

Il Comune potrà esercitare in ogni momento la normale attività di controllo durante l'esecuzione delle opere e potrà ordinare la sospensione delle stesse, in caso di inosservanza

da parte del soggetto attuatore delle modalità tecniche e costruttive previste nel progetto approvato.

I funzionari a ciò incaricati avranno libero accesso nel cantiere e potranno ottenere tutte le informazioni necessarie.

#### **Art. 12**

Qualora l'assegnatario per qualsiasi ragione o causa decida di recedere dal realizzare l'iniziativa programmata, dovrà darne immediata comunicazione al Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e/o a mezzo PEC indirizzata al Protocollo generale del Comune di Teggiano e sospendere in pari data i lavori eventualmente iniziati.

Sulla richiesta di recesso si pronuncerà la Giunta Comunale.

Nel caso di pronuncia positiva al recesso, il Responsabile competente provvederà, con l'assegnatario rinunciatario, a formalizzare l'atto di recesso dell'assegnazione che sarà rogato dal Segretario Comunale o dal Notaio.

L'atto di recesso comporterà la risoluzione ex art. 1456 c.c. dell'atto di convenzione, l'area torna nella piena proprietà, possesso e disponibilità del Comune e le opere eventualmente realizzate sull'area interessata sono di diritto acquisite al patrimonio disponibile del Comune e nulla spetterà all'assegnatario né a titolo di rimborso somme, né a titolo di indennizzo.

Conseguentemente sarà facoltà dell'Amministrazione procedere alla riassegnazione delle aree in continuità della graduatoria approvata per la realizzazione del progetto e/o alla prosecuzione dei lavori eventualmente avviati.

#### **ART. 13**

Il diritto di superficie si estingue allo scadere del termine indicato all'art. 3 in mancanza di un nuovo accordo e concessione per il suo rinnovo.

Con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo ovvero il Comune di Teggiano, diventa anche proprietario della costruzione, in quanto riprende pieno vigore il principio dell'accessione (art. 934 c.c.) senza alcun obbligo di indennizzo, da parte del concedente a favore del superficiario ex art. 953 c.c.; 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.

#### **ART. 14**

Tutte le spese relative e conseguenti al presente accordo, tra cui le spese di stipula del contratto, dell'imposta di registrazione, degli oneri di trascrizione nonché di quanto altro necessario per la stipula dell'atto, saranno a totale carico del soggetto concessionario.

Saranno altresì a carico del concessionario le spese inerenti eventuali successive integrazioni o modifiche del presente accordo.

#### **ART. 15**

Le eventuali controversie tra il Comune di Teggiano e il concessionario \_\_\_\_\_ derivanti dalla esecuzione del presente accordo sono di competenza del Foro di Lagonegro, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

#### **ART. 16**

Per quanto non previsto nel presente Bando si fa riferimento alle norme nazionali, regionali e comunali vigenti in materia ed alle norme del codice civile.

**ART. 17**

Le parti reciprocamente autorizzano l'uso dei dati personali nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 196/2003 e successive modificazioni, soddisfacendo gli adempimenti richiesti dalla norma stessa.

Letto, confermato e sottoscritto.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Allegato:      planimetria e schema grafico