

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE DESTINATE A SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Giugno 2012

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto e finalità del Regolamento

1.1 Il presente Regolamento è volto a definire regole certe nella attività di attribuzione delle aree per la realizzazione di servizi o per l'implementazione di quelli esistenti da destinare a soggetti che si pongono come obiettivi l'esercizio delle attività di solidarietà, sportiva, culturale e del tempo libero.

1.2 Col presente Regolamento il Comune di Gattinara 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, acquisite o da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune.

1.3 Dette aree, qualora non siano destinate diversamente, potranno a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere assegnate in diritto di superficie, mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, i cui contenuti essenziali sono specificati al successivo capo III, 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 qualifichino come interventi utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi della Città.

Art. 2 Competenze

2.1 Compete alla Giunta Comunale dare attuazione al presente Regolamento, individuando, nel rispetto della programmazione generale, i settori sui quali operare e ricercando l'apporto di soggetti esterni, fatte salve le competenze espressamente attribuite ad altri organi dal medesimo Regolamento o dalla disciplina vigente al momento dell'assunzione di singoli atti.

2.2 Compete al Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, approvare le Convenzioni per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree e i rinnovi delle Convenzioni, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni date col presente Regolamento, mentre compete alla Giunta Comunale la dichiarazione di decadenza, il provvedimento di revoca e di proroga della Convenzione. La Convenzione e ogni atto connesso alla validità della stessa è sottoscritto dal Responsabile del Procedimento individuato ai sensi dell'art. 4.4.

Art. 3 Soggetti ammessi

3.1 Potranno rispondere alla richiesta formulata dal Comune e presentare la domanda per la concessione di aree disponibili destinate a servizi di interesse collettivo, tutti i soggetti che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché la richiesta sia formulata per realizzare, potenziare e gestire strutture e impianti senza 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.

CAPO II DOMANDA, FASE ISTRUTTORIA E DECISIONE

Art. 4 Presentazione delle domande di assegnazione delle aree destinate a servizi di interesse collettivo

4.1 I soggetti, individuati al precedente art. 3, possono in risposta alla disponibilità ricercata dal Comune, presentare apposita domanda per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi di interesse collettivo.

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, degli eventuali progetti di investimenti su strutture e impianti che si intendono realizzare nel medio-lungo periodo. Il soggetto richiedente dovrà altresì indicare se vi siano precedenti iniziative e programmi di interesse collettivo e sociale cui abbia a diverso titolo partecipato.

4.3 Alla domanda dovrà essere allegata una relazione tecnica, nella quale dovranno essere specificate: le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le dotazioni necessarie, le caratteristiche edilizie delle costruzioni che si intendono realizzare, i costi di investimento, le modalità di finanziamento previste.

4.4 Le domande, corredate di tutti gli allegati, dovranno essere presentate in carta semplice presso il Settore Tecnico del Comune di Gattinara. Il responsabile del procedimento connesso alla presentazione della domanda è il Responsabile del Servizio Tecnico.

Art. 5 Accoglimento o rigetto delle richieste

5.1 Il responsabile del procedimento, di concerto con l'Amministrazione, verifica la rispondenza del progetto proposto alle esigenze rappresentate dal Comune ed a tal fine istruisce la domanda e ne accerta la completezza. In caso di carenza documentale o non sufficiente specificazione degli elementi di cui al precedente art. 4, il responsabile del procedimento deve chiedere al soggetto di completare la domanda, inoltrando documenti o atti integrativi. L'iter istruttorio della domanda riprenderà solo dopo l'avvenuta integrazione.

5.2 Il responsabile del procedimento, previa concertazione con gli uffici competenti, una volta accertata la completezza della domanda, verificati i requisiti soggettivi e oggettivi di cui agli artt. 3 e 4, e acquisiti tutti gli elementi per la valutazione della proposta, porta a termine la fase istruttorio e sottopone alla Giunta Comunale la proposta stessa al fine di accertare:

- a) la compatibilità, complementarietà e/o coerenza della proposta con le esigenze rappresentate dal Comune;
- b) la localizzazione del progetto con riferimento a quella eventualmente indicata dal richiedente e/o ad altre aree per servizi di interesse collettivo più idonee;

5.3 Qualora sussistano i requisiti soggettivi espressamente previsti dal presente Regolamento, la domanda possa trovare accoglimento per la disponibilità di un'area idonea e la Giunta abbia valutato positivamente il progetto, il responsabile del procedimento definisce, in contraddittorio col richiedente, la bozza di Convenzione conformemente alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

5.4 La bozza di Convenzione sottoscritta per accettazione dal proponente viene proposta dalla Giunta al Consiglio Comunale per l'assunzione della decisione circa l'accogliibilità o meno della domanda e la conseguente eventuale approvazione della Convenzione. La decisione viene assunta sia sulla base dell'istruttoria formulata dal responsabile e sia sulla base di valutazioni discrezionali e di merito, quindi insindacabili, espresse dal Consiglio in relazione alla capacità del o dei programmi di perseguire finalità di interesse pubblico.

5.5 La decisione del Consiglio Comunale viene trasmessa al soggetto richiedente a cura del responsabile del procedimento.

5.6 Compete al responsabile del procedimento, individuato al precedente art. 4.4 la sottoscrizione della Convenzione e la sua successiva attuazione.

CAPO III SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Art. 6 Assegnazione delle aree in diritto di superficie: 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 o scrittura privata autenticata.

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

- a) la durata del diritto di superficie, quantificata in relazione alla complessità degli interventi, all'esposizione economico-finanziaria, 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) l'eventuale corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- c) 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 secondo quanto prevede l'art.12;
- d) 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 sporadiche promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- e) l'individuazione delle opere edilizie, progettate in coerenza con gli obiettivi descritti nella domanda, 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;
- f) 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;
- g) l'obbligo a sottoscrivere apposita convenzione urbanistica, ove prevista;
- h) eventuale richiesta di garanzie;
- i) 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, fatto salvo quanto previsto all'art.13;
- m) le sanzioni nel caso di inadempimenti.

6.3 Nella Convenzione dovranno essere previste le conseguenze negoziali e le sanzioni nel caso in cui il Superficiario non adempia correttamente alle pattuizioni, con particolare riguardo a quelle relative ai punti d), e) ed f) del precedente comma. 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 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 alla 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.

6.4 Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Gattinara potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo. La medesima disciplina trova applicazione nei casi in cui il Comune debba acquisire parte delle aree per la costituzione di servitù o per la realizzazione di opere pubbliche. Il superficiario ha titolo ad un indennizzo solo nel caso in cui la riacquisizione da parte del Comune ecceda il 5% rispetto all'area concessa e si tratti di aree nude: in ogni altro caso, ad esempio in presenza di opere (parcheggi, recinzioni ecc), verrà corrisposto il valore delle opere realizzate al netto dei contributi eventualmente erogati.

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

7.1 La Convenzione potrà prevedere la corresponsione da parte del Superficiario al Comune di Gattinara di un corrispettivo, calcolato secondo i seguenti criteri:

- a) Il valore di surrogazione dell'area;
- b) L'eventuale valutazione al costo di ricostruzione o ripristino di impianti esistenti e fabbricati di cui sia previsto nella Convenzione l'utilizzo a favore del superficiario. Il valore così calcolato dovrà essere ridotto in rapporto ai seguenti elementi: stato di conservazione; stato di manutenzione; obsolescenza tipologica. I criteri indicati sono tra loro concorrenti,
- c) L'eventuale incremento di valore apportato all'area dalle opere realizzate a proprie spese dal superficiario,

I criteri indicati sono tra loro concorrenti.

7.2 Alla stima procederà l'Amministrazione Comunale.

7.3 La non condivisione del richiedente del valore determinato ai sensi dei precedenti commi, determina il non perfezionarsi del consenso delle parti rispetto ad un elemento essenziale dell'accordo e quindi la impossibilità di giungere alla definizione dello stesso. In tal caso e in ogni altro caso di mancato perfezionamento dell'accordo nessuna delle parti potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali spese sostenute nella fase delle trattative.

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 Finanziamenti e garanzie

8.1 L'Amministrazione potrà erogare contributi in conto capitale e a fondo perduto nelle ipotesi in cui la stessa abbia definito nei propri atti di indirizzo e di programmazione la realizzazione di nuovi servizi e/o il riassetto di quelli esistenti o il recupero di aree ad altri usi.

Art. 9 Attività di monitoraggio e controllo

9.1 L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni informazione utile a verificare il buon andamento della gestione.

Art. 10 Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie

10.1 La durata dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie è disciplinata dall'art. 6.2 lett.a).

CAPO IV GESTIONE DELLE STRUTTURE E IMPIANTI

Art. 12 Gestione delle strutture o impianti realizzati, delle aree a verde e dei parcheggi.

12.1 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.

12.2 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) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei superficiari e dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati, ivi comprese tutte le azioni finalizzate alla più efficace ed

economica utilizzazione delle strutture in un contesto di cooperazione e di integrazione con altre organizzazioni operanti negli stessi ambiti disciplinari.

12.3 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 raccomandata con avviso di ricevimento, importa la revoca della Convenzione.

Art. 13 Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree, impianti o strutture realizzate su aree assegnate in diritto di superficie.

13.1 Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi di interesse collettivo, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Superficiario, per cui la stessa convenzione assume carattere personale. 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.

Art. 14 Subentro

14.1 In ragione di quanto descritto al precedente art. 13.1 è vietato il subentro al Superficiario di altro soggetto, senza autorizzazione del Comune.

CAPO V DELLA CONCLUSIONE DELL'ASSEGNAZIONE

Art. 15 Sanzioni: Revoca

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

15.2 La Convenzione, in particolare, dovrà prevedere la revoca dell'assegnazione in diritto di superficie qualora venga accertato dall'Amministrazione, 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 1 anni dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione;
- c) qualora il Superficiario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 3 del Presente Regolamento;
- 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.

15.3 L'Amministrazione contesterà i fatti al Superficiario, assegnandogli un termine per presentare memorie ed essere sentito.

15.4 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 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.

15.5 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.

15.6 Nei casi di revoca della concessione del diritto di superficie, il Comune può pagare il valore degli impianti costituito solo dal prezzo dei materiali e della mano d'opera impiegata per realizzarli, oppure, se minore, l'aumento del valore arrecato al fondo. Il calcolo verrà fatto su base frazionale (connesso al periodo di validità della Convenzione) e con le decurtazioni relative ai contributi eventualmente corrisposti dal Comune. L'importo così calcolato verrà abbattuto del 50% , a titolo di risarcimento del danno.

Art. 16 Scadenza del diritto di superficie.

16.1 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. Potrà anche prevedersi in convenzione il ripristino dello stato originario dei luoghi a spese del superficiario. Restano invece di proprietà del Superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

16.2 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 proroga.

CAPO VI NORME FINALI

Art. 17 Norme transitorie e finali

17.1 Per la soluzione di qualsiasi controversia si dovrà tentare la soluzione stragiudiziale con ricorso a giudizio arbitrale. La Convenzione dovrà prevedere la formazione di un collegio arbitrale composta da tre membri, uno nominato dal Comune, un secondo dal Superficiario e il terzo di Comune accordo. In caso di mancato accordo il terzo verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Vercelli.

17.2 Le eventuali deroghe al presente Regolamento dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.