

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
Provincia di Perugia

Rep.N.

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
DI TERRENI ADIBITI A PARCHEGGIO SU AREA DI PROPRIETÀ
COMUNALE DEL CROSSDROMO INTERNAZIONALE DI
GIOIELLA NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO AI FINI
DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, REALIZZAZIONE E
GESTIONE DI UN PARCHEGGIO CON IMPIANTO
FOTOVOLTAICO INTEGRATO -**

L'anno duemilaundici, il giorno _____ del mese di _____ (__.__.____)

in Castiglione del Lago e nella residenza municipale, Ufficio Segreteria;

Avanti a me dott. _____,

, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi:

1) - Ing. TORRINI STEFANO nato a Castiglione del Lago l'11 settembre 1967, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Castiglione del Lago nella sua qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio - Partita IVA del Comune n. 00366960540, che nel seguito per brevità è denominato CONCEDENTE;

2) - _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____
_____ con sede in _____ – partita IVA _____, che nel seguito per brevità è denominato CONCESSIONARIO.

I predetti comparenti, cittadini italiani e non parenti in linea retta, della cui identità personale e rappresentanza, io ufficiale rogante mi sono accertato a termini di legge, dichiarano di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto:

PREMESSO

Che il Comune di Castiglione del Lago è proprietario di terreni siti in frazione Gioiella, distinti in Catasto al foglio 66, particelle 185, 187, 188, 357, 1199, della superficie complessiva di mq. 15.990;

Che detti beni sono venuti in proprietà del Comune di Castiglione del Lago in forza di atto _____

Che con contratto del 31.7.2008 il Comune di Castiglione del Lago ha rinnovato la concessione, in comodato, al Moto Club Trasimeno del Crossdromo internazionale "Vinicio Rosadi", sito su terreni di proprietà del Comune di Castiglione del Lago in frazione Gioiella.

Che con delibera di Giunta Comunale n. 35 del 10 marzo 2011 è stato approvata la proposta di piano delle dismissioni e valorizzazioni immobiliari.

Che con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2011 è stato autorizzata, in via preventiva rispetto all'approvazione definitiva del piano delle dismissioni e valorizzazioni immobiliari e nelle more della stessa, la possibilità di concedere in diritto di superficie una porzione di area del paddock, destinata ai piloti del crossdromo internazionale di Gioiella, da sistemare mediante la realizzazione di un parcheggio con copertura in moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere nella rete elettrica nazionale secondo le disposizioni del Decreto del Ministero

dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2010 e della normativa vigente in materia;

Che con determinazione n. _____ del _____ è stato approvato uno schema preliminare di impianto per la realizzazione del detto impianto fotovoltaico totalmente integrato su pensiline da realizzarsi nell'area paddock del Crossdromo di Gioiella avente una capacità pari a circa 800 kWp.

Che con Determinazione n. _____ del _____ l'Amministrazione Comunale ha indetto una gara con procedura aperta per l'affidamento in concessione del diritto di superficie di terreni adibiti a parcheggio su area di proprietà comunale del Crossdromo internazionale di Gioiella nel Comune di Castiglione del Lago ai fini della progettazione esecutiva, realizzazione e gestione di un parcheggio con impianto fotovoltaico integrato.

Che con successiva Determinazione n. _____ del _____, la concessione è stata aggiudicata alla _____;

Che in adempimento alle condizioni di cui al bando di gara, è necessario cedere alla suddetta società il diritto di superficie sull'area sulla quale dovrà essere realizzato l'impianto fotovoltaico.

Ciò premesso, **si conviene e si stipula quanto segue:**

ART. 1 – PREMESSE

Si approva, riconosce e conferma quanto riportato nella premessa narrativa, come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Castiglione del Lago, CONCEDENTE, come sopra rappresentato, concede in diritto di superficie alla intervenuta _____, CONCESSIONARIA, che,

a mezzo dell'intervenuto legale rappresentante, accetta, i terreni adibiti a parcheggio su area di proprietà comunale del Crossdromo internazionale di Gioiella nel Comune di Castiglione del Lago, censiti al Catasto terreni al Foglio 66, particelle 185, 187, 188, 357, 1119, della superficie complessiva di mq. 15.990.

Il diritto di superficie non comprende il diritto di gestire la detta area paddock, alla quale saranno liberi di accedere piloti ed avventori dell'impianto sportivo, nonché il Moto Club Trasimeno che gestisce l'intero impianto sportivo, o altro soggetto che ne sarà deputato dall'Amministrazione Comunale.

Il diritto di superficie viene concesso a favore di _____ affinché realizzi, in proprio l'impianto fotovoltaico procedendo a propria cura e spese alla progettazione e realizzazione, in conformità allo schema preliminare approvato dal Comune di Castiglione del Lago con determinazione n. ___ del ___ e con le caratteristiche tutte indicate nell'offerta tecnica presentata in sede di gara, nonché al collegamento alla rete elettrica, gestione e manutenzione dell'impianto stesso. Il concessionario assumerà la qualità di soggetto responsabile dell'impianto ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2010 e procederà ad introitare le tariffe incentivanti erogate dal Gestore dei servizi energetici in proporzione all'energia elettrica prodotta nonché i corrispettivi derivanti dalla vendita dell'energia stessa.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

Il diritto di superficie è concesso dalla data di stipula del contratto.

Il contratto ha durata di 25 (venticinque) anni a muovere dalla data di allacciamento dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica, che dovrà essere comunicata dal concessionario al concedente entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena nullità dell'atto stesso; detti 25 anni debbono pertanto intendersi aumentati del periodo intercorrente tra la stipula del contratto e detto allacciamento.

Allo scadere del termine previsto, il diritto di superficie cesserà senza bisogno di alcuna disdetta con conseguente obbligo per il Concessionario a rilasciare l'Immobile libero da persone e cose nelle mani del Concedente, salvo quanto di seguito previsto. All'atto della riconsegna saranno a carico del Concessionario tutti gli atti necessari alla cancellazione del diritto di superficie oltre alle vulture necessarie per il trasferimento di ogni titolo a favore del Concedente.

Al termine del periodo contrattuale il Comune di Castiglione del Lago rimarrà proprietario delle strutture realizzate per la copertura dei parcheggi. Dovrà essere prodotta, a carico del Concessionario, una certificazione di idoneità statica, supportata da specifiche prove in sito di tutte le strutture di cui sopra.

Il Concedente si riserva l'opzione di tenere per sé, a titolo gratuito, l'impianto fotovoltaico su di esse strutture realizzato, esonerando, in caso di esercizio dell'opzione, la Concessionaria dall'onere di provvedere alla rimozione dei moduli installati sulle pensiline che altrimenti sarà dovuta. In caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisizione dell'impianto fotovoltaico da parte dell'Ente, tutti gli oneri di rimozione dell'impianto fotovoltaico e di sostituzione della copertura delle pensiline (sino a detto

momento costituita dai moduli fotovoltaici), nonché di smaltimento dei materiali e dei componenti secondo le modalità di legge vigenti al momento delle lavorazioni, compreso il ripristino in perfetto stato delle aree a parcheggio, sono a carico del Concessionario.

Il diritto di opzione finale di cui sopra può essere esercitato dal Concedente a mezzo di notifica entro 180 giorni prima del termine del contratto. L'esercizio del diritto di opzione non comporterà sotto alcun profilo l'esonero della Concessionaria dall'adempimento delle obbligazioni tutte previste dal presente contratto.

Dal termine del diritto di superficie la Concessionaria ha tempo 120 (centoventi) giorni per ogni atto necessario al fine di pervenire alla consegna degli ambiti indipendentemente dall'esercizio del diritto di opzione.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna sarà corrisposta una indennità d'uso pari al 1% dell'ultima rata corrisposta.

ART. 4 – MODALITA' DELLA CESSIONE

Quanto oggetto di concessione viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti.

ART. 5 – CORRISPETTIVO CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie viene concesso dal Comune di Castiglione del Lago al _____ per un corrispettivo totale pari ad Euro _____, oltre IVA, come risultante dall'offerta presentata in sede di gara, da pagare in 50 (cinquanta) rate semestrali anticipate di pari importo, presso la Tesoreria comunale del Comune di Castiglione del Lago.

Si dà atto che la prima rata è stata liquidata con pagamento in data ____ per l'importo di €_____ (euro ____/___).

Contestualmente al pagamento della prima rata, il Concessionario ha rimborsato a favore del Comune le spese sostenute per la pubblicazione del presente Bando e per la Commissione di Gara, per l'importo di € _____ (euro ____/___).

Il mancato pagamento anche di una sola delle rate sopra pattuite comporterà l'applicazione degli interessi legali per il periodo di mancato pagamento oltre all'obbligo di pagamento, a titolo di interessi di mora, di un importo pari al 5% dell'importo della rata impagata da calcolarsi su base annua.

Il mancato pagamento anche di una sola rata costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto di concessione di diritto di superficie e l'immediato trasferimento della proprietà dell'impianto al Comune di Castiglione del Lago, salvo il diritto al risarcimento del danno.

ART. 6 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Comune di Castiglione del Lago, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare all'ipoteca legale che comunque potesse spettargli, esonerando il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità

ART. 7 – CONDIZIONI DELL'AREA

La parte cedente garantisce la piena titolarità di quanto ceduto, privo da vincoli di qualsiasi natura, salvo quanto espressamente indicato negli atti di gara e nel presente contratto, nonchè privo di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta.

ART. 8 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti norme edilizie, il Comune di Castiglione del Lago, in persona di cui sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dallo stesso Comune in data _____ protocollo n. _____, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale .

Dichiara altresì il Comune, come sopra rappresentato, che relativamente ai terreni in oggetto, gli strumenti urbanistici non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi e che, ai sensi dell'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, il terreno oggetto del presente atto non ricade in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta legge.

ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga ad utilizzare l'Immobile per gli usi previsti dal presente contratto, mantenendolo sempre in buono stato di conservazione e provvedendo a tutte le riparazioni necessarie ed utili a tale scopo.

Il concessionario si impegna a costruire e mantenere l'impianto fotovoltaico per la durata di venticinque anni dalla data di entrata in esercizio dello stesso, a totale sua cura e spese, sollevando contestualmente il Comune da qualsiasi responsabilità e/o contestazione, anche di terzi, che dovessero insorgere con i fornitori, progettisti e soggetti terzi comunque a qualsiasi titolo interessati dalla realizzazione e gestione dell'impianto, nonché dalla fruizione degli ambiti.

Il contraente assume inoltre, nei confronti del Comune di Castiglione del Lago, i seguenti ulteriori impegni, a propria cura e spese:

- a) realizzazione del progetto _____, entro il _____ eventualmente previsto in sede di offerta quale compensazione ambientale
- b) redazione del progetto nel rispetto delle vigenti normative in materia ambientale e urbanistica;
- c) presentazione del progetto al Comune di Castiglione del Lago che ne verificherà la corrispondenza, nei termini di cui all'articolo seguente, a quanto proposto in sede di gara;
- d) predisposizione della documentazione e richiesta delle necessarie autorizzazioni secondo la vigente normativa, nazionale e regionale e per la conseguente richiesta di autorizzazione all'esercizio, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 29.12.2003 n. 387 e s.m.i.;
- e) realizzazione dell'impianto nel pieno rispetto del progetto presentato e delle autorizzazioni ottenute nonché dei requisiti di carattere tecnico previsti per il riconoscimento delle tariffe incentivanti dalla normativa vigente. Qualora, a seguito delle verifiche fatte dal Gestore dei Servizi Energetici emergano circostanze di fatto che giustifichino il mancato riconoscimento dell'incentivazione per difetti di realizzazione, il concessionario non potrà eccepire alcunchè nei confronti del Comune e sarà obbligato al pagamento, nei termini contrattuali, del corrispettivo dovuto;
- f) trasmettere al Comune, per conoscenza, copia del certificato di collaudo dell'impianto e del documento, rilasciato dal gestore locale di rete elettrica, che attesti l'entrata in esercizio dello stesso;

g) nell'ipotesi in cui, alla scadenza della concessione, il Comune richieda la restituzione dell'area comprensiva dell'impianto, consegnare al Comune il manuale d'uso, manutenzione e sicurezza e comunque tutta la documentazione tecnico-amministrativa e manutentiva;

h) osservare e far osservare tutte le norme di legge e dei regolamenti pubblici vigenti e di futura emanazione, regolanti la gestione di tali impianti;

i) mantenere gli impianti realizzati in condizioni di piena efficienza, in modo da garantire la regolarità della gestione e la capacità produttiva degli stessi fino alla scadenza del contratto.

Resta espressamente escluso qualsiasi utilizzo dell'area, da parte del concessionario, per finalità diverse o comunque non connesse a quelle di cui al presente contratto o, in generale, all'esecuzione di tutte quella attività che siano funzionali alla costruzione ed alla gestione dell'impianto fotovoltaico.

Il Concessionario si obbliga a consentire l'accesso agli immobili a persone incaricate dal Concedente per ispezionare gli immobili stessi al fine di accertarne lo stato di conservazione ed in generale dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico.

Il Concessionario si obbliga a rispettare ed osservare le normative sulla sicurezza e salute dei lavoratori nel cantiere, quelle connesse alla tutela dei suoli, nonché tutte le Leggi, regolamenti e disposizioni anche amministrative di qualsiasi natura sia relative all'Immobile che all'attività ivi svolta, comprese quelle che riguardano la sicurezza degli impianti e la prevenzione degli infortuni.

Il Concessionario si obbliga a munirsi di ogni certificazione amministrativa, ove e per quanto necessarie, ritenuta necessaria per l'utilizzo dell'Immobile, espressamente esonerando il Concedente da ogni responsabilità circa le prescrizioni imposte dalle Autorità competenti per l'ottenimento delle certificazioni suddette, nonché sollevandola espressamente da ogni onere finanziario che ne derivasse, intendendo risponderne direttamente.

ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il Concedente, nelle more dell'effettiva data di allacciamento dell'impianto fotovoltaico alla rete elettrica, concede il diritto di superficie dell'area ed autorizza il Concessionario alla progettazione esecutiva, realizzazione e gestione di un parcheggio con impianto fotovoltaico nell'area del paddock del crossdromo internazionale di Gioiella.

Il Concedente si impegna a:

- a) verificare, entro quindici giorni dalla presentazione, la corrispondenza del progetto a quanto proposto in sede di gara;
- b) sottoscrivere la documentazione eventualmente necessaria, richiesta da competenti autorità, in qualità di proprietario del terreno.

Il Comune si impegna inoltre a non compiere atti od opere che possano causare ombreggiamenti anche parziali o occasionali e a rispettare, in ogni caso, lo spazio utile per la realizzazione ed il mantenimento dell'impianto.

ART. 11 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario

della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) uso del terreno da parte del concessionario per una destinazione diversa da quella prevista nel presente Contratto;
- b) fallimento del concessionario o della società di gestione dell'impianto, ove costituita, e/o assoggettamento di detti soggetti a qualsivoglia altra procedura concorsuale;
- c) violazione delle norme poste a tutela della sicurezza degli operatori e dei terzi che, a giusto titolo, si trovino all'interno dell'impianto oggetto della gestione da parte del contraente;
- d) cessione del contratto e/o dell'impianto;
- e) violazione delle norme contrattuali riguardanti le garanzie fornite al Comune;
- f) mancato pagamento della rata semestrale rispetto al termine stabilito, trascorsi 30 giorni dalla data di scadenza.

Il Comune si riserva, inoltre, di risolvere il contratto in danno del concessionario qualora lo stesso non realizzi e metta in esercizio l'impianto, ai fini dell'ammissione alla tariffa incentivante di cui al citato D.M. 6 agosto 2010 e ss.mm.ii, entro 180 giorni dalla data di stipula del presente contratto per causa imputabile al medesimo.

Nel caso in cui ritardi nel rilascio di provvedimenti autorizzativi, non dipendenti dal concessionario, impediscano il rispetto del predetto termine per la messa in esercizio dell'impianto, il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

In caso di risoluzione del contratto per qualsiasi causa, il concessionario dovrà restituire il terreno al Comune nello stesso stato in cui è stato consegnato – fatti salvi i miglioramenti apportati al terreno – rimuovendo tutte le opere insistenti sopra e sotto il terreno, di proprietà del concessionario, ed eliminando le relative macerie entro e non oltre 30 giorni dall'intervenuta risoluzione

ART. 12 - GARANZIE PER IL CONCEDENTE

Il Concessionario ha prestato deposito/garanzia fideiussoria, a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del pagamento dell'importo dei canoni di diritti di superficie, con polizza n. _____ di _____ in data _____ per l'importo di € _____ (euro ____/__), pari a n° 4 (quattro) rate semestrali, che ha validità per l'intera durata del contratto. Tale garanzia, ove attivata nel corso del rapporto, e ove l'Amministrazione non si sia avvalsa in conseguenza dell'inadempimento del diritto a risolvere il rapporto con l'aggiudicatario, dovrà essere ripristinata integralmente nei termini di cui al presente punto.

Il Concessionario ha prestato la cauzione definitiva mediante _____ per € _____ pari al 10% dell'importo delle opere descritte nell'offerta tecnica. Detta garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento nell'esecuzione delle opere.

Il Concedente potrà, di diritto e nei casi previsti dal presente contratto, rivalersi di propria autorità sulle cauzioni costituite.

ART. 13 - ASSICURAZIONI

Il Concessionario ha presentato polizza assicurativa per rischi di esecuzione (C.A.R.) per un massimale di € 500.000, e per responsabilità civile per danni a terzi (R.C.T.) per un massimale di importo pari ad €5.000.000,00 ex art. 129, comma 1, d.lgs. n. 163 del 2006, conforme allo schema 2.3 approvato con d.m. n. 123 del 2004.

Il Concessionario ha presentato polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo e con previsione del pagamento in favore del Concedente non appena questi lo richieda, anche in presenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranò consensi ed autorizzazioni di qualunque specie; il limite di indennizzo non deve essere inferiore al 20% del valore delle opere realizzate col limite massimo pari al valore di tutte le opere realizzate.

ART. 14 - VARIAZIONI DEL PROGETTO

Nessuna variazione o addizione ai lavori previsti nell'area concessa in diritto di superficie può essere attuata ad iniziativa esclusiva del Concessionario e senza la previa autorizzazione scritta della Concedente.

La violazione del divieto, salvo diversa valutazione del Concedente, comporta l'obbligo del Concessionario di demolire a sue spese i lavori eseguiti in difformità, fermo che in nessun caso egli può vantare compensi, rimborsi o indennizzi per i lavori medesimi.

ART. 15 - COSTITUZIONE IN MORA

I termini e le comminatorie contenuti nel presente contratto, nella Documentazione di Gara operano di pieno diritto, senza obbligo per il Comune della costituzione in mora dell'appaltatore.

ART. 16 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e negli atti ad esso allegati, le Parti, di comune accordo, pattuiscono di fare rinvio alle norme del Codice Civile, che si intende qui riportato per intero, note e ben conosciute dalle Parti medesime che le approvano, rimossa ogni eccezione.

Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 163/2006 per le parti espressamente richiamate nella Documentazione di Gara

ART. 17 - DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

A tutti gli effetti del presente contratto il Concessionario elegge domicilio presso _____ .

Le notificazioni e le intimazioni verranno effettuate a mezzo di messo comunale ovvero mediante lettera raccomandata al suddetto indirizzo, ogni variazione del quale dovrà essere comunicata al Concedente per iscritto, intendendo in difetto di tale comunicazione valide ed efficaci le notificazioni eseguite presso il domicilio eletto con il presente atto.

ART. 18 - SICUREZZA

Ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, l'appaltatore si obbliga ad ottemperare alle disposizioni sui requisiti di sicurezza sui cantieri di lavoro, sia per l'esecuzione dei lavori che per tutto il periodo di manutenzione.

ART. 19 - FORO COMPETENTE

In caso di controversia, la definizione della stessa è attribuita alla giustizia ordinaria. E' esclusa pertanto la competenza arbitrale.

Il foro competente per tutte le obbligazioni sorgenti dal presente contratto sarà quello di Perugia.

ART. 20 - SPESE

Tutte le spese contrattuali e delle relative formalità sono a carico del concessionario, che vi si obbliga.

Tutte le spese relative al contratto, nonchè le imposte e tasse ad esso afferenti, nessuna esclusa od eccettuata, sono a carico del concessionario.

Io sottoscritto dott _____, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intellegibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge. Lo confermano pertanto in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, dei quali mi dispensano dal dare lettura, dichiarando espressamente di conoscerne l'integrale contenuto e degli stessi e degli altri atti citati nel presente contratto, sottoscrivendolo insieme a me Segretario, in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

E' scritto con mezzi informatici da persona di mia fiducia, e si compone di numero _____ pagine e parte della _____ fino a questo punto.