

BOZZA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

La Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno in questo atto rappresentata dal Parroco, nato a il, domiciliato per la carica in, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data nel prosieguo **Concedente**

E

Comune di Toscolano Maderno pec: ... sede in di seguito denominato brevemente Comune, in questo atto rappresentato dal Sindaco, nato a, il, domiciliato per la carica presso la sede del comune, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data, nel prosieguo **Concessionario**

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

La Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno è proprietaria del terreno su via Maclino, identificato al catasto terreni sez. MADERNO, fg.9, part.222.

Il Comune di Toscolano Maderno, con nota prot. 16430 del 04/07/2025 ha richiesto alla Parrocchia la disponibilità di detta area per la realizzazione, sulla medesima, di un nuovo parcheggio con campetto sportivo ad uso della frazione, come da planimetria di massima allegata.

L'idea nasce dall'analisi dei bisogni e dei servizi della frazione che, in particolar modo durante la stagione estiva, grazie alla bellezza dei luoghi e del nostro lago, viene presa d'assalto da villeggianti e turisti. La carenza di posti auto, anche ma non solo nei periodi di cui sopra, appare evidente dalla congestione che si crea proprio nei pressi della Chiesa, invasa sempre più spesso da posteggi poco rispettosi della viabilità e delle pertinenze del sagrato.

Il parcheggio, pensato per migliorare la qualità urbana e della vita di residenti in primis e turisti, conterà n. 42 stalli, ed ospiterà nella parte sommitale, nelle vicinanze

dell'accesso pedonale mediante scalinata esistente, che verrà riqualificata, un nuovo campo sportivo.

L'opera, che viene concepita in soluzione "reversibile" senza l'utilizzo di asfalto e con rampa di accesso sulla via Maclino, risponderebbe dunque ad un triplice intento:

- dotare la frazione, nel luogo di maggior traffico veicolare, di un ampio spazio ordinato ed in sicurezza da adibire a parcheggio;
- garantire il regolare transito delle auto nel tratto di viabilità che corre dalla Chiesa verso il centro storico del paese, nonché di consentire il transito pedonale in sicurezza ed il rispetto delle pertinenze della Chiesa e del sagrato;
- tutelare ed incentivare la socialità e l'aggregazione tra i giovani e giovanissimi della frazione dotando l'area di un campo sportivo.

TUTTO CIO' PREMESSO, DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, FRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Oggetto del contratto.

La Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno, come sopra rappresentata, per le finalità descritte in premessa, concede in favore del Comune di Toscolano Maderno che, come sopra rappresentato accetta, il diritto di superficie dell'area specificata in premessa e graficamente indicata con contorno in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "A", quale parte integrante della presente concessione, al fine di realizzare un nuovo parcheggio con campo sportivo pubblici, come da planimetria di massima allegata.

Il diritto di superficie concesso al Comune di Toscolano Maderno consiste, ai sensi dell'art. 952 cc, nel diritto di costruire e mantenere le infrastrutture e gli impianti di cui sopra. Il diritto di superficie sull'immobile oggetto del presente contratto si costituisce a favore del Comune di Toscolano Maderno per il seguente utilizzo: realizzazione un nuovo parcheggio con campo sportivo pubblici.

Il concessionario non potrà utilizzare le strutture realizzate per usi diversi da quello stabilito.

La destinazione d'uso non potrà pertanto esser variata. È fatto divieto di cessione, anche parziale, del diritto di superficie a terzi, se non preventivamente richiesta ed espressamente autorizzata dal concedente.

Art. 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 Concessione.

Alla scadenza del suddetto termine, la concessione potrà essere rinnovata dalle parti previo nuovo accordo e stipula di una nuova Concessione. In mancanza, il diritto di superficie si estinguerà, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 del presente atto.

Art. 4 - Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie.

Attesa la natura pubblica dell'intervento, la valorizzazione del terreno di proprietà della Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno e la possibilità di utilizzo indifferenziata delle strutture di pertinenza, come disciplinato all'art. 8 del presente atto, la concessione del diritto è quantificata in € 5.000,00/anno dal 1° al 10° anno, € 7.500,00/anno dal 11° al 20° anno e € 10.000,00/anno dal 21° al 30° anno.

Art. 5 - Condizioni dell'area.

L'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno in data, allegato sotto la lettera ".....".

L'area sopra indicata è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura, e libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, esonerando le parti da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 6 - Diritti e obblighi del Concedente.

La Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno, con la sottoscrizione della presente concessione, rimane proprietaria del solo suolo.

Il proprietario del suolo perde la facoltà di costruire e quella di servirsi liberamente del suolo e del sottosuolo. Prima dell'inizio dei lavori, non deve porre in essere modifiche dello stato del suolo che impediscano l'inizio della costruzione o qualsiasi altra attività che la renda impossibile o la ostacoli. Successivamente non deve

ostacolare l'esercizio del diritto del superficiario e deve permettere lo svolgimento dell'attività di costruzione.

Il comune, tramite i competenti Uffici tecnici, si riserva il diritto di verificare, nel corso della progettazione definitiva dei lavori e comunque prima dell'avvio della esecuzione dei medesimi, l'esatto adempimento, da parte della Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno, delle prescrizioni specificate nel successivo articolo 8 del presente atto.

Art. 7 - Diritti e obblighi del Concessionario.

Il Comune di Toscolano Maderno, con la sottoscrizione della presente concessione, acquista il diritto di realizzare e mantenere sull'area di proprietà della Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno, un parcheggio e un campo sportivo, nonché tutte le strutture e gli impianti previsti nell'intervento come sopra specificato, per le finalità definite all'art. 2.

Il Comune di Toscolano Maderno, 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 La Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

È fatto divieto al Comune di cedere a terzi diritti di godimento relativi a porzioni delle strutture o degli impianti oggetto del diritto di superficie così come costituire ipoteche senza la preventiva autorizzazione del concedente.

Gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, come disposto dal precedente comma, previa acquisizione dell'autorizzazione della Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita in Montemaderno, comprese eventuali ipoteche, si estinguono, ai sensi del 1° comma dell'art. 2816 c.c.. con l'estinzione del diritto di superficie.

In quanto titolare del diritto di costruire, nel caso di demolizione o distruzione per qualunque motivo delle opere, il Comune di Toscolano Maderno ha diritto alla loro ricostruzione a proprie spese.

Il diritto di superficie del Comune di Toscolano Maderno comprende anche il diritto di costruire e mantenere opere al di sotto del suolo.

Il Comune di Toscolano Maderno si impegna alla redazione del progetto e alla realizzazione delle strutture. Il superficiario provvederà alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, alle procedure di appalto per l'affidamento dei lavori, alla direzione dei lavori e, al termine di questi, al collaudo e all'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie all'esercizio delle attività previste. Il superficiario in qualità di committente assume ogni responsabilità inerente i lavori, sollevandone il concedente.

Il comune di Toscolano Maderno provvederà inoltre, con oneri a proprio carico, alla predisposizione degli elaborati finalizzati all'aggiornamento catastale.

Le spese per la realizzazione dell'opera, senza esclusione alcuna, sono a totale carico del superficiario. Sono a carico del Comune di Toscolano Maderno anche tutte le incombenze tecnico amministrative, nessuna esclusa, come, ad esempio e senza pretesa di esaustività, tutte le attività, atti e spese connesse con la progettazione, le autorizzazioni, anche da richiedere ad Enti terzi, ai fini della realizzazione di quanto in argomento.

Art. 8 - Ulteriori obblighi del concessionario.

Il diritto di superficie si intende concesso con vincolo di destinazione all'uso di area parcheggio e campo sportivo e secondo le prescrizioni tecniche di seguito indicate che il Comune di Toscolano Maderno si impegna ad osservare scrupolosamente. Dovrà preliminarmente essere garantita la permanenza della legittimità e della regolarità urbanistica.

Art. 9 - Estinzione del diritto di superficie.

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 così come in caso di non approvazione del progetto di realizzazione da parte di Enti Sovracomunali chiamati ad esprimersi sull'opera pubblica.

Con l'estinzione del diritto di superficie il proprietario del suolo, ovvero la Parrocchia, 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, ai sensi dell'art. 953 c.c.

Con l'estinzione del diritto di superficie, gli eventuali diritti costituiti dal superficiario, previa acquisizione dell'autorizzazione del concedente, comprese eventuali ipoteche,

si estinguono; si estinguono altresì i contratti di locazione e di gestione eventualmente e previamente autorizzati; i diritti che gravano sul suolo si estendono alla costruzione, ad eccezione delle ipoteche.

Art. 10 - Risoluzione.

Il presente contratto può essere risolto, in qualsiasi momento prima della scadenza, per concorde volontà delle parti, per inadempienza del Superficiario in relazione alle finalità di cui all'art.2 e seguenti e agli obblighi di cui all'art.7 e 8 così come nel caso di impossibilità a procedere con la realizzazione dell'opera di cui all'art. 9.

Le opere realizzate saranno di proprietà del concedente, nello stato in cui si trovano al momento della risoluzione.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile.

Art. 11 - Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente accordo, tra cui il pagamento 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. 12 - Foro competente.

Le eventuali controversie tra il Comune di Toscolano Maderno e la Parrocchia, derivanti dalla esecuzione del presente accordo, sono deferite esclusivamente al giudice del foro di Brescia, fatta salva la giurisdizione del giudice amministrativo.

Toscolano Maderno, lì _____

Per Comune di Toscolano Maderno

Per la Parrocchia dei SS. Faustino e Giovita

.....

.....