

ALLEGATO 1 – SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNE DI CAVEDAGO

PROVINCIA DI TRENTO

REP. N. _____ - ATTI PUBBLICI

**SCHEMA CONTRATTO DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE SOPRA E SOTTOSUOLO SUI TERRENI DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI CAVEDAGO (TN), PP.FF. 3087/2 E
3091/3 IN C.C. CAVEDAGO**

L'anno _____ il giorno _____ del

mele di _____ presso la sede municipale del

Comune di Cavedago (TN), in Piazza San Lorenzo, 1 AVANTI A ME dott.

Michele Rizzi, Segretario comunale autorizzato rogare gli atti in forma

pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 166 del codice degli Enti locali

della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge

regionale n. 2 di data 3 maggio 2018 sono comparsi i signori:

- CORRADO VIOLA, nato a _____, il

_____ e residente a _____ in

_____, della cui identità sono certo per conoscenza

diretta, che interviene nel presente atto in qualità di Sindaco del Comune di

Cavedago, con sede a Cavedago (TN), piazza San Lorenzo n. 1, C.F.

00292860228, di seguito denominato anche "Comune", giusta

autorizzazione accordata con deliberazione _____;

(concedente) che si allega (allegato 1);

- _____, C.F./P.IVA: _____, con sede legale in _____ in persona del

legale rappresentante sig. _____, domiciliato per la carica presso la sede

legale della Società (Superficiario);

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

PREMESSO CHE:

Il Comune di Cavedago è proprietario delle seguenti particelle fondiarie:

- p.f. 3087/2 in P.T. 89 II in C.C. Cavedago, creata con tipo di frazionamento n. 4273/2022 del 03.11.2022, prato, classe 7, di mq. 31.547;
- p.f. 3091/3 in P.T. 89 II in C.C. Cavedago, creata con tipo di frazionamento n. 4273/2022 del 03.11.2022, bosco, classe 5, di mq. 50.357.

Il vigente PRG del Comune di Cavedago indica che le particelle in questione ricadono in zonizzazione di tipo D – AREE PER CAMPEGGIO IN LOCALITA' PRIORI.

Secondo le norme di attuazione del PRG, in tali zone sono possibili gli interventi previsti dalle stesse norme all'art. 11.2:

“1. La zona è destinata alle strutture ricettive all'aperto. Il P.R.G. si attua nel rispetto della legislazione provinciale e dei regolamenti vigenti in materia. È ammessa la realizzazione di strutture ricettive all'aperto così come definiti dall'art. 3 della L.P. n. 19/2012, così come qualsiasi altro intervento atto a incentivare il turismo Open-Air.

2. Sono ammessi, secondo la normativa di riferimento che si richiama - L.P. 4 ottobre 2012 nr. 19 e succ. regolamento di esecuzione dd. 31 luglio 2013 – fabbricati destinati a servizi ed alle attrezzature del camping (quali servizi igienici, spacci alimentari, bar, ristoranti ed altro) e le unità abitative fisse (quali bungalow, suite, case sugli alberi etc) le destinazioni a servizio sono

*eventualmente ammessi luoghi di ritrovo a carattere religioso per una Sun
Complessiva massima di 100 mq.*

*3. Le tipologie costruttive e decorative dei manufatti delle strutture ricettive
all'aperto di cui all'art. 3 della L.P. 19/2012 dovranno fare riferimento alla
tradizione montano-rurale tradizionale o in alternativa essere integrate con
la morfologia dei luoghi, utilizzando anche coperture piane rinverdite, con
il legno a predominare anche nei rivestimenti esterni, fatte salve necessità
puntuali che implicino giustificatamente l'utilizzo di materiali
tecnologicamente più funzionali alle necessità specifiche (es.: calcestruzzo
armato per platee e plinti di fondazione, manti di copertura in materiali
leggeri, serramenti in materiali diversi dal legno, impianti fotovoltaici e
solari-termici in copertura, ecc. ...).*

*4. La recinzione perimetrale delle strutture ricettive all'aperto di cui all'art.
3 della L.P. 19/2012 dovrà essere in legno e riferirsi alle tipologie
tradizionali alpine di semplice fattura. Tuttavia sulla medesima area è
consentita anche l'installazione di recinzioni – reti per la protezione dalla
fauna selvatica secondo le prescrizioni tecniche e standard forniti dai
servizi ed enti provinciali preposti. Le piantumazioni e le sistemazioni a
verde in generale devono fare ricorso a essenze autoctone con impianto
variegato per incentivarne l'apporto didattico (es.: indicazioni didascaliche
su tabelle esplicative...).*

*5. Il fabbisogno energetico complessivo deve essere garantito per il 20% da
fonti energetiche rinnovabili. L'irrigazione delle area verdi deve essere
garantito, salvo eccezionalità stagionali, dal recupero delle acque
meteoriche previo accumulo in vasche interrato e non. La raccolta dei*

liquami potrà essere garantita anche per mezzo di vasche Imoff, dimensionate per il fabbisogno specifico locale, salvo la possibile e futura disponibilità di allacciamento alla rete comunale. Tuttavia si ritiene opportuno prediligere soluzioni che prevedano l'allacciamento alla rete comunale.

6. La progettazione, la realizzazione e la programmazione di sviluppo strutturale del camping potrà fare riferimento alle linee guida di incentivazione della conoscenza del Parco Adamello Brenta così come individuate dal “Nuovo Piano del Parco” per ottimizzare sinergicamente le strategie di sviluppo del turismo sostenibile e ecocompatibile.

7. All'interno dell'area a campeggio (al fine di evitare la commistione tra gli ospiti del capeggio ed i camperisti itineranti) si rende necessario individuare un'area attrezzata per autocaravan di pari metratura a quella fino ad oggi prevista (2.000 mq.) conforme alla disciplina di settore.

8. La realizzazione dell'area a campeggio di cui ai commi precedenti è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 49 c. 4 della l.p. 15/2015 per la definizione delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, con particolare attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito. In ragione delle dimensioni dell'area l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di VIA ai sensi della l.p. 17 settembre 2013, n. 19 e ss. mm. e del relativo regolamento di esecuzione (decreto del Presidente della Provincia 20 luglio 2015, n. 9-23/Leg.). Si ricorda quindi che la variante al PRG che introduce il suddetto piano attuativo dovrà essere corredata da VAS. (decreto del Presidente della Provincia 3 settembre 2021, n. 17-51/Leg)”.

Con deliberazione consiliare n. ____ dd. _____

l'amministrazione comunale ha manifestato la propria intenzione di costituire a favore di un soggetto privato, previo esperimento di una procedura di asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. n. 23/1990, il diritto di superficie per la durata di anni 50, sopra e sottosuolo, sulle pp. ff. 3087/2 e 3091/3 in P.T. 89 in C.C. Cavedago, subordinando la costituzione del diritto stesso al rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto e, in particolare, alla realizzazione e conduzione di un Campeggio-villaggio a 5 stelle, come definito dalla Legge provinciale 04.10.2012, n. 19 e del relativo Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del presidente della provincia 15 luglio 2013, n. 12-114/Leg.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. ____ dd. _____ sono stati altresì approvati gli atti per l'asta pubblica (bando, schema di contratto);

Al termine della procedura bandita ed espletate le verifiche di rito, è risultato aggiudicatario la ditta / operatore economico ____ come da deliberazione giuntale n. _____ dd. ____ (offerta economica, allegato 2);

Nei termini di legge non sono stati presentati ricorsi avverso l'aggiudicazione.

In data ____ è stato rilasciato dalla Provincia autonoma di Trento provvedimento n. ____ che dispone la sospensione del diritto di uso civico costituito sulle pp. ff. interessate.

Nulla osta alla stipula del presente contratto.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del

presente atto, fra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

1. Il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, per le finalità descritte in premessa e conformemente alla deliberazione del Consiglio n. ____ dd. ____ in qualità di esclusivo proprietario, concede e trasferisce, ai sensi dell'art. 953 del codice civile e seguenti, in favore di _____ il diritto di superficie cinquantennale, sopra e sotto il suolo, sulle seguenti particelle fondiarie:

- p.f. 3087/2 in P.T. 89 II in C.C. Cavedago, creata con tipo di frazionamento n. 4273/2022 del 03.11.2022, prato, classe 7, di mq. 31.547;

- p.f. 3091/3 in P.T. 89 II in C.C. Cavedago, creata con tipo di frazionamento n. 4273/2022 del 03.11.2022, bosco, classe 5, di mq. 50.357.

2. Le aree vengono concesse a corpo, libere da persone e cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio.

3. La costituzione del diritto di superficie per la parte sopra e sottosuolo viene assentita unicamente ai fini della costruzione, mantenimento e conduzione di un Campeggio-villaggio a 5 stelle, come definito dall'art. 5 della Legge provinciale 4.08.2012, n. 19 (Legge provinciale sui campeggi 2012), con una capacità ricettiva non inferiore a 1.000 persone.

4. Il diritto di superficie è costituito condizionatamente al rispetto di tutti

gli obblighi assunti con il presente atto e in particolare degli “Obblighi del Superficiario” declinati nel successivo articolo 4.

5. Nel caso in cui il Superficiario intenda cedere il proprio diritto a terzi, la cessione è subordinata all’assenso del Comune, previo accertamento in capo al subentrante del possesso dei requisiti di idoneità a contrarre con la pubblica amministrazione richiesti dalla normativa vigente, nonché alla presentazione al Comune da parte del subentrante delle polizze fidejussorie richieste a garanzia dell'esatto adempimento.

6. Fino a che il Comune non autorizza la cessione, all’esito delle predette verifiche, il contraente originario resta responsabile dell'adempimento e la cauzione originariamente versata da questo non viene svincolata.

7. Nel caso in cui il Superficiario intenda cedere il proprio diritto a terzi, è tenuto a inserire nell’eventuale contratto di cessione la clausola che vincoli il cessionario al rispetto di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto.

ART. 2 – DURATA

1. Il diritto di superficie di cui all’art. 1 viene costituito per la durata di anni 50 (cinquanta) a decorrere dalla stipula del contratto. Allo scadere della durata del contratto, il diritto di superficie si estinguerà, così come eventuali diritti reali imposti dal Superficiario, e le pp. ff. 3087/2 e 3091/3 dovranno essere restituite al Comune di Cavedago secondo quanto stabilito nel successivo articolo 9.

ART. 3 – CORRISPETTIVO

1. Il corrispettivo totale per la costituzione del diritto di superficie ammonta ad Euro _____, pari al canone annuo offerto a rialzo

dal contraente in sede di asta - pari ad Euro -
moltiplicato per la durata complessiva del diritto medesimo.

2. Il pagamento di tale corrispettivo avrà luogo mediante versamento del canone annuo offerto a rialzo dal contraente in sede di asta, pari ad Euro , da versare a partire dalla prima annualità.

Ciascun canone dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate, con le seguenti modalità: pagamento mediante PagoPA che verrà inviato dall'Amministrazione Comunale.

3. A partire dalla terza annualità, su richiesta del Superficiario/del Comune, il canone potrà essere aggiornato in aumento/in diminuzione sulla base della variazione dell'indice ISTAT generale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati in Provincia di Trento, al netto dei tabacchi (indice F.O.I) calcolata con riferimento al mese di presentazione della richiesta rispetto al mese e anno di stipula del contratto o dell'ultimo aggiornamento applicato.

4. In caso di ritardato pagamento del canone, ove il ritardo si protragga oltre l'ulteriore termine assegnato dal Comune con apposita comunicazione, verranno applicati gli interessi nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali.

5. Il canone anzidetto si intende accettato dal Superficiario in base a calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e pericolo, e pertanto fisso e invariabile e onnicomprensivo, dichiarandosi egli espressamente consapevole che sono a proprio esclusivo carico l'alea economico-finanziaria connessa all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, titoli edilizi e quant'altro necessario, alla

realizzazione e conduzione della struttura Campeggio-villaggio e ad ogni altra spesa connessa all'esercizio del diritto oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DEL SUPERFICIARIO

1. Il Superficiario si impegna ad utilizzare l'area esclusivamente per la costruzione e gestione della struttura identificata all'art. 1.

2. A tal fine il Superficiario si impegna, in particolare a:

a) predisporre il piano attuativo previsto dall'art. 11.2 delle Norme di Attuazione al P.R.G. del Comune di Cavedago;

b) realizzare un Campeggio-villaggio a 5 stelle, come definito dall'art. 5 della Legge provinciale 4.08.2012, n. 19 (Legge provinciale sui campeggi 2012), con una capacità ricettiva non inferiore a 1.000 persone. In particolare, il Superficiario dovrà provvedere a propria cura e spese alla progettazione e realizzazione della struttura e delle necessarie opere di urbanizzazione nel rispetto dei tempi e delle modalità descritte all'art. 5 e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni, nulla osta, titoli edilizi e quant'altro necessario. Tutti gli oneri e le spese non contemplati nel presente contratto che si renderanno necessari per l'esecuzione del Campeggio-villaggio e delle relative opere di urbanizzazione, saranno posti a carico del Superficiario.

In particolare, il Superficiario dovrà realizzare a propria cura e spese:

- il collegamento delle acque bianche recuperate dalle vasche Imhoff del Campeggio-villaggio al Rio Molino;

- la sistemazione delle strade Pozza – Priori e Crozedei - Priori;
- una vasca di accumulo idrico di almeno 2.000 metri cubi a monte del Campeggio-villaggio, da mettere in circolo nell'acquedotto comunale.

c) assicurare, in analogia e coerenza con quanto disposto dall'art. 20 del D.Lgs 50/2016, l'insussistenza di cause di esclusione della possibilità di contrarre con la pubblica amministrazione, di cui all'art. 80 del medesimo D. Lgs., in capo agli operatori economici terzi, eventualmente incaricati della progettazione e della realizzazione della struttura. A tal fine il Superficiario cura la trasmissione al Comune della documentazione idonea a consentire da parte di questo la verifica della sussistenza dei requisiti di capacità generale dei soggetti incaricati, entro 15 giorni dalla formalizzazione dei relativi incarichi;

d) effettuare a proprie spese, durante il periodo di validità del presente contratto, tutti gli interventi sulle opere di cui all'art. 4, rientranti nelle categorie di intervento di cui art. 77 della Legge provinciale 4.08.2015, n. 15,

e) condurre la struttura nel rispetto di quanto richiesto dalla normativa vigente, garantendo:

- apertura minima di 10 mesi all'anno;
- apertura minima di 4 mesi nel periodo novembre – aprile;
- apertura minima di 4 mesi nel periodo maggio – ottobre.

ART. 5 - PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA

1. A seguito dell'acquisizione del diritto di superficie, il Superficiario,
senza alcuna diretta assunzione di oneri finanziari a carico del Comune
di Cavedago, si impegna alla realizzazione e conduzione del
Campeggio-villaggio identificato all'art. 1, nel rispetto delle seguenti
tempistiche:
a) il piano attuativo, completo in ogni sua parte, dovrà essere presentato
ai competenti uffici comunali entro 6 mesi dalla stipula del presente
contratto;
b) il progetto esecutivo, completo in ogni sua parte, dovrà essere
presentato ai competenti uffici comunali entro 6 mesi
dall'approvazione del piano attuativo. È onere del Superficiario
acquisire autorizzazioni, nulla osta, titoli edilizi e quant'altro
necessario alla realizzazione dei lavori in oggetto e delle eventuali
varianti che non comportino modificazioni sostanziali al progetto. Il
presente contratto costituisce titolo per richiedere il rilascio di tali
provvedimenti;
c) la realizzazione di ulteriori eventuali opere, diverse da quanto
contenuto nella proposta di progetto, dovrà essere previamente
autorizzata dal Comune, con oneri a carico del Superficiario;
d) la realizzazione della struttura dovrà essere completata entro 24 mesi
dall'approvazione del progetto;
e) il Superficiario dovrà richiedere a sua cura e spese l'allacciamento ai
servizi ritenuti necessari;
f) l'avvio dell'attività ricettiva dovrà intervenire entro 6 mesi dalla
conclusione dei lavori;

ARTICOLO 6 - OBBLIGHI DEL COMUNE

1. In funzione della valorizzazione attribuita all'area oggetto della cessione del diritto di superficie, nonché degli investimenti che il Superficiario dovrà sostenere per la realizzazione e successiva conduzione e manutenzione della struttura, il Comune si impegna a garantire al contraente, o ad altro soggetto da questa indicato, quanto segue:

a) immissione nel possesso delle pp. ff. 3087/2 e 3091/3 in P.T. 89 in C.C. Cavedago dal momento della sottoscrizione del contratto;

b) approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 12.1 delle Norme di Attuazione al P.R.G. entro sei mesi dalla sua presentazione, purchè ne ricorrano i presupposti e le condizioni tecniche e giuridiche, ricorrendo, se possibile, anche a procedure semplificate previste dalla vigente legislazione;

c) tempestiva adozione di eventuali ulteriori provvedimenti presupposti per la realizzazione e la gestione della struttura, purchè ne ricorrano i presupposti e le condizioni tecniche e giuridiche.

ARTICOLO 7 - GARANZIE

1. Il contraente ha presentato, ai fini della stipula del presente contratto, idonea polizza fidejussoria, rilasciata da _____ di importo pari al 10% del corrispettivo totale di aggiudicazione per la costituzione del diritto di superficie, pari ad Euro _____, a garanzia del regolare versamento dei canoni nonché del rispetto degli obblighi e delle condizioni previsti dal presente contratto.

2. In caso di mancato, intempestivo o inesatto rispetto di tali obblighi e condizioni, il Comune applicherà le penali previste dall'art. 10 a valere su tale garanzia.

3. La cauzione sarà liberata senza interessi al momento della naturale scadenza, risoluzione o revoca del diritto di superficie, e previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione dei beni che il Comune acquisirà ai sensi del successivo art. 9. Il Superficiario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione, della quale il Comune abbia dovuto avvalersi nel periodo di validità del presente contratto.

4. Detta garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività della stessa entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta dell'amministrazione comunale.

5. Il Contraente dovrà inoltre produrre all'Amministrazione concedente copia delle polizze assicurative stipulate in riferimento alla struttura realizzata.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEL SUPERFICIARIO

1. Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivante, a qualsiasi titolo, dalla costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto, è a totale carico del Superficiario, rimanendo il Comune del tutto estraneo alle attività e ai rapporti giuridici e di fatto da costui posti in essere, a qualsiasi titolo, con terzi.

2. Il Superficiario manleva il Comune 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 del presente contratto. Sono, altresì, posti a carico del Superficiario gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza e ripristino ambientale dell'area.

ART. 9 – MODALITA' DI CONSEGNA E DI RESTITUZIONE

1. Quanto sopra ceduto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stato ben noto al Superficiario, nulla escluso, né riservato al Comune di Cavedago.
2. Sarà onere del Superficiario, alla scadenza della presente convenzione, provvedere allo smontaggio, alla rimozione della struttura ricettiva realizzata ed alla messa in pristino dell'area, a proprie spese ed entro il termine all'uopo assegnato dall'Amministrazione. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di chiedere il mantenimento di talune strutture. In ogni caso le opere di urbanizzazione realizzate, tra cui i lavori di cui all'art. 4, comma 2, lett. b), saranno acquisite gratuitamente dal Comune di Cavedago.
3. Un anno prima, o comunque non oltre nove mesi prima della scadenza del presente contratto e della conseguente riconsegna dell'area al Comune, le parti in accordo tra loro provvederanno alla nomina di un professionista, che procederà alla stima del valore attuale delle opere realizzate che il Comune valuti di trattenere ai sensi del comma 2. Il Comune valuterà se riconoscere tale valore direttamente al Superficiario uscente o, in caso di nuova asta per la messa a disposizione dell'area, prevedere in capo al soggetto subentrante l'onere

di riconoscere tale importo.

ART. 10 - PENALI PER RITARDO

1. Fatto salvo il caso in cui la gravità dell'inadempimento rilevi ai fini dell'applicazione dell'art. 11, qualora, durante l'intera durata del diritto di superficie, sia riscontrato da parte del Comune il mancato rispetto della disciplina contrattuale nonché della normativa richiamata nei precedenti articoli, il Comune stesso potrà procedere all'applicazione delle seguenti penalità pecuniarie, a valere sulla cauzione, fatto salvo in ogni caso l'eventuale maggior danno:

- mancata presentazione del piano attuativo di cui all'art. 5, comma 1, lett. a), nel termine stabilito: Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- mancata presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 5, comma 1, lett. b), nel termine stabilito: Euro 200,00 per ogni giorno di ritardo;
- mancata realizzazione della struttura entro 24 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo: Euro 200,00 per ogni giorno di ritardo;
- mancato conseguimento della classificazione di Campeggio-villaggio a 5 stelle per la struttura realizzata, e/o realizzazione di una struttura con una capacità ricettiva inferiore a 1.000 persone _____: Euro 100,00 per ogni giorno di non conformità ai requisiti richiesti dalla normativa tempo per tempo vigente e/o alla capacità ricettiva richiesta, fino al conseguimento della qualifica e/o al raggiungimento della capacità ricettiva richiesta;
- apertura dell'attività ricettiva per periodi inferiori a quelli minimi da

garantire di cui all'art. 4, comma 2, lettera e): Euro 200,00 per ogni giorno di mancata apertura rispetto ai giorni di apertura minima richiesta. In caso di superamento dei 100 giorni annui di minore apertura rispetto al limite consentito, si applicherà il successivo art. 11, secondo comma, lett. e).

2. L'applicazione delle penalità sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza a cura del Comune mediante PEC, e dall'esame delle eventuali controdeduzioni presentate dal Superficiario, che dovranno pervenire, con la stessa modalità, entro e non oltre 10 giorni. Nel caso in cui il Superficiario non presenti osservazioni o nel caso di mancato accoglimento delle medesime da parte dell'amministrazione, la stessa provvede a trattenere l'importo relativo alle penali applicate dalla garanzia definitiva di cui all'art. 7 del presente atto.

ARTICOLO 11 – RECESSO, REVOCA, DECADENZA E

SANZIONI

1. Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa competere al Comune, anche a titolo di risarcimento dei danni, il Comune dispone la decadenza del diritto di superficie, ed il presente contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con conseguente estinzione del diritto reale, ove si verifichino le seguenti circostanze:

- a) fallimento del contraente o sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, l'area per uso e finalità diverse da quelle previste

con la presente convenzione.

2. Il Comune si riserva, inoltre, la facoltà di dichiarare la decadenza del

diritto di superficie e di risolvere il presente contratto in danno:

a) se il piano attuativo non viene presentato nel termine di sei mesi

successivi al termine di cui all'art. 5, comma 1, lett. a);

b) se il progetto esecutivo non viene presentato nel termine di sei mesi

successivi al termine di cui all'art. 5, comma 1, lett. b);

c) se la realizzazione della struttura non avviene nel termine di sei mesi

successivi al termine di cui all'art. 5, comma 1, lett. d): in tal caso il

Comune procede all'acquisizione del progetto. Ove i lavori siano

comunque stati iniziati, il Superficiario sarà altresì tenuto a versare

al Comune una somma pari a n. 4 canoni e l'opera fin lì realizzata

rimarrà di proprietà dell'amministrazione, con oneri per la messa in

sicurezza del cantiere comunque in capo al Superficiario; in

alternativa, il Comune potrà pretendere la remissione in pristino

dell'area a spese del Superficiario;

d) se, conclusi i lavori di realizzazione della struttura, l'attività ricettiva

non prende avvio nel termine di sei mesi successivi al termine di cui

all'art. 5, comma 1, lett. f);

e) nell'ipotesi di cessazione dell'attività ricettiva prima dello scadere

del contratto: in tal caso il Superficiario sarà tenuto a versare al

Comune in unica soluzione l'importo corrispondente ai canoni

residui previsti dal presente contratto;

f) nell'ipotesi di superamento dei 100 giorni annui di minore apertura

rispetto al limite consentito;

g) ove l'applicazione delle penali previste dall'art. 10 abbia raggiunto

un importo pari al 10% del corrispettivo totale previsto dall'art. 3.

L'applicazione della clausola risolutiva comporta in ogni caso

l'incameramento della cauzione da parte del Comune e l'estinzione

del diritto di superficie sull'area in capo al Superficiario.

3. Il Superficiario ha facoltà di recedere in caso di inerzia o grave ritardo del Comune nell'approvazione del piano attuativo o del progetto, dovuto a cause imputabili all'amministrazione.

4. Resta comunque escluso il diritto del Superficiario a qualunque indennizzo.

5. Ove sopravvengano ragioni di prevalente interesse pubblico, l'Amministrazione concedente può procedere alla revoca del diritto di superficie, dandone immediata formale comunicazione al Superficiario, fatto salvo l'eventuale riconoscimento di un indennizzo ai sensi di legge.

ART. 12 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Il Comune di Cavedago come sopra rappresentato dichiara di rinunciare all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore fondiario da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Ai sensi delle vigenti norme edilizie, il Comune di Cavedago, come sopra rappresentato, consegna il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dallo stesso Comune in data 02.01.2023, protocollo n. 5, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, che si

allega al presente atto, unitamente alle planimetrie / visure catastali –
tavolari (allegato 3) perché ne formi parte integrante e sostanziale.

2. Dichiaro altresì il Comune, come sopra rappresentato, che, relativamente ai terreni in oggetto, gli strumenti urbanistici comunali non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi e che, ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, 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.

ARTICOLO 14 – INTAVOLAZIONE

1. Le parti consentono l'intavolazione del presente atto ad istanza del Segretario comunale in qualità di ufficiale rogante e con notifica del decreto esteso presso il Comune di Cavedago presso cui le parti eleggono a tal fine domicilio speciale, autorizzando la notifica dell'emanato decreto tavolare in duplice esemplare di cui uno notificato direttamente presso la sede legale del Superficiario.

ARTICOLO 15 - ADEMPIMENTI FISCALI E SPESE

1. Tutte le spese contrattuali e fiscali dipendenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte superficiaria, che vi si obbliga.

ARTICOLO 16 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

1. Qualora le parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione del presente contratto, si ricorrerà al 16 giudice ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Trento.

ART. 17 – NORME GENERALI

1. Per tutto quanto non espressamente previsto e normato nel presente atto, si applicano le norme del Codice civile. Oltre a quanto espressamente previsto e richiamato dal presente contratto, le parti danno atto che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare esecuzione alla presente convenzione, terranno conto non solo di quanto pattuito formalmente ed espressamente in esso, ma altresì le stesse dichiarano di porsi quali parti diligenti nel salvaguardare per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un non apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito. Il presente Atto, redatto in forma _____, letto ad alta voce e ritenuto conforme ai propri impegni, viene sottoscritto _____ dalle Parti, in segno di accettazione. Allegati parte integrante del contratto:

1) delibera giunta n. dd. (autorizzazione al sindaco alla sottoscrizione);

2) offerta economica;

3) certificato di destinazione urbanistica e planimetrie / visure catastali o tavolari.