



## CITTÀ DI BONDENO

*Provincia di Ferrara*

Prot. 41601 del 18/11/2022

### **BANDO DI SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO " PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

In esecuzione della propria determinazione a contrattare n. **1172 del 18/11/2022**, si rende noto che il **giorno 06/12/2022 alle ore 10:00** avrà luogo presso la sede municipale di Piazza Garibaldi n. 1 – Bondeno- Settore Tecnico - un'asta pubblica per la concessione del diritto di superficie ventennale su un'area posta all'interno del centro sportivo comunale denominato " Palacinghiale" di Ponte Rodoni Via per Vigarano n. 196 a specifica destinazione sportiva, per la realizzazione di n.2 campi per il gioco del padel con impianto di illuminazione per uso in orari notturni.

L'importo a base d'asta, (corrispondente al valore del diritto di superficie per l'area pubblica) come delimitata dal frazionamento, da predisporre a carico dell'aggiudicatario, che ospiterà le strutture sportive è pari a **m<sup>2</sup> 1.300,00 e quindi è valutata in €1.950,00 annui per venti anni**, valutato sulla base della perizia estimativa predisposta da questo ufficio tecnico.

L'aggiudicazione del diritto di superficie dell'area pubblica per l'istallazione dei campi padel avverrà con il sistema della procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, comprensiva di massimo rialzo sulla base del prezzo sopra citato e secondo le modalità di seguito indicate e proposta tecnica gestionale.

La durata della concessione è di **20 anni decorrenti dalla data di stipula della concessione**, ai sensi dello schema di convenzione che si intende qui richiamato e la gestione degli impianti sportivi dovrà essere mantenuta per tutto il periodo dei 20 anni dalla data di concessione.

#### **1) Caratteristiche del terreno e destinazione urbanistica**

Il terreno oggetto di concessione, sul quale dovrà essere eseguito il frazionamento pari alla superficie concessa, interessa le particelle censite al NCT foglio 173, parte del mappale n. 339 per la superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.300,00 come evidenziato nella planimetria allegata al presente bando (Allegato A), in cui potranno essere realizzati esclusivamente impianti a specifica destinazione "campi da padel", utilizzando i servizi e gli accessori esistenti presso il centro sportivo.

I campi da realizzarsi sull'area dovranno avere caratteristiche tecnico-costruttive di durabilità e stabilità, oltre a dover essere progettati con particolare riguardo al luogo e con caratteristiche tipiche del bene architettonico e sportivo, escludendo il ricorso a prefabbricati di qualsiasi genere.

---

L'allegato tecnico progettuale (Allegato B) fornisce indicazioni di indirizzo pur non essendo prescrittivo, restano fatte salve le caratteristiche richieste dalla vigente normativa di cui al PRG vigente.

Di seguito si riporta la descrizione urbanistica dell'area e le caratteristiche degli interventi ammessi:

Il Comune di Bondeno è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1216 del 04.04.1995 e Piano Strutturale Comunale approvato con D.C.C. n. 91 del 19/12/2016.

Non essendo seguita al PSC l'approvazione dei POC e del RUE, restano valide le previsioni del PRG in termini di indici e standard urbanistici, mentre il PSC resta in vigore nella sua natura vincolistica.

L'area di intervento è inquadrata come segue:

PSC

- Ambito urbano consolidato ai sensi dell'art. 7.2

PRG

- Zona G per servizi pubblici urbani – zona a verde pubblico urbano e attrezzature sportive di progetto” - art.53 NTA PRG

La zona a verde pubblico è destinata ad attrezzature per il gioco lo sport il tempo libero, alla conservazione ed alla creazione di parchi di quartiere, è pertanto compatibile con la realizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, nel rispetto degli indici e degli standard previsti dal Piano:

- Interventi ammessi: R1 (manutenzione ordinaria), R2 (Manutenzione straordinaria), R6 (Ristrutturazione edilizia senza incremento di SU), NC1 (demolizione e ricostruzione della SU preesistente), NC2 (Demolizione e ricostruzione con incremento di SU compreso entro gli indici di zona), NC3 (Demolizione e ricostruzione con incremento di SU del 20% e secondo criteri specifici), NC4 (Nuovo impianto)
- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto;
- indice di utilizzazione fondiaria dell'area pari a  $UF= 0,4$  mq/mq;
- altezza massima dei fabbricati  $H_{max}=12,5$  m
- superficie minima (sm): Intera superficie indicata in cartografia o stralcio funzionale
- distanze (art. 16):
  - D1 (confini di proprietà): 5m
  - D2 (confini di zona): distanza pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5m
  - D3 (edifici esistenti): 10m
  - D4 (strade): 7.5m
- Parcheggi (art. 24): corrispondenti all'uso U16 (attrezzature per il verde): P pubblico 30/100 sf

Tali zone sono riservate ad attività pubbliche, e si attuano mediante concessione secondo esigenze di pubblica utilità. L'intervento è soggetto ad approvazione da parte della Giunta comunale di apposito progetto a livello definitivo-esecutivo corredato da planivolumetrico e da una convenzione nella quale vengono disciplinati i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione

Comunale. Pertanto la destinazione urbanistica è conforme all'uso con finalità di interesse pubblico descritto in premessa.

**Devono comunque essere rispettate tutte le pertinenti norme delle NTA annesse al PRG vigente.**

## **2) Condizione della concessione del diritto di superficie**

La concessione del diritto di superficie avverrà alle seguenti condizioni:

- a) durata anni 20 ;
- b) costo di realizzazione degli impianti e manufatti, nonché dei percorsi di accesso a totale carico dell'aggiudicatario;
- c) vincolo di destinazione d'uso: n.2 campi per il gioco del padel con pavimentazione idonea per tale specialità sportiva con adeguato sottofondo e realizzazione della struttura di copertura
- d) Campi dotati di impianto di illuminazione adeguati per utilizzo in orari notturni;
- e) la planimetria definisce l'area oggetto di convenzionamento che sarà oggetto di frazionamento a carico dell'aggiudicatario.
- f) le spese di realizzazione dell'impianto sportivo e la sistemazione dell'area perimetrale e di accesso sono a carico del concessionario.
- g) per l'intera durata della concessione, tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso;
- h) sono altresì a carico del concessionario tutte le spese relative all'apertura delle utenze ed al rogito del diritto di superficie, nonché le spese per lo spostamento di alberature, dei servizi a rete esistenti, spostamento di punti luce ed altri manufatti in interferenza, nuove piantumazioni, realizzazioni recinzioni, segnaletica e percorsi.
- i) pagamento del canone: il canone annuo determinato dall'offerta in rialzo del canone posto a base di gara dovrà essere versato annualmente a partire dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

**L'aggiudicatario si avvarrà degli spogliatoi e dei servizi esistenti posti nei pressi dei campi da realizzare, attualmente in concessione alla A.D.S Futsal Ponte Rodoni la quale ha rilasciato liberatoria in tal senso. Le prescrizioni di cui sopra costituiranno per l'aggiudicatario obbligazioni contrattuali e dovranno essere inserite nell'atto di concessione del diritto di superficie.**

## **3) Recessione del contratto.**

Il concessionario potrà recedere dal contratto a partire dal terzo anno di concessione.

Resta inteso che in tal caso l'Amministrazione non rimborserà alcuna somma per le opere realizzate, le quali rimarranno nella disponibilità del Comune di Bondeno.

Qualora l'Amministrazione riscontri il mancato rispetto delle clausole di cui ai punti precedenti, previa diffida notificata alla parte concessionaria, potrà rescindere unilateralmente il contratto con preavviso di sei mesi.

In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di acquisire le opere realizzate o disporre del ripristino dello stato dei luoghi.

---

#### 4) Obblighi tra le parti.

Il Concessionario avrà l'obbligo:

- a) di provvedere a proprie spese alla progettazione, realizzazione e all'installazione della struttura sportiva e annessi arredi;
- b) di munirsi delle necessarie autorizzazioni, certificazioni, nullaosta, ecc. per la realizzazione e l'utilizzo dell'impianto sportivo ;
- c) di garantire per tutta la durata della concessione la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione, il tutto a proprie spese, compreso la pulizia dei percorsi pedonali interni all'area perimetrata, gli sfalci periodici delle aree a prato antistanti l'impianto sportivo, l'estirpamento di erbe infestanti;
- d) di mantenere l'impianto sportivo e le relative infrastrutture, nonché gli impianti e arredi in buono stato di manutenzione provvedendo alla continua manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e) **di terminare i lavori di realizzazione dei campi entro giugno 2023 e la realizzazione della struttura di copertura entro giugno 2024;**
- f) di provvedere alla costante pulizia dei servizi igienici posti nei pressi dell'impianto sportivo ed utilizzati dai fruitori dell'impianto padel ;
- g) di farsi carico di ogni onere per la realizzazione degli allacci alle reti dei servizi, in particolare le reti elettriche e di illuminazione e quant'altro necessario per l'attivazione dell'impianto.
- h) Sono a carico del concessionario le spese di frazionamento e stipula dell'area concessa in diritto di superficie ;
- i) Sono pure a carico del concessionario le spese per le utenze (luce, TARI, ecc.).nonché la registrazione del presente atto.
- j) Al pagamento del canone annuale.
- k) A vincolare la destinazione sportiva dell'impianto realizzato per una durata ventennale ;

**Il concessionario dei nuovi campi da padel avrà l'obbligo per l'intera durata della concessione, di farsi carico di tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria**, nessuno escluso, compresa la sostituzione del manto e di qualsiasi parte strutturale, manufatti od attrezzature qualora risultino deteriorate e creino pregiudizio allo svolgimento dell'attività sportiva oltre a tutte le spese relative: agli allacci, alla eventuale realizzazione degli scarichi delle acque, all'ottenimento dei permessi e altre autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto e per la relativa gestione;

L'Amministrazione comunale resta sollevata da ogni incombenza derivante da danneggiamenti dovuti a fenomeni calamitosi, atti vandalici od utilizzi impropri che dovessero interessare l'impianto realizzato sull'area concessa in diritto di superficie.

Ai sensi dell'art. 10 dello schema di convenzione (allegato E), a garanzia degli interventi manutentivi da eseguirsi obbligatoriamente nell'impianto sportivo durante il corso di tutta la durata della concessione (venti anni), il concessionario è tenuto a versare una polizza fideiussoria **dell'importo pari al canone annuale risultante dall'offerta per la durata ventennale del diritto di superficie (valore a base di gara 39.000€)**, polizza che l'Amministrazione comunale provvederà ad incassare a prima richiesta, nel caso il concessionario receda dalla concessione e/o non effettui alcun intervento di manutenzione sulle strutture. Tale polizza sarà svincolata annualmente per un importo pari ad

---

un ventesimo di detto importo.

Il concessionario dovrà inoltre presentare polizza assicurativa per i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati dai lavori oggetto di convenzione anche per danni a terzi.

Al termine dei lavori, il concessionario si impegna a presentare una polizza di indennità decennale e responsabilità verso terzi a garanzia di rovina parziale o totale dell'opera ovvero per rischi derivanti da gravi difetti costruttivi dell'importo pari al 50% del costo totale dell'intervento congiuntamente al verbale di fine lavori, tale presentazione è essenziale al rilascio della certificazione di collaudo di cui all'art. 12 dello schema di convenzione (allegato E).

### **5) Realizzazione delle opere.**

Il concessionario si impegna ad avviare le opere previste nel bando **entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva ed a terminarle entro i successivi tre mesi.**

Inoltre si impegna a realizzare tutte le opere connesse alla realizzazione dell'impianto sportivo, in particolare i parcheggi di pertinenza in area da concordare con questo Ufficio Tecnico.

### **6) Normativa di riferimento**

La procedura di selezione sarà effettuata nel pieno rispetto delle norme che regolano l'azione amministrativa: L. n. 241 del 07/08/1990, "Legge sul procedimento amministrativo", Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e dei principi generali di economicità, efficacia ed efficienza, trasparenza, pubblicità, trasparenza, legalità e proporzionalità.

Il diritto di superficie sarà costituito in base ai seguenti articoli del Codice Civile, Libro Terzo Della proprietà, Titolo III Della superficie, che disciplinano il diritto di superficie e la sua costituzione da parte del proprietario ed in particolare dagli art. 952.953-954-955 e 956 del Codice Civile.

**Il concessionario si obbligherà mediante la stipula di apposito atto notarile.**

### **7) Modalità' di presentazione dell'offerta**

Si precisa che l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 60 comma 3 del D.Lgs n.50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni, intende ridurre il termine minimo per la ricezione delle offerte a quindici giorni, stante la necessità di concedere il diritto di superficie per la realizzazione dei campi da padel **entro e non oltre il mese di gennaio 2023, al fine di veder realizzati gli impianti sportivi in questione entro giugno 2023**, così da poter avviare la pratica sportiva; **si precisa che la realizzazione della struttura di copertura potrà essere ultimata entro e non oltre giugno 2024.**

Le tre buste contenenti la documentazione amministrativa, la proposta tecnica e l'offerta economica dovranno essere inserite in altra busta, anch'essa sigillata o con ceralacca o con ogni mezzo idoneo a garantire l'integrità del contenuto e controfirmata su tutti i lembi di chiusura (da intendersi quelli che dovranno essere materialmente chiusi da parte del soggetto concorrente), riportante all'esterno, oltre al nome o ragione sociale dell'appaltatore e suo recapito, la seguente dicitura:

**SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO "PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

---

Le buste contenenti la documentazione amministrativa, la proposta tecnica e l'offerta economica, contenute all'interno della busta sopra descritta, dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 05/12/2022** a pena d'esclusione, presso il Comune di Bondeno, a mezzo servizio postale ovvero tramite agenzia di recapito autorizzata, o con consegna diretta a mano all'Ufficio Protocollo, Piazza Garibaldi 1 – 44012 Bondeno, negli orari di apertura resi noti sul sito istituzionale dell'Ente. L'Amministrazione scrivente declina ogni responsabilità qualora, per qualunque disguido, l'offerta pervenisse oltre il termine stabilito.

Per le offerte consegnate a mano e per quelle inviate a mezzo servizio postale farà fede unicamente il timbro apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune.

Il recapito tempestivo delle istanze rimane ad esclusivo rischio dei mittenti nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile ed in ogni caso farà fede il timbro del protocollo comunale.

Trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

L'irregolarità, l'incompletezza o la mancanza di uno solo dei requisiti e documenti richiesti, comporterà l'esclusione dalla procedura.

Il recapito della documentazione rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo od evento anche straordinario ed eccezionale, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

## **DATA, ORA E LUOGO DI APERTURA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

La gara verrà esperita, in seduta pubblica, **il giorno 06/12/2022 alle ore 10:00**, presso la sala consiliare della Residenza Municipale, in Piazza Garibaldi 1.

Sarà possibile attivare il "*soccorso istruttorio*" di cui all'art. n. 83 del D.lgs. n. 50/06, applicabile per analogia, per cui il comune di Bondeno potrà invitare, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati in sede di gara.

**E' fatto obbligo di procedere alla presa visione dei luoghi** previo appuntamento da concordare chiamando, dalle ore 8 alle ore 12,00, dal lunedì al venerdì il numero **0532 899223 - 899236**.

**Di tale presa visione sarà rilasciata certificazione, la quale andrà inserita nella documentazione amministrativa – "Busta A".**

La presa visione potrà essere effettuata da un soggetto diverso dal concorrente purché provvisto di regolare procura o delega.

### **Contenuto della busta:**

#### **Busta A - "Documentazione amministrativa" :**

- 1) Domanda di partecipazione alla gara, debitamente bollata, redatta in lingua italiana ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, utilizzando il "Modulo Allegato B", sottoscritto dal titolare o dal legale rappresentante della ditta concorrente;
- 2) Attestazione della presa visione obbligatoria dei luoghi;
- 3) Dichiarazione del possesso dei requisiti professionali e morali richiesti utilizzando il

---

“Modulo Allegato C”;

- 4) **Dichiarazione di impegno**, redatta su carta libera, a rilasciare a questa Amministrazione **una polizza fideiussoria dell'importo pari al canone annuale risultante dall'offerta per la durata ventennale del diritto di superficie** (valore a base di gara 39.000€), a copertura dei costi di manutenzione degli impianti da realizzarsi, polizza che l'Amministrazione comunale provvederà ad incassare a prima richiesta, nel caso il concessionario receda dalla concessione e non effettui alcun intervento di manutenzione sulle strutture. Tale polizza sarà svincolata annualmente per un importo pari ad un ventesimo di detto importo.

Nel caso di concorrente costituito da associazione temporanea o consorzio non ancora costituito o da concorrente singolo, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione o consorzio, o dal soggetto singolo, alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità valido da parte di ogni sottoscrittore.

### **Busta B “Offerta Tecnica”**

1) **progetto degli impianti sportivi da realizzare** composto da :

- relazione tecnica illustrativa con la descrizione di tutti i materiali utilizzati, le quantità proposte e la tipologia di intervento proposta;
- Planimetria con inquadramento generale dell'intervento;
- Elaborati grafici comprendente piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi, ecc.
- prospetto e visione prospettica/render;
- computo metrico estimativo nel quale dovranno essere inseriti prezzi correnti di mercato congrui rispetto al tipo di intervento da realizzare;

**necessario per soddisfare e dettagliare anche i sub criteri di valutazione a) e b) , meglio indicati nel successivo punto 8.**

- 2) piano finanziario dell'investimento, atto a dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento e la capacità di ammortizzarsi in un tempo congruo ;
- 3) piano di manutenzione dei campi realizzati e costi presunti per la manutenzione e gestione su base annuale;
- 4) piano gestionale e di utilizzo, con indicazione anche dei servizi offerti alle comunità in termini di utilizzo gratuito o tariffe agevolate **necessario per soddisfare e dettagliare anche il sub criterio di valutazione c) , meglio indicato nel successivo punto 8.**

### **Busta C “Offerta Economica”**

- 1) offerta economica con marca da bollo da 16 euro, in rialzo utilizzando il “Modulo Allegato D”. Il rialzo dovrà essere espresso in percentuale, sia in cifre che in lettere, rispetto all'importo a base d'asta indicato nel presente bando;

L'offerta deve essere sottoscritta, a pena di nullità, dal richiedente.

Non sono ammesse offerte in diminuzione, né condizionate o espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida

quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

### 8) Modalità di aggiudicazione :

La Commissione aggiudicatrice, appositamente nominata, procederà in primo luogo, in seduta pubblica, alla verifica della regolarità e completezza della documentazione amministrativa presentata.

La Commissione, procederà se necessario, ad attivare il "soccorso istruttorio" qualora si renderà necessario e quindi individuerà una nuova tempistica.

Indi, in seduta riservata, procederà ad esaminare i plichi contenenti la "proposta tecnica" formando una graduatoria provvisoria in base al punteggio attribuito; quindi, in seduta pubblica, dopo aver reso noto i giudizi assegnati, aprirà la busta contenente l'offerta economica e formerà la graduatoria finale. Per la valutazione delle offerte, verrà appositamente nominata una Commissione il cui giudizio sarà insindacabile.

La concessione del diritto di superficie sarà aggiudicata al soggetto che avrà presentato l'offerta giudicata tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri e del relativo punteggio, per un massimo di **100 punti**, che terrà conto sia del Progetto Tecnico e sia dell'offerta economica, in base ai seguenti elementi valutativi e relative ponderazioni:

- OFFERTA TECNICA = **max PUNTI 80**;
- OFFERTA ECONOMICA in rialzo rispetto **alla base d'asta di €1.950,00 = max PUNTI 20**;

I punteggi verranno assegnati dalla Commissione Giudicatrice tenendo conto dei seguenti criteri e dei relativi sub-criteri, nonché dei relativi pesi/punteggi massimi attribuibili, come di seguito specificati, sulla base della descrizione tecnica e degli elaborati di progetto forniti dal concorrente e dell'offerta economica presentata.

L'offerta di progetto e l'offerta economica sono tra loro strettamente correlate.

CRITERI DI VALUTAZIONE	SUB CRITERI DI VALUTAZIONE
<b>Progetto Tecnico</b> <i>Fino ad un max di 80 punti</i>	a. soluzione progettuale di realizzazione dell'impianto con riferimento a: tipologia dei materiali utilizzati, qualità delle finiture, impianti tecnologici, soluzioni costruttive adottate, modalità di copertura dell'impianto ( <b>max punti 40</b> ) ;  b. sistemazione generale dell'area di accesso e dell'area sportiva (vialetti, camminamenti, recinzioni, illuminazione,



	<p>parcheggi, arredo urbano) (<b>max punti 20</b>)</p> <p>c. SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITA': si valuteranno i servizi offerti alla comunità dal concessionario, in termini di utilizzo gratuito, o a tariffe agevolate, degli impianti a favore di determinate categorie di utenti (alunni delle scuole, disabili, anziani, ecc.) <b>Max punti 20</b></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Offerta economica in rialzo percentuale per il canone del diritto di superficie</b></p>	<p><i>Fino a un max di 20 punti per il rialzo percentuale maggiore</i></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

**Progetto Tecnico** : al Progetto Tecnico composto dagli elaborati elencati al precedente punto 7 sarà assegnato un punteggio massimo di **punti 80**, in base alla somma dei punteggi ottenuti nei sub-criteri sopra elencati.

Per l'esame dei sub criteri a) e b) **dovrà essere presentata una relazione dettagliata e relativi elaborati di progetto (planimetrie, sezioni, prospetti, render).**

Nella relazione e nelle planimetrie di progetto dovranno essere ben evidenziate le proposte e le soluzioni progettuali adottate, con particolare riferimento ai sub criteri.

Per l'esame del sub criterio c) **dovrà essere presentato un piano gestionale e di utilizzo con indicazione anche dei servizi offerti alle comunità in termini di utilizzo gratuito o tariffe agevolate;**

All'offerta tecnica verranno assegnati i punteggi massimi sopra indicati.

L'aggiudicazione della selezione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la proposta che avrà ottenuto il maggior punteggio, sommando il punteggio attribuito alla proposta tecnica a quello attribuito all'offerta economica.

**Offerta economica** : all'offerta economica sarà assegnato un punteggio massimo di **punti 20** secondo la seguente modalità :

- 
- offerta economica in rialzo percentuale rispetto all'importo a **base d'asta di €1.950,00** :

Al concorrente che avrà presentato un'offerta con il rialzo percentuale più alto saranno assegnati 20 punti.

Agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio proporzionalmente inferiore calcolato con la seguente formula:

$$X = (LO \times 20) / LMO$$

Dove:

X = punteggio attribuito

LO = rialzo percentuale offerto dal concorrente i-esimo ;

LMO = rialzo massimo offerto

Dell'esito delle procedure di gara, sarà stilata una graduatoria dei partecipanti ammessi .

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida se ritenuta ammissibile, se non perverranno offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, la procedura sarà dichiarata deserta.

L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del Responsabile del Settore Tecnico previa verifica della idoneità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Si avverte che la stazione appaltante, ai sensi degli articoli 71 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, potrà procedere, in ogni momento, alla verifica circa il possesso dei requisiti di ordine generale, escludendo il concorrente per il quale i requisiti dichiarati risultino non veritieri e che potrà revocare l'aggiudicazione, qualora accerti, in ogni momento e con qualunque mezzo di prova, l'assenza di uno o più di uno dei requisiti richiesti in sede di gara, oppure una violazione in materia di dichiarazioni, anche a prescindere dalle verifiche già effettuate.

E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva il concessionario dovrà :

- Frazionare l'area oggetto di diritto di superficie, secondo le indicazioni e localizzazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- individuare uno studio notarile presso il quale rogitare il diritto di superficie, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- prendere contatti con il Settore Tecnico, per la presentazione di tutta la documentazione atta ad istruire la pratica ed addivenire al rilascio del titolo abilitativo alla costruzione degli impianti sportivi di che trattasi;
- predisporre il progetto definitivo-esecutivo, da approvare da parte della Giunta comunale e che costituirà titolo abilitativo ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 15/2013).

- Consegnare apposita polizza fideiussoria dell'importo pari al canone annuale risultante dall'offerta per la durata ventennale del diritto di superficie (non inferiore al valore a base di gara di 39.000€), a copertura dei costi di manutenzione degli impianti da realizzarsi, polizza che l'Amministrazione comunale provvederà ad incassare a prima richiesta, nel caso il concessionario receda dalla concessione e non effettui alcun intervento di manutenzione sulle strutture. Tale polizza sarà svincolata annualmente per un importo pari ad un ventesimo di detto importo.

Il concessionario dovrà costituire la suddetta cauzione definitiva entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della richiesta dell'ufficio. Detta cauzione potrà essere prestata in una delle modalità prescritte dalla legge. In caso di presentazione a mezzo fidejussione, il rilascio della stessa dovrà avvenire ad opera di istituti di credito o imprese di assicurazione all'uopo autorizzati, ovvero da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107, D.Lgs. 1.9.1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.

La fidejussione dovrà espressamente prevedere:

- ✓ essere incondizionata e irrevocabile;
- ✓ la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1944, comma 2, Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente appaltante;
- ✓ prevedere la clausola di "pagamento a prima richiesta", obbligandosi il fidejussore, su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale ad effettuare il versamento della somma richiesta anche in caso d'opposizione del soggetto aggiudicatario ovvero di terzi aventi causa;
- ✓ prevedere espressamente la rinuncia ad opporre tutte le eccezioni che spettano al debitore principale in deroga all'art. 1945 Codice Civile;
- ✓ avere copertura anche per il recupero delle penali contrattuali.
- ✓ essere valide ed operanti fino allo svincolo espresso da parte dell'Amministrazione appaltante.

## **9) Soggetti che possono partecipare alla procedura selettiva :**

Il presente avviso è rivolto a tutti i soggetti che possiedono le caratteristiche idonee per esercitare le attività insediabili e sono in possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica Amministrazione.

Sono ammessi alla gara :

1. Società Sportive Dilettantistiche costituite anche nella forma di cooperativa o società di capitali senza finalità di lucro (di cui all'art. 90, c. 17, Legge 289/2002);
2. Associazioni Sportive Dilettantistiche;
3. Discipline sportive associate;
4. Enti di Promozione Sportiva;
5. Federazioni Sportive Nazionali;
6. Società Sportive Professionistiche in possesso dei requisiti di cui all'art. 10 della legge 91/81;

7. Gli operatori economici di cui all'art.3 comma 1 lettera p) del D.lgs n° 50/2016 e come definiti anche dall'art. 45 dello stesso decreto;

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano ove applicabili le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs n° 50/2016 e in ogni caso tutte quelle condizioni di incapacità che non consentono di contrarre con la Pubblica Amministrazione (art.120 e seguenti della L.689/1981).

Non è ammessa la partecipazione di soggetti, anche nel caso di singoli all'interno di un raggruppamento, che siano stati inadempienti e/o debitori in precedenti gestioni e/o utilizzazioni di impianti sportivi comunali e non abbiano sanato la propria posizione debitoria alla data del presente bando.

Agli operatori economici è vietato partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di imprese di rete);

Ai consorziati indicati per l'esecuzione di un consorzio è vietato partecipare in qualsiasi altra forma alla medesima gara.

**L'Aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di affidare ad un'ASD la gestione dei campi di padel dichiarandolo in fase di gara nel Piano di Gestione e di utilizzo di cui al precedente art. 7, punto 4.**

#### **10) Stipulazione del contratto**

Il rogito notarile, a cura del Notaio scelto dalla parte concessionaria, dovrà intervenire entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza dell'aggiudicazione definitiva.

Il rogito dovrà essere stipulato sulla base dello schema di convenzione allegata al presente bando, "Allegato E".

Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte concessionaria.

Ai fini fiscali si precisa che il trasferimento immobiliare non rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

#### ***Dati personali - Tutela della privacy***

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" si forniscono le informazioni qui di seguito indicate:

- a) i dati richiesti dalla stazione appaltante alle ditte concorrenti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dalla stazione appaltante, per l'affidamento, mediante cottimo fiduciario, dei lavori pubblici di cui all'oggetto;
- b) il conferimento dei dati richiesti alle ditte concorrenti per l'ammissione alla gara ha natura obbligatoria, poiché un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni e le documentazioni richieste dalla stazione appaltante comporterà l'esclusione dalla gara medesima; in particolare:

- 
- per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara;
  - per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il soggetto concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionato con la decadenza dell'aggiudicazione ;
    - c) i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai seguenti soggetti:
      - al personale dipendente della stazione appaltante implicato nel procedimento amministrativo o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
      - a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii. ed ai sensi del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e ss.mm.ii.;
    - ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge e dai regolamenti approvati in materia di appalti di lavori pubblici;
      - d) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196;
      - e) i dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito del procedimento a carico delle ditte concorrenti;
      - f) il diritto degli interessati alla riservatezza dei dati sarà assicurato in conformità a quanto previsto dagli artt. 7, 8, 9 e 10 del D.Lgs. 30/06/2003, n.196, ai quali si fa espresso rinvio.
      - g) il titolare del trattamento dei dati personali è il Dirigente del Settore Tecnico presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bondeno, con sede in Piazza Garibaldi n. 1.

In allegato :

- Allegato A Inquadramento dell'area ;
- Allegato B Modulo Istanza di partecipazione
- Allegato B/1 Modulo per i componenti di consorzi e/o cooperative
- Allegato C Modulo indicazione requisiti ;
- Allegato D Modulo offerta economica ;
- Allegato E Schema di convenzione

Bondeno, li \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO**  
**Ing. Maria Orlandini**

**"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa"**

Allegato A - **INQUADRAMENTO DELL'AREA**





**CITTÀ DI BONDENO**  
*Provincia di Ferrara*

**Allegato B**

(Dichiarazione di partecipazione - **DA INSERIRE NELLA BUSTA A**)

Al Settore Tecnico del Comune di Bondeno  
Piazza Garibaldi n. 1

**SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO " PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Io sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ nella sua qualifica di legale rappresentante della ditta  
\_\_\_\_\_ sede legale \_\_\_\_\_  
sede operativa \_\_\_\_\_ n. telefono \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. fax \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_

**Indirizzo al quale inviare la corrispondenza per la gara:**

Via \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_  
Cap \_\_\_\_\_ n. tel. \_\_\_\_\_ n. fax \_\_\_\_\_  
n. cell. \_\_\_\_\_ indirizzo e-mail \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare al Bando di cui all'oggetto,

**e DICHIARA,**

di essere a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali previste dagli artt. 75 e 76 D.P.R. 28.12.2000, n. 445, e sotto la propria responsabilità, di partecipare come

- Associazione di volontariato
- Associazione sportiva
- Singolo cittadino
- Comitato / Società
- consorzio di fondazioni

cooperativa

consorzio (**in tal caso ciascun componenti del gruppo dovrà compilare il Modello D**)



Società Commerciali / imprese individuali **(in tal caso ciascun componenti del gruppo dovrà compilare il Modello B/1/)**

a) di essere in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 48 e 80 del D.Lgs n.50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni ;

b) di non trovarsi in condizioni di incompatibilità ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici, ad esempio nel caso in cui sia stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

c) di aver esatta cognizione del contenuto della natura del bando per il diritto di superficie in esame.

d) di accettare gli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti, previsti nell'ambito di protocolli di legalità / patti di integrità.

Consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro nel caso di affermazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000;

DICHIARA, ai sensi del D.P.R. 445/2000

che i fatti, stati e qualità precedentemente riportati corrispondono a verità.

DATA

FIRMA

---

**N.B. Alla presente dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del soggetto firmatario.**



**CITTÀ DI BONDENO**  
*Provincia di Ferrara*

MOD. B1

Modulo per Dichiarazioni di Idoneità morale da compilarsi da parte di ciascun soggetto facente parte dei consorzi di cooperative sociali

IO SOTTOSCRITTO

NATO A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_

IN QUALITA' DI (*membro del*  
*raggruppamento*) \_\_\_\_\_

P. Iva o CF \_\_\_\_\_

**DICHIARO**

consapevole della responsabilità penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000, nonché delle conseguenze amministrative di decadenza dai benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato,

**ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445**

- a) di essere in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 38 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.;
- b) di non trovarsi in condizioni di incompatibilità ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici, ad esempio nel caso in cui sia stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.
- c) di aver esatta cognizione del contenuto della natura del bando di concessione del diritto di superficie in esame.
- d) di accettare gli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti, previsti nell'ambito di protocolli di legalità / patti di integrità.
- e) che la presente sottoscrizione costituisce assenso per accesso agli atti di gara ai sensi della legge n. 241/90 e s.m.i..
- f) di delegare il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ quale Capogruppo del gruppo partecipante al Bando in oggetto

FIRMA

**NB Alla suddetta dichiarazione deve essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto firmatario.**



**CITTÀ DI BONDENO**  
*Provincia di Ferrara*

**Allegato MODELLO C**

**(Dichiarazione di partecipazione - DA INSERIRE NELLA BUSTA A)**

Al Settore Tecnico del Comune di Bondeno  
Piazza Garibaldi n. 1

**SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO " PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

Modulo per Dichiarazioni di Idoneità morale da compilarsi da parte di ciascun soggetto concorrente

IO SOTTOSCRITTO

\_\_\_\_\_ IL

IN QUALITÀ DI \_\_\_\_\_

P. Iva o CF \_\_\_\_\_

**DICHIARO**

consapevole della responsabilità penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. 445/2000, nonché delle conseguenze amministrative di decadenza dai benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato,

**ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445**

a) di essere in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 48 e 80 del D.Lgs n.50/2016 ;

b) di non trovarsi in condizioni di incompatibilità ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici, ad esempio nel caso in cui sia stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

c) di aver esatta cognizione del contenuto della natura del bando di concessione del diritto di superficie in esame.

d) di accettare gli obblighi in materia di contrasto delle infiltrazioni criminali negli appalti, previsti nell'ambito di protocolli di legalità / patti di integrità.

e) che la presente sottoscrizione costituisce assenso per accesso agli atti di gara ai sensi della legge n. 241/90 e s.m.i..

FIRMA

---

**NB Alla suddetta dichiarazione deve essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto firmatario.**



**CITTÀ DI BONDENO**  
*Provincia di Ferrara*

**ALLEGATO D MODULO OFFERTA**

Al Settore Tecnico  
del Comune di Bondeno  
Piazza Garibaldi n. 1

**SELEZIONE PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO " PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

Visto l'Avviso di gara pubblicato dal Comune di Bondeno, con cui l'Ente manifesta l'intenzione di costituire un diritto di superficie all'interno del centro sportivo denominato " Palacinghiale" di Ponte Rodoni - Bondeno per la realizzazione di due campi per il gioco del padel, con lapresente,

il sottoscritto.....

nato il.....a .....

in qualità di Rappresentante legale della Ditta .....

con sede legale in.....

con sede operativa in.....

con codice fiscale - partita IVA n.....

telefono .....

email .....

**DICHIARA**

di voler accollarsi l'onere della concessione del diritto di superficie del terreno di cui al bando di gara e di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel bando d'asta e nello schema di convenzione, e pertanto

**OFFRE**

per la costituzione del diritto di superficie sul bene stesso il seguente rialzo in percentuale rispetto al canone annuo posto a base di gara di €1.950,00 :

+ \_\_\_\_\_% (in cifre, sono ammesse due cifre decimali)

+ \_\_\_\_\_percento (in lettere)

### DICHIARA

- Che intende procedere al pagamento del canone annuale del diritto di superficie a far data dal giorno della stipula del contratto.
- Comunica che il Notaio incaricato di stipulare l'atto sarà individuato nel  
Dott. ...., con studio in.....,  
Via ..... n. .... (tel. .... -  
MAIL.....).
- Di impegnarsi alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie entro il termine massimo di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva ;
- Di impegnarsi a pagare le spese contrattuali e le imposte fiscali.
- Di farsi carico del frazionamento delle aree e delle relative spese.

Data .....

Firma \_\_\_\_\_

Firma leggibile e per esteso dell'offerente / legale rappresentante / procuratore

(Sottoscrizione non autenticata ma corredata da copia fotostatica del documento di identità del firmatario in corso di validità (art.38, co.3°, D.P.R. n. 445/2000))



**CITTÀ DI BONDENO**  
*Provincia di Ferrara*

**Allegato E**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO " PALACINGHIALE" DI PONTE RODONI - BONDENO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... nella residenza comunale di Bondeno.

Avanti a

.....  
...

autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

1) \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Bondeno il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo per la su espressa qualifica ed in esecuzione della Deliberazione della Giunta comunale n. .... del, Determinazione n..... del....., atti che si intendono qui richiamati, nonché disposizione prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale il Sindaco ha conferito ai Responsabili dei Settori le funzioni dirigenziali ai sensi dell'art.107, comma 2 e 3 e dell'art. 109, comma 2, del D.Lgs. 267/2000, per l'anno \_\_\_\_\_;

2) Il sig. .... nato a .....  
il ..... c.f.....il quale interviene, agisce e stipula nella qualità di  
.....

I predetti componenti della cui identità personale e capacità giuridica io sono certo, premettono :

- Che con Determina dirigenziale n..... del ..... è stato approvato il bando di evidenza pubblica per la concessione del diritto di superficie di che trattasi;
- Che con Determina dirigenziale n..... del..... è stato approvato l'esito della gara e la proposta progettuale è stata ritenuta adeguata e conforme al bando e quindi è stato individuato l'operatore ..... al quale si assegna definitivamente la concessione ventennale in diritto di superficie dell'area individuata catastalmente al foglio 173, parte del mappale 339, giusto il frazionamento depositato in data ..... per la realizzazione di un impianto sportivo composto da n.2 campi per il gioco del padel;
- Che l'operatore ha presentato presso gli uffici del settore Urbanistica, edilizia privata ed ambiente del Comune di Bondeno il progetto edilizio per il rilascio del titolo abilitativo

in data ..... con il n. prot. gen.....;

- Che il presente atto è destinato a disciplinare i rapporti che in merito verranno ad instaurarsi tra il Comune di Bondeno e la parte concessionaria ed i suoi futuri aventi causa;
- Che il concessionario dovrà provvedere annualmente al versamento del valore del diritto di superficie scaturito dalla gara sopra citata, come verificato dall'Ufficio Tecnico, per un importo di €.....

Tutto ciò premesso e ritenuto tra le parti si stipula e si conviene quanto in appresso.

### **Art. 1 - PREMESSE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie finalizzato alla costruzione e all'utilizzo di un impianto sportivo composto da n.2 campi per il gioco del padel, sull'area sotto meglio individuata.
2. Il terreno oggetto del presente atto, di proprietà comunale è distinto al NCEU del Comune di Bondeno al foglio 173, parte del mappale 339 della superficie di m<sup>2</sup> 1.300,00.
3. Il Comune mette a disposizione del concessionario il terreno di proprietà comunale così come individuato nella planimetria dell'allegato tecnico, oggetto di diritto di superficie ed all'interno della quale sarà realizzato l'impianto sportivo composto da n.2 campi per il gioco del padel con le relative attrezzature fisse accessorie ad esso annesse, tutto il perimetro individuato nella planimetria è oggetto di obbligo di gestione e manutenzione.
4. L'Ufficio Tecnico, con apposito verbale, consegnerà l'area dopo che il concessionario avrà provveduto alla presentazione di apposito frazionamento e dopo la presentazione del progetto definitivo-esecutivo dell'intervento al Settore Tecnico comunale.
5. Il concessionario, allo scadere di ogni anno dalla data di stipula del presente atto, dovrà versare la somma di € \_\_\_\_\_ per i prossimi 20 anni, quale canone del diritto di superficie.
- 6.

### **Art. 3 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

1. La struttura che verrà realizzata avrà le caratteristiche riportate nel progetto consegnato dal concessionario in sede di gara e composto da:
  - a) Relazione illustrativa con indicazione dei materiali usati e degli impianti previsti;



- 
- b) Planimetria con la sistemazione esterna dell'area perimetrata nell'allegato tecnico-progettuale di bando e con l'indicazione dei materiali e delle eventuali opere di arredo urbano proposte;
  - c) Disegni esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici in scala adeguata ed esaustivi a chiarire ogni aspetto tecnico progettuale;
  - d) Computo metrico estimativo ;
  - e) Piano di manutenzione;

#### **ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha la durata di anni **20 (venti)** decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Alla scadenza della concessione del Diritto di Superficie la struttura realizzata, esclusi gli eventuali arredi mobili, diverrà di proprietà comunale e la Giunta Comunale si pronuncerà sulla possibilità di riconcedere in uso con nuovo bando o disporne la rimozione e la rimessa in pristino dell'area come al comma precedente.
3. E' fatto obbligo di mantenere la gestione dell'impianto sportivo realizzato per un periodo minimo di anni **20 (venti)** dalla stipula.

#### **Art. 5 - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.**

1. Il Concessionario avrà l'obbligo:
  - a) di provvedere a proprie spese alla progettazione, realizzazione e all'installazione della struttura sportiva e annessi arredi;
  - b) di munirsi delle necessarie autorizzazioni, certificazioni, nullaosta, ecc. per la realizzazione e l'utilizzo dell'impianto sportivo ;
  - c) di garantire per tutta la durata della concessione la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione, il tutto a proprie spese, compreso la pulizia dei percorsi pedonali interni all'area perimetrata, gli sfalci periodici delle aree a prato antistanti l'impianto sportivo, l'estirpamento di erbe infestanti;
  - d) di mantenere l'impianto sportivo e le relative infrastrutture, nonché gli impianti e arredi in buono stato di manutenzione provvedendo alla continua manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - e) **di terminare i lavori di realizzazione dei campi entro giugno 2023 e la realizzazione della struttura di copertura entro giugno 2024;**
  - f) di provvedere alla costante pulizia dei servizi igienici posti nei pressi dell'impianto sportivo ed utilizzati dai fruitori dell'impianto padel ;
  - g) di farsi carico di ogni onere per la realizzazione degli allacci alle reti dei servizi, in particolare le reti elettriche e di illuminazione e quant'altro necessario per l'attivazione dell'impianto.
  - h) Sono a carico del concessionario le spese di frazionamento e stipula dell'area concessa in diritto di superficie ;

- 
- i) Sono pure a carico del concessionario le spese per le utenze (luce, TARI, ecc.) nonché la registrazione del presente atto.
  - j) Al pagamento del canone annuale di ..... secondo le modalità già specificate al precedente articolo 2, comma 5.
  - k) A vincolare la destinazione sportiva dell'impianto realizzato per una durata ventennale ;
2. Il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di affidare ad un'Associazione Sportiva Dilettantistica la gestione dei campi di padel dichiarandolo in fase di gara nel Piano di Gestione e di utilizzo di cui al art. 7, punto 5 del bando .
  3. Il concessionario si impegna, per ogni variante da apportare alla struttura, a chiedere la preventiva autorizzazione ai competenti uffici del Comune di Bondeno. Tuttavia, non saranno autorizzate variazioni relative ad ampliamenti di superficie. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di chiedere il risarcimento dei danni provocati al suolo dall'esecuzione di lavori eseguiti dal gestore e non preventivamente autorizzati.
  4. Alla fine della concessione si procederà alla riconsegna mediante apposito verbale di constatazione dello stato di buona conservazione e di perfetta efficienza.

#### **Art. 6) DIVIETO DI CESSIONE O SUBCONCESSIONE**

1. Sono fatti salvi comunque i casi di trasferimento dei diritti a favore degli eredi in caso di successione per morte.
2. Nell'ipotesi in cui per motivi di forza maggiore il titolare della concessione intenda recedere dal proseguimento dell'attività durante la fase realizzativa dell'opera, dovrà darne comunicazione all'Ente fornendo adeguate giustificazioni. In tal caso l'Amministrazione comunale entrerà in possesso dell'impianto realizzato ed incamererà la restante polizza fideiussoria di cui all'articolo 11 della presente convenzione, depositata a garanzia della corretta manutenzione.
3. L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare la graduatoria di gara o emettere un nuovo bando per reperire un nuovo operatore ponendo a carico dello stesso l'onere per completare l'opera con nuove garanzie da prestare. Il nuovo operatore dovrà versare a favore del cedente le somme fin allora spese dal concessionario e verificate dall'Ufficio, tali spese sono:
  - a) Valore del diritto di superficie di cui alle premesse;
  - b) Costo della progettazione esecutiva sulla base delle fatturazioni;
  - c) Importo delle lavorazioni eseguite sulla base di un computo metrico dettagliato dello stato di consistenza, redatto a cura del convenzionante cessante.
4. Nel caso di cui al precedente comma 2, il concessionario, che per motivi contingenti, non intenda proseguire l'attività può proporre il subentro di altro operatore con le stesse caratteristiche ed alle stesse condizioni in essere, previa ricostituzione delle garanzie di cui all'art. 11 della presente convenzione previo parere della Giunta comunale che si pronuncerà sulla base di un atto tra privati di cessione del diritto di superficie e di accettazione delle condizioni di convenzione e del bando.

#### **Art. 7) ORARIO DELL'ATTIVITA' E CONTROLLI**

1. L'orario dell'attività dovrà essere proposto a questa Amministrazione, la quale si riserva

---

di approvare il programma di utilizzo dell'impianto, ovvero apportare modifiche od integrazioni. Tali orari dovranno essere resi noti al pubblico.

2. Il gestore dovrà consentire il libero accesso ai funzionari del Comune o ad altro personale da questo incaricato al fine di svolgere tutti gli accertamenti e controlli giudicati opportuni.

#### **Art. 8) CONTROVERSIE - CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La presente concessione può essere risolta, a seguito di contestazione scritta degli addebiti e successiva diffida, nei casi di mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali.
2. Per la soluzione di eventuali controversie che potranno sorgere in ordine alla gestione, le parti concordano di eleggere foro competente il Tribunale di Ferrara.
3. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della parte e/o suoi aventi causa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:
  - a) fallimento della parte superficiaria;
  - b) riscontro di gravi vizi o ritardi della progettazione esecutiva e/o della esecuzione delle opere per un tempo di oltre **mesi 6 (sei)** rispetto a quanto stabilito all'art.5 ancorché prorogato, il mancato inizio dei lavori di costruzione nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto e, conseguentemente l'annullamento d'ufficio dell'autorizzazione Edilizia per mancanza di disponibilità dell'area.
  - c) esecuzione delle opere in modo gravemente difforme alle prescrizioni progettuali;
  - d) utilizzo dell'impianto sportivo in difformità dalla destinazione d'uso ed alle prescrizioni del bando o della presente convenzione;
  - e) violazione reiterata dell'obbligo di curare la manutenzione dell'area verde pertinenziale e dell'impianto sportivo ;
4. Nei casi sopra riportati, ove il terreno risultasse compromesso dalla presenza di opere di costruzione, relative all'intervento previsto dalla presente convenzione, salvo l'ipotesi di cui al successivo comma, il Comune sarà reimmesso nella piena disponibilità dell'area che dovrà essere riconsegnata libera da manufatti di ogni genere. In caso di inadempimento, previa diffida, il ripristino sarà effettuato dall'Amministrazione comunale in danno della parte superficiaria anche con l'utilizzo della fidejussione a garanzia.
5. La concessione del diritto di superficie è revocabile per gravi e inderogabili motivi ed esigenze di pubblico interesse. Nel caso la parte superficiaria sarà indennizzata totalmente per le opere realizzate secondo una stima a norma di legge da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e con la restituzione del corrispettivo del diritto di superficie.

#### **ART. 9) RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA**

1. La parte superficiaria ed i suoi aventi causa, sono comunque responsabili nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.
2. In ogni caso, la parte superficiaria, e/o suoi aventi causa, si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente

convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, con l'esecuzione dei lavori e con la gestione dell'impianto sportivo.

3. Il Comune è comunque indenne da responsabilità conseguenti ai rapporti della parte superficiaria e/o suoi aventi causa con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

#### **ART. 10) PROCEDURA PER LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva constatazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni entro il quale la parte superficiaria può presentare le proprie controdeduzioni.
2. Il termine decorrerà dalla dichiarazione di avvio al procedimento ai sensi dell'art. 7 e 8 della L. 241/90.
3. Qualora alla scadenza di tale termine non siano pervenute note esplicative o permangono le condizioni per avviare la procedura di risoluzione, il dirigente responsabile ai sensi del D.L.vo 267/00 promuove la risoluzione stessa. Tutti gli oneri derivanti da tale risoluzione saranno a carico della parte superficiaria.

#### **ART. 11) GARANZIE**

1. A garanzia degli interventi manutentivi da eseguirsi obbligatoriamente nell'impianto sportivo durante il corso di tutta la durata della concessione (venti anni), il concessionario ha versato una polizza fideiussoria n..... del..... stipulata con ..... dell'importo di € -----, la cui durata è pari alla durata ventennale del diritto di superficie, polizza che l'Amministrazione comunale provvederà ad incassare a prima richiesta, nel caso il concessionario receda dalla concessione e/o non effettui alcun intervento di manutenzione sulle strutture. Tale polizza sarà svincolata annualmente per un importo pari ad un ventesimo di detto importo.
2. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di disporre nel modo più ampio ed immediato e la parte superficiaria rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera il Comune fin d'ora da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che suddetta garanzia dovesse effettuare in caso di inadempimento della parte superficiaria.
3. Il concessionario ha inoltre presentato la seguente polizza assicurativa per i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati dai lavori oggetto di convenzione anche per danni a terzi: stipulata con ..... con Polizza n ..... in data ....., pari ad €.....
4. Il concessionario si impegna a presentare una polizza di indennità decennale e responsabilità verso terzi a garanzia di rovina parziale o totale dell'opera ovvero per rischi derivanti da gravi difetti costruttivi dell'importo pari al 50% del costo totale dell'intervento congiuntamente al verbale di fine lavori, tale presentazione è essenziale al rilascio della certificazione di collaudo di cui all'art. 12.

#### **ART. 12) COLLAUDO**

1. Prima della messa in esercizio dell'impianto sportivo il concessionario, ai fini del rispetto delle norme di convenzione, dovrà presentare i seguenti documenti:
  - a) collaudo statico delle strutture realizzate, sottoscritto da un tecnico abilitato;
  - b) copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati ;
  - c) copia dei progetti relativi agli allacci alle reti dei servizi;
  - d) ogni elaborato grafico o tecnico di individuazione delle modifiche apportate ai luoghi oggetto della concessione.

**ART. 13) SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico della parte superficiaria.

**ART. 14) RAPPRESENTANZA**

1. Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune derivanti dalla presente convenzione, la parte superficiaria sarà rappresentata da....., detto rappresentante elegge domicilio in ....., ed assolve l'incarico fin quando non verrà eventualmente sostituito da altro rappresentante la cui nomina dovrà essere comunicata al Comune a cura della parte superficiaria entro 15 giorni dalla sostituzione.