



Copia

Città di Siracusa

Deliberazione del Consiglio Comunale

Presidente Leone Sullo

Segretario Dott.ssa Danila Costa

1^ Convocazione

***Seduta Pubblica
Del 2 Settembre
2014
Ore 19.25***

Consiglieri in carica

***Delibera n. 130
2014***

⇔⇔⇔⇔⇔

***Oggetto:
Regolamento
Comunale per
l'assegnazione in
diritto di superficie
delle aree per servizi
individuati nel P.R.G.
ai sensi del
D.I.1444/68 ed
acquisite al
Patrimonio
indisponibile del
Comune.
Proposta n.32 del
21.05.2014.***

- 1) Acquaviva Alessandro
- 2) Aloschi Luciano
- 3) Alota Fabio
- 4) Assenza Giuseppe
- 5) Bonafede Antonio
- 6) Boscarino Alfredo
- 7) Bottaro Gaetano
- 8) Burti Cosimo
- 9) Casella Giuseppe
- 10) Castagnino Salvatore
- 11) Castelluccio Carmela
- 12) Catera Chiara
- 13) Cavarra Salvatore
- 14) D'Amico Sonia
- 15) Di Lorenzo Elio
- 16) Di Mauro Roberto
- 17) Favara Gaetano
- 18) Firenze Gaetano
- 19) Formica Franco
- 20) Foti Alfredo

- 21) Garozzo M. Cristina
- 22) Grasso Antonio
- 23) Impallomeni Giuseppe
- 24) Lo Curzio Enrico
- 25) Malignaggi Gaetano
- 26) Merlini Cristina
- 27) Milazzo Massimo
- 28) Minimo Fortunato
- 29) Moscuza Antonio
- 30) Palestro Alberto
- 31) Pappalardo Francesco
- 32) Princiotta Simona
- 33) Rabbito Giuseppe
- 34) Rodante Fabio
- 35) Romeo Gianluca
- 36) Salvo Stefania
- 37) Sorbello Salvatore
- 38) Sullo Leone
- 39) Vinci Concetta
- 40) Zappulla Marina

Consiglieri assenti inizio provvedimento: Aloschi - Assenza - Bonafede - Bottaro - Catera - Cavarra - Favara - Impallomeni - Milazzo - Palestro - Princiotta - Sorbello - Zappulla.

Posto all'esame del Consiglio l'argomento di cui all'oggetto, il Presidente invita i Consiglieri ad intervenire nel dibattito.

Si da atto che si sono allontanati dall'Aula i Consiglieri Firenze , Vinci e Rodante, e che ha fatto ingresso il Consigliere Aloschi.

Si da atto che nel corso dei lavori, sono intervenuti i Consiglieri: Foti, Castagnino e Pappalardo;

Si da atto che il testo integrale degli interventi, in formato audio digitale, sarà pubblicato on line con le modalità previste dal Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e successivamente conservato nell'archivio dell'Ufficio di Presidenza che ne assicura la immodificabilità e la conservazione , nel rispetto delle norme contenute nel C.A.D.

A questo punto il Presidente, constatato che nessun Consigliere chiede ulteriormente la parola, avvia la fase di votazione sul primo emendamento a firma del Consigliere Castagnino, eseguitasi la quale, accerta e proclama l'unanimità dei consensi dei n.25 Consiglieri presenti e votanti.

Successivamente il Presidente avvia la fase di votazione sul secondo emendamento sottoscritto dai Consiglieri Foti ed altri, eseguitasi la quale accerta e proclama l'unanimità dei consensi dei n.25 Consiglieri presenti e votanti.

In ultimo il Presidente pone in votazione gli emendamenti proposti dalla prima Commissione Consiliare, eseguitasi la quale accerta e proclama l'unanimità dei consensi dei n.25 Consiglieri presenti e votanti.

A questo punto il Presidente sottopone ai presenti l'approvazione del testo del Regolamento così come emendato, eseguitasi la quale accerta e proclama l'unanimità dei consensi dei n.25 Consiglieri presenti e votanti.

Pertanto

IL CONSIGLIO

Vista la proposta n.32 del 21/5/2014;

Visto il parere reso dalle Commissioni 1^ 8^ e 5^;

Visto il parere del Collegio dei Revisori Contabili;

Visto il parere reso dalle Circoscrizioni Grottasanta, Acradina, Tiche, Epipoli, Santa Lucia, Neapolis, Belvedere e Ortigia;

Visto l'esito delle superiori votazioni

DELIBERA

Approvare la proposta di cui in parte motiva che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che, per effetto degli emendamenti approvati, il Regolamento risulta riformulato nel testo che si allega al presente atto per farne parte integrante sostanziale.

Il presente verbale è redatto e sottoscritto ai sensi degli artt. 12 dello Statuto Comunale e 33-34 del Regolamento Consiliare; la relativa approvazione è rimessa a successiva adunanza del Consiglio.

IL PRESIDENTE
(F.to Leone Sullo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(F.to Alfredo Foti)

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to Danila Costa)

La presente deliberazione è stata dichiarata **immediatamente eseguibile**.

IL SEGRETARIO GENERALE

PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente verbale è stato pubblicato sul sito telematico di questo COMUNE nel giorno _____, che vi rimarrà pubblicato per 15 giorni.

IL RESPONSABILE

n. _____ R.P.

A seguito della suesposta attestazione, si CERTIFICA che il presente verbale è stato pubblicato sul sito telematico di questo COMUNE nel giorno _____, che vi è rimasto pubblicato per 15 giorni consecutivi fino al _____ ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della L. R. n. 44 del 3.12.1991, come modificato dall'art. 127 della L. R. n. 17 del 28.12.2004, nonché dell'art. 12 della L. R. n. 5 del 5.04.2011 – e che non sono state prodotte opposizioni.

Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è diventata **ESECUTIVA** il _____, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art.12 della precitata L. R. n. 44/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

Li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Siracusa, lì.....

IL SEGRETARIO GENERALE

①

Al Presidente del
Consiglio Comunale

Proposte di deliberazione nr 32 del 21 maggio '14

Emendamento soppressivo

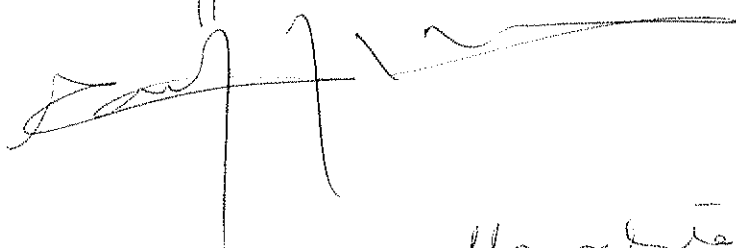
Alle proposte di deliberazione di cui in
oggetto nelle premesse con le frasi

« le Commissione di cui sopra zero nomine
del Consiglio Comunale con apposito provvedimento »

Sizzeuse, 02. 08. 2014

I Consiglieri
All. Ed.
Francesco Belloni

Si approva -



presente nelle sedute del 1-08-2014

Dei

Oggetto: Emendamento

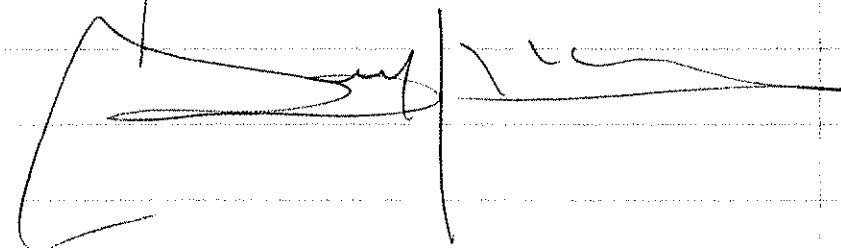
l'effetto
Guerini nell'ambito pubblico tra le
modalità di selezione dell'offerta o dei proponenti
più vantaggiosa in termini economici e di
~~altre proprietà economiche~~ interesse pubblico
per l'Amministrazione comunale

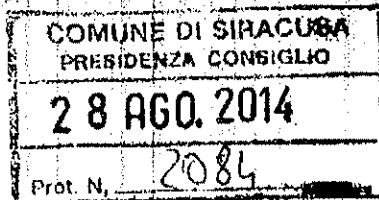
Deputato Carmine CASTAGNINO
Alcide Fazio ALCOFS

presentato nella seduta del 1.08.2014.

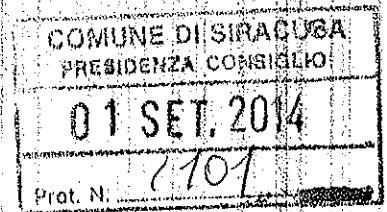
De

Disegno favorevole all'emendamento.





CITTA' DI SIRACUSA
1° COMMISSIONE CONSILIARE
(URBANISTICA L - L.PP)
via Brenta n°81 - 96100 Siracusa



All'Ufficio di Presidenza
del Consiglio Comunale

Oggetto: Parere sulla Proposta di Deliberazione n°32 del 21 maggio 2014 "Regolamento Comunale per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi individuate nel P.R.G. ai sensi del D.L. 1444/68 ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

Con la presente si comunica che in relazione alla proposta in oggetto, la Commissione nella seduta del 28 agosto 2014 all'unanimità si astiene sulla proposta così come di seguito emendata:

1- nella premessa eliminare l'intera frase:

"Sono escluse dal presente Regolamento le aree destinate ad Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (S1), che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie".

2- nella premessa aggiungere dopo la parola "suindicate lettere" la vocale "a)

3- nelle premesse aggiungere al punto c) la frase "conformi alle destinazioni d'uso del Piano Regolatore Generale"

4- nelle premesse alla composizione della commissione eliminare le figure del: Sindaco o Assessore o suo delegato, Presidente, e tre consiglieri di cui uno di minoranza.

5- nelle premesse, cassare la parola "suo delegato" dopo la frase "dirigente del settore Pianificazione ed edilizia privata"

6- nelle premesse, cassare la parola "suo delegato" dopo la frase "dirigente del settore Lavori Pubblici"

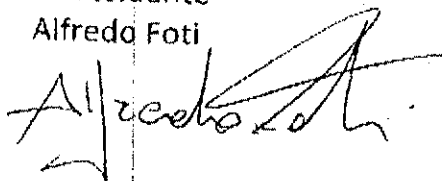
7- all'articolo 7 comma e, cassare la frase "l'eventuale impegno" e sostituirlo con la parola "obbligo".

- 8- all'articolo 7 dopo la frase " e alla presenza di precedenti " cassare le parole " reiterate ripetizioni" e aggiungere dopo la parola " presenza" la parola "almeno un".
- 9- all'articolo 9 dopo la frase " delle rate stabilite in convenzione", cassare la parola "potrà" e sostituirla con la parola "dovrà".
- 10- all'articolo 9 dopo la frase " l'inadempienza del rimborso", cassare la parola "ratei" e sostituirla con la frase "di due ratei scaduti".
- 11- all'articolo 10 dopo la frase " l'Amministrazione Comunale" cassare la parola " potrà" e sostituirla con la parola " dovrà"
- 12- all'articolo 10 dopo la frase " procedere a verifiche" cassare la parola " periodiche " e sostituirla con la parola " semestrali".
- 13- all'articolo 13 nell'intestazione dopo la frase " gestione delle strutture" cassare la parola " impianti" e sostituirla con la parola " attrezzature"
- 14- all'articolo 14, dopo la frase " non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi " cassare la successiva frase " se non previa autorizzazione del Comune"
- 15- cassare l'intero articolo 15

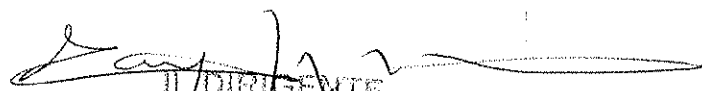
Siracusa 28 Agosto 2014

Il Presidente

Alfredo Foti



*Si esprime parere
favorevole.*



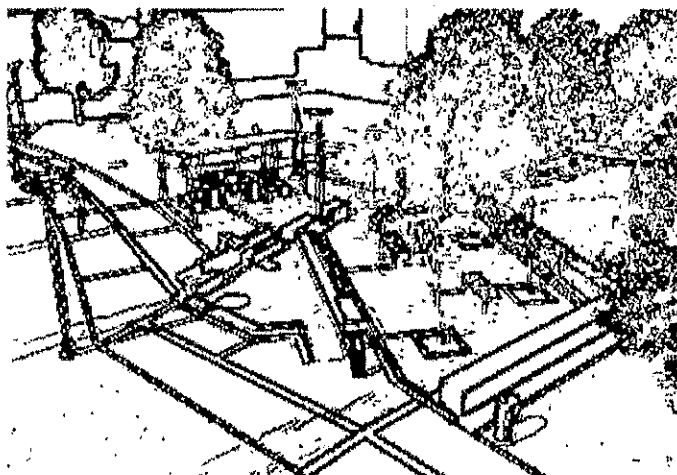
IL DIRIGENTE
(Dott. Ing. Emanuele Fortunato)





CITTÀ DI SIRACUSA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PER SERVIZI



(Maggio 2014)

approvato con deliberazione consiliare del 2 settembre 2014, n. 130

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEL P.R.G. AI SENSI DEL D. L. 1444/68 ED ACQUISITE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE.

PREMESSA

Il presente Regolamento comunale consente di disciplinare i procedimenti di assegnazione in diritto di superficie delle aree per Servizi urbani e di quartiere presenti nel territorio ed individuati ai sensi del D. L. 1444/68.

I Servizi urbani e di quartiere sono regolati dall'art. 62 delle Norme Tecniche d'Attuazione con la seguente classificazione:

- a) (S1) - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- b) (S2) - Attrezzature di interesse comune, che comprendono centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e attrezzature religiose;
- c) (S3) - Attrezzature per verde, gioco e sport;
- d) (S4- S5) - Parcheggi;

I Servizi potranno essere realizzati e gestiti in diritto di superficie anche da operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi d'interesse generale perseguiti dall'Amministrazione cittadina.

Qualsiasi assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui alle suindicate lettere a), b), c) e d) deve essere concessa a seguito delle risultanze di un Avviso pubblico, proposto dal Responsabile del Procedimento.

All'Avviso pubblico dovrà essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune, su un quotidiano a diffusione regionale ed affissione di un numero adeguato di manifesti nell'ambito del Comune.

Compete alla Giunta Municipale l'adozione dell'Avviso pubblico che dovrà contenere:

- a) La manifestazione d'interesse pubblico, le finalità e gli obiettivi che s'intendono perseguire tramite l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi;
- b) L'identificazione catastale dell'area sottoposta ad assegnazione in diritto di superficie per la quale ciascun richiedente potrà concorrere;
- c) Le caratteristiche di massima degli interventi consentiti, conformi alle destinazioni d'uso del Piano Regolatore Generale;
- d) Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area;
- e) Gli eventuali corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione alle eventuali volumetrie realizzabili nell'area per servizi, aventi destinazione funzionale accessoria e compatibile con quella individuata dal P.R.G. per l'area da assegnare;
- f) I requisiti di ammissibilità;
- g) Il contenuto delle domande;
- h) La documentazione tecnica;
- i) I criteri in base ai quali verranno individuati i soggetti ammessi alla realizzazione e gestione dei servizi;
- j) Le tipologie consentite per gli interventi attuabili nelle aree sottoposte ad assegnazione in diritto di superficie;
- k) Le modalità e il termine per la presentazione delle domande e i documenti da allegare alla domanda, a prova dei requisiti.

L'istruttoria delle domande e la formazione delle graduatorie, determinate sulla base del riconoscimento delle proposte più vantaggiose per il Comune sia in termini economici che per l'immediato conseguimento dell'interesse pubblico, sono demandate all'apposita Commissione composta come segue:

- Dirigente dell'Ufficio Patrimonio;
- Dirigente del Settore Pianificazione ed Edilizia privata;
- Dirigente del Settore Lavori Pubblici.

Per le attività della Commissione non sono previsti oneri finanziari a carico dell'Ente, in quanto sviluppate nell'ambito di ciascuna delle funzioni ordinarie attribuite a ciascun componente.

La Commissione delibera validamente con la presenza di almeno un commissario tra cui obbligatoriamente il Presidente entro 30 giorni dalla scadenza fissata nell'Avviso pubblico per la presentazione delle richieste di adesione.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

La Commissione dura in carica tre anni ed i suoi membri possono essere confermati; scade comunque con il termine del mandato del Consiglio che l'ha nominata.

La Commissione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del Concorso, forma una graduatoria provvisoria.

Entro 10 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comun.

Entro il termine perentorio di 10 giorni dalla avvenuta pubblicazione, gli interessati possono presentare opposizioni, in carta semplice alla stessa Commissione, che provvederà sulla base dei documenti già acquisiti od allegati al ricorso entro 20 giorni dal termine utile per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva, in caso di parità dei punteggi si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse modalità stabilite per le graduatorie provvisorie e costituisce provvedimento definitivo.

Il Comune può dichiarare in qualsiasi momento, anche successivamente all'approvazione della graduatoria, la decadenza di uno o più soggetti attuatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni false.

L'adozione dei provvedimenti di assegnazione delle aree sarà effettuata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione entro il termine perentorio di 30 giorni dalla avvenuta pubblicazione della graduatoria definitiva.

Nel caso di decadenza o di rinuncia l'Amministrazione comunale provvede alla sostituzione secondo l'ordine di graduatoria.

Art. 1 Disposizioni in premessa

La premessa è parte integrante del presente Regolamento.

Art. 2 Oggetto e finalità del Regolamento

Il presente Regolamento è volto a definire regole certe per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui in premessa.

Col presente Regolamento il Comune disciplina l'assegnazione in diritto di superficie a favore dei soggetti individuati al successivo art. 4, di aree acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non ancora utilizzate e/o attuate.

Dette aree potranno essere assegnate in diritto di superficie, a seguito degli esiti dell'Avviso pubblico indicato in premessa, mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, i cui contenuti essenziali sono specificati al successivo art. 7.

Il presente Regolamento intende disciplinare altresì la proroga e/o il rinnovo delle Convenzioni già sottoscritte.

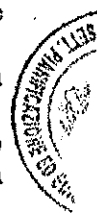
Art. 3 Competenze

Compete al Consiglio Comunale, su proposta della Commissione, approvare lo Schema delle Convenzioni e l'assegnazione in diritto di superficie delle aree nonché i rinnovi delle Convenzioni, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni date col presente Regolamento, mentre compete alla Giunta Comunale la dichiarazione di decadenza, il provvedimento di revoca e di proroga della Convenzione.

La Convenzione è sottoscritta dal Responsabile del Procedimento, individuato ai sensi dell'art. 5, entro 30 giorni dalla sua approvazione.

Art. 4 Soggetti ammessi

Hanno titolo a presentare la domanda per l'assegnazione di aree disponibili destinate a servizi tutti gli Enti pubblici o privati e tutti i soggetti attuatori che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché la



richiesta sia formulata prioritariamente per realizzare e gestire strutture e impianti a favore della collettività e per attività meritevoli d'interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico.

Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento i Partiti Politici, le organizzazioni sindacali dei lavoratori o di ogni altra categoria di operatori (artigiani, commercianti, industriali ecc.) e ogni altra associazione che abbia come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

Art. 5 Presentazione delle domande

I soggetti, individuati al precedente art. 4, possono presentare a seguito dell'Avviso pubblico apposita domanda di adesione per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi.

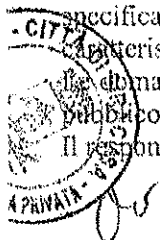
La domanda, oltre a quanto indicato in premessa, deve contenere un'illustrazione delle finalità e degli obiettivi che s'intendono perseguire, dei programmi di attività e dei relativi destinatari, degli eventuali progetti di investimenti su strutture e impianti che si intendono realizzare.

Il soggetto richiedente dovrà altresì indicare se vi siano precedenti iniziative e programmi di interesse collettivo e sociale cui abbia a diverso titolo partecipato.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione tecnica con allegati elaborati grafici nei quali dovranno essere specificate le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le dotazioni necessarie, le caratteristiche degli interventi, i costi di investimento, le modalità di finanziamento previste.

Le domande, corredate di tutti gli allegati, dovranno essere presentate secondo le modalità indicate nell'Avviso pubblico.

Il responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio Patrimonio.



Art. 6 Funzioni del Responsabile del Procedimento

Il responsabile del procedimento, di concerto con gli assessorati competenti per materia, propone Alla Giunta Comunale l'Avviso pubblico per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi.

Il Responsabile del Procedimento trasmette le istanze pervenute a seguito dell'avvenuta adesione all'Avviso pubblico alla Commissione indicata in premessa.

La Commissione, acquisiti tutti gli elementi per la valutazione di quanto proposto, porta a termine la fase istruttoria accertando la coerenza della richiesta con i programmi del Comune di sviluppo e di integrazione dei servizi della Città,

La bozza di Convenzione sottoscritta per accettazione dal proponente viene proposta al Consiglio Comunale per la sua approvazione.

La decisione finale è assunta dal Consiglio Comunale sia sulla base dell'istruttoria formulata dalla Commissione sia sulla base di valutazioni discrezionali e di merito, quindi insindacabili, espresse in relazione alla capacità del programma di perseguire finalità di interesse pubblico.

La decisione del Consiglio Comunale è trasmessa al soggetto richiedente a cura del Responsabile del Procedimento.

Compete al responsabile del procedimento, individuato al precedente art. 5 la sottoscrizione della Convenzione e la sua successiva attuazione.

Art. 7 Contenuto della Convenzione

L'assegnazione delle aree in diritto di superficie si perfeziona con la sottoscrizione di apposita Convenzione da formalizzare con atto pubblico.

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

- a) la durata del diritto di superficie;
- b) il corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- c) la possibilità per il Superficiario di chiedere il rinnovo del diritto di superficie, per un periodo uguale a quello originario;
- d) l'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa è assegnata in diritto di superficie;
- e) eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'obbligo da parte del Superficiario di mettere a disposizione le aree, gli impianti e le

12-11-14
A. M.

- strutture per iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- f) l'individuazione delle opere edilizie, progettate in coerenza con gli obiettivi descritti nella domanda in aderenza all'Avviso pubblico, da realizzare in conformità allo strumento urbanistico, dei tempi di inizio lavori e di quelli entro i quali deve essere realizzata una parte significativa delle opere previste e delle altre condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione;
 - g) la specificazione dei vincoli connessi alla realizzazione dell'intervento;
 - h) eventuale richiesta di garanzie economiche;
 - i) il divieto di iscrizioni di ipoteca o altre garanzie reali sui beni senza preventiva autorizzazione del Comune;
 - j) il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti, fatto salvo quanto previsto all'art.14;
 - k) le sanzioni nel caso di inadempimenti nel caso in cui il Superficiario (Assegnatario) non adempia correttamente alle pattuizioni.

In ogni caso il soggetto dovrà tempestivamente ripristinare ed eliminare ogni conseguenza derivante dal comportamento posto in essere in violazione al presente Regolamento nei termini assegnati dalla Commissione a mezzo di apposita diffida notificata a mezzo raccomandata.

La sanzione dovrà essere commisurata all'ingiusto vantaggio tratto dal Superficiario in relazione al comportamento o agli atti assunti in violazione alla Convenzione ed alla norme del presente Regolamento.

La sanzione è proposta dalla Commissione ed adottata dal Responsabile del Procedimento.

Le eventuali ulteriori conseguenze sulla validità ed efficacia della Convenzione dovranno essere commisurate alla gravità dell'inadempimento e alla presenza di almeno una precedente violazione agli obblighi convenzionali o previsti dal presente Regolamento.

Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Siracusa potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo.

L'area assegnata in diritto di superficie potrà essere oggetto di modifiche, mediante integrazioni di aree finitime, rettifiche di confini, scorpori o permuta di aree, poiché rese necessarie per meglio corrispondere alle esigenze gestionali e di sviluppo del Superficiario o per ragioni di pubblico interesse; in questi casi si dovrà procedere alla modifica della Convenzione, sentita la Commissione.

Art. 8 Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

La Convenzione dovrà prevedere la corresponsione da parte del Superficiario al Comune di un corrispettivo che sarà calcolato dal Servizio Espropriazioni e che sarà pubblicato nell'Avviso pubblico.

La Convenzione potrà prevedere uno o più ratei per il versamento del corrispettivo pattuito.

In ogni caso il primo rateo dovrà essere corrisposto all'atto della sottoscrizione della Convenzione.

Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del richiedente.

Art. 9 Garanzie

La sottoscrizione di una Convenzione assunta sulla base del presente Regolamento non attribuisce al soggetto alcun diritto o priorità nell'erogazione di eventuali contributi, fatto salvo diversa disposizione in materia.

La costituzione di ipoteche o altri diritti reali o di godimento sugli immobili ceduti o costruendi sull'area data in diritto di superficie è condizionata al preventivo rilascio da parte del Comune di apposita autorizzazione.

Il richiedente dovrà allegare, dettagliare e debitamente commentare un aggiornato piano economico finanziario dei costi e dei ricavi conseguenti all'investimento e congruenti ai programmi previsti dalla Convenzione per la costituzione del diritto di superficie.

Il Superficiario nel versamento delle rate stabilite in Convenzione dovrà produrre polizza fidejussoria a favore del Comune; l'inadempimento nel rimborso di due ratei scaduti determina la risoluzione anticipata della Convenzione.

Tutte le spese concernenti la prestazione di garanzie sono poste a carico del Superficiario.

Art. 10 Attività di monitoraggio e controllo

Oltre alle verifiche preventive previste nei casi di richiesta di assegnazione del diritto di superficie, di richiesta di autorizzazione alla costituzione di ipoteche e alla concessione di fideiussione, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere a verifiche semestrali sulle risultanze economiche e patrimoniali della gestione dei soggetti titolari di diritto di superficie.

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

Art. 11 Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie

Il rinnovo dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo non inferiore a quello originariamente previsto.

La Convenzione dovrà prevedere i meccanismi per l'esercizio da parte del Superficiario della facoltà di rinnovo della validità della Convenzione, cui l'Amministrazione dovrà assentire, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'indefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area, unitamente a quanto realizzato al suo interno.

Il rinnovo può essere negato anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.

Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 12 dovrà essere corrisposto con le modalità previste dalla Convenzione.

In caso di comprovate necessità o specificità del Concessionario, potrà disporre specifiche modalità di pagamento del corrispettivo.

Il Superficiario ha facoltà di chiedere la proroga dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie in corso di validità della Convenzione nel caso in cui vi sia la necessità da parte del Superficiario di realizzare investimenti non marginali sull'immobile non originariamente previsti e che non trovano congruo ammortamento fiscale entro la data di scadenza del diritto di superficie concesso.

Nelle ipotesi di cui al precedente comma l'Amministrazione non può opporsi alla proroga, fatto salvo che tale scelta si ponga in contrasto con preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) o perché sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.

La proroga della Convenzione è autorizzata dalla Giunta Comunale.

Il rinnovo della Convenzione è autorizzato dal Consiglio Comunale.

Art. 12 Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

Nelle ipotesi di rinnovo e proroga il Superficiario deve versare un corrispettivo che verrà calcolato dal Servizio Espropriazioni.

La non condivisione da parte del Superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo o della proroga del termine.

Tutte le spese concernenti l'atto di rinnovo o proroga ed ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del Superficiario.

Art. 13 Gestione delle strutture o attrezzature realizzate nelle aree per servizi.

La Convenzione disciplina i principali impegni del Superficiario anche in relazione alla gestione, all'uso e all'accesso all'area e alle strutture esistenti realizzate sulla medesima.

Nella gestione, uso e accesso alle aree, strutture ed impianti il Superficiario dovrà in ogni caso attenersi ai seguenti principi fondamentali:

- a) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'area o delle strutture realizzate;
- b) attuare una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato e della cittadinanza complessivamente intesa;
- c) mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi pubblici ed i relativi percorsi;

- d) attuare una gestione degli spazi che si integri col tessuto urbano circostante;
- e) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati.

Il mancato adempimento, i ritardi e la reiterata violazione di ogni obbligo riferito alla gestione della struttura potranno determinare l'impossibilità di autorizzare la proroga o il rinnovo della Convenzione, fermo restando l'applicazione di altre sanzioni e/o la richiesta di risarcimento di ogni danno da parte della Commissione.

Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura nei termini assegnati dal Dirigente del Servizio Patrimonio in relazione all'attività svolta dal Superficiario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, comporta la revoca della Convenzione.

Art. 14 Trasferimento a terzi

Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Superficiario, per cui la stessa Convenzione assume carattere personale. In ragione di detta natura il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi.

Art. 15 Revoca della Convenzione

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

La Convenzione, in particolare, dovrà prevedere la revoca dell'assegnazione in diritto di superficie qualora venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) qualora il Superficiario utilizzi l'area o le costruzioni per usi, per qualità e quantità sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie e specificati nella Convenzione;
- b) quando non vengano avviati lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti entro 12 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione;
- c) qualora il Superficiario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 4 del presente Regolamento;
- d) qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
- e) qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.

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

L'Amministrazione, qualora ritenga sussistere almeno una delle condizioni di cui al precedente comma 2, notificherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà automaticamente la dichiarazione di revoca dell'assegnazione delle aree in diritto di superficie.

Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione e il trasferimento nel patrimonio del Comune delle opere realizzate.

Art. 16 Scadenza del diritto di superficie.

Alla scadenza della durata dell'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi di interesse collettivo, le stesse unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che al Superficiario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto.

Restano invece di proprietà del Superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

Il trasferimento di cui al comma precedente si verifica anche nelle ipotesi di revoca dell'assegnazione e di scadenza del nuovo termine nei casi di rinnovo o proroga.

La scadenza dell'assegnazione del diritto di superficie può essere anticipata rispetto alla scadenza nei seguenti casi:

- a) per concorde volontà delle parti;
- b) per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
- c) per incompatibilità o contrasto con norme imperative.

Nei casi disciplinati al precedente comma il Comune potrà riconoscere al Superficiario un indennizzo ragguagliato all'incremento del valore delle aree assegnate in diritto di superficie che sarà calcolato dal Servizio Espropriazioni.

Art. 17 Norme transitorie e finali

Restano in vigore i diritti di superficie già conclusi e quelli per i quali sono state terminate le trattative, salvo che il destinatario chieda l'adeguamento del proprio contratto alle previsioni di questo Regolamento.

Per la soluzione di qualsiasi controversia si dovrà tentare la soluzione stragiudiziale con ricorso a giudizio arbitrale.

La Convenzione dovrà prevedere la formazione di un collegio arbitrale composta da tre membri, uno nominato dal Comune, un secondo dal Superficiario e il terzo di Comune accordo. In caso di mancato accordo il terzo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Siracusa.

Le eventuali deroghe e/o modifiche al presente Regolamento dovranno essere approvate specificatamente dal Consiglio Comunale.



Manenz



**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA
Dott. Ing. Emanuele Fortunato**

[Signature]



CITTA' DI SIRACUSA

SETTORE: PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

SERVIZIO: PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre al **Consiglio** con il seguente

Reg. Proposte Consiglio

n. 32
del 21. Maggio 2014

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEL P.R.G. AI SENSI DEL D. L. 1444/68 ED ACQUISITE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 53 L. 142/1990 e 1 L.R. 48/1991 si esprimono i seguenti pareri:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: **FAVOREVOLE**

Data:

IL RESPONSABILE
(arch. Nunzio Navarra)

[Signature]

Data:

IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Ing. Emanuele Fortunato)

[Signature]

Impegno di spesa per complessivi Euro _____
viene annotato sul Cap. _____

Cod. _____ del Bilancio _____

Data _____

IL DIRIGENTE

(_____)

IL SETTORE FINANZIARIO

Visto:

per la registrazione;

per la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 30/2000;

per la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, 5° comma del D. Lgs n. 267 del 18/8/2000;

esprime parere: favorevole con le integrazioni che vengono riportate

Data: dalla nota prot. 3464 del 13/6/14
che è allegata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(IL RAGIONIERE GENERALE)
Dott. Giorgio Gianni

[Signature]

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(_____)

RAGIONIERE GENERALE
Dott. Giorgio Gianni

[Signature]

PREMESSO CHE:

- è intendimento dell'Amministrazione comunale porre in essere tutte quelle azioni tendenti a migliorare la vivibilità della città attraverso la valorizzazione delle aree acquisite al patrimonio indisponibile destinate ai servizi di quartiere;
- con la presente proposta di deliberazione s'intende sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Regolamento per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi individuate nel P.R.G. ai sensi del d. l. 1444/68 ed acquisite al patrimonio indisponibile del Comune;
- il proposto Regolamento consente di disciplinare i procedimenti di assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi;
- l'art. 62 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione, approvate in seno al P.R.G. con D. Dir. 669/DRU del 3 agosto 2007, individua, ai sensi del D.L. 1444/68, i Servizi urbani e di quartiere di seguito elencati:
 - a) (S1) - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
 - b) (S2) - Attrezzature di interesse comune, che comprendono centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e attrezzature religiose;
 - c) (S3) - Attrezzature per verde, gioco e sport;
 - d) (S4- S5) – Parcheggi;
- dal presente Regolamento sono escluse le aree destinate ad Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (S1), che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- ai sensi della vigente normativa urbanistica, i Servizi potranno essere realizzati e gestiti in diritto di superficie anche da operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi d'interesse generale perseguiti dall'Amministrazione cittadina;
- qualsiasi assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui alle suindicate lettere b), c) e d) dovrà essere concessa a seguito delle risultanze di un Avviso pubblico, proposto dal Responsabile del Procedimento;
- l'Avviso pubblico, aperto a tutti i soggetti indicati nel proposto Regolamento, riveste un'importanza fondamentale nel perseguimento degli obiettivi di buona ed efficiente amministrazione;
- il proposto Regolamento è volto a definire regole certe per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui sopra;
- con l'approvazione del proposto Regolamento il Comune s'intende disciplinare l'assegnazione in diritto di superficie di aree acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non ancora utilizzate e/o attuate a favore dei soggetti attuatori, meglio individuati nel medesimo Regolamento;
- le aree di cui sopra potranno essere assegnate in diritto di superficie, a seguito degli esiti dell'Avviso pubblico di cui sopra, mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, i cui contenuti essenziali sono meglio specificati all'interno del proposto Regolamento;
- la Convenzione dovrà prevedere la corresponsione da parte del Superficiario al Comune di un corrispettivo che sarà calcolato dal Servizio Espropriazioni e che sarà pubblicato nell'Avviso pubblico;
- il proposto Regolamento intende disciplinare altresì la proroga e/o il rinnovo delle Convenzioni già sottoscritte;
- all'Avviso pubblico, adottato dalla Giunta Municipale, dovrà essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune, su un quotidiano a diffusione regionale ed affissione di un numero adeguato di manifesti nell'ambito del Comune;
- l'istruttoria delle domande e la formazione delle graduatorie saranno demandate ad una apposita Commissione, così come disposto nel proposto Regolamento;
- la Commissione di cui sopra sarà nominata dal Consiglio Comunale con separato provvedimento;

VISTO:

1. la Legge Urbanistica Nazionale;
2. la Legge Regionale 71/78;
3. il D.P.R. n. 380 del 6/06/2001;
4. il D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001;
5. il D.Dir. ARTA n. 669 del 3 agosto 2007;
6. Determina Dirigenziale n. 172 del 17 dicembre 2007;
7. il D.L.vo. 152/2006 e ss.mm.ii.;
8. la Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 10 giugno 2009;
9. il D. A. 01/02/2012, n 98;

PER LE RAGIONI ESPOSTE IN PARTE MOTIVA, SI PROPONE AL CONSIGLIO la deliberazione del seguente DISPOSITIVO:

1. APPROVARE il proposto Regolamento comunale per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi individuate nel P.R.G. ai sensi del D. I. 1444/68 ed acquisite al patrimonio indisponibile del comune.
2. DISPORRE, con separato provvedimento, la costituzione della Commissione indicata nel Regolamento.
3. DARE ATTO CHE LA DELIBERAZIONE DI CUI ALLA PRESENTE PROPOSTA:
 1. verrà pubblicata in copia all'albo pretorio comunale per giorni 15 consecutivi, ai sensi dell'art.11 comma 1° - della L.R. n. 44 del 3.12.1991;
 2. non è soggetta a controllo preventivo di legittimità e diventerà esecutiva dopo il decimo giorno dalla relativa pubblicazione, ai sensi dell'art. 12 della citata L.R. n. 44/1991.

ALLEGATI

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEL P.R.G. AI SENSI DEL D. L. 1444/68 ED ACQUISITE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE.

LA PRESENTE PROPOSTA CONSTA DI N. FOGLI FIN QUI.

Siracusa,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (

firma: 

L'ASSESSORE RELATORE (Prof. Paolo GIAN SIRACUSA)

firma: 

ALLEGATO “ ” ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE. N. 130

DEL 02.09.2014

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

N. 0068672

Del 03/07/2014

CAT.

SEZ.

FASC.



Comune di Siracusa

Cod. fisc. 80001010893 - Part. IVA 00192600898

Servizio Finanziario

*

Prot. 3464/Rag.

li 13/6/2014

Al Dirigente del Settore
Edilizia Privata

e p.c.

All'Ufficio Consiglio Comunale

Loro sedi

Oggetto: Proposta di C.C. n. 32 del 21/5/2014.

In riferimento alla proposta di cui all'oggetto, si chiede chiarimento per quanto di seguito:

- La proposta di regolamento, all'art. 3, prevede l'attribuzione di competenze specifiche non previste dalla legge. L'Art. 42 della legge 267/00 prevede le competenze del C.C. e, nell'ambito di tale previsione normativa, il consiglio deve esercitare la propria azione amministrativa;
- In riferimento ai principi di separazione delle competenze di programmazione e gestione è necessario che le valutazioni tecniche sulle idoneità tecniche vengano esercitate dalla struttura amministrativa/tecnica e non dalla commissione consiliare.
- Alla luce dei punti a) e b) il procedimento di assegnazione deve essere inquadrato e deve avvenire nel più ampio procedimento della valorizzazione e della vendita dei beni comunali;
- Attesa la rilevanza delle questioni finanziarie, anche in riferimento agli obiettivi che vengono assegnati a questo ente per il Patto di Stabilità e per il recupero di nuove e maggiori risorse proprie, è imprescindibile che le valutazioni delle concessioni avvengano con la preminenza degli elementi di carattere economico/finanziario.-

IL RAGIONIERE GENERALE

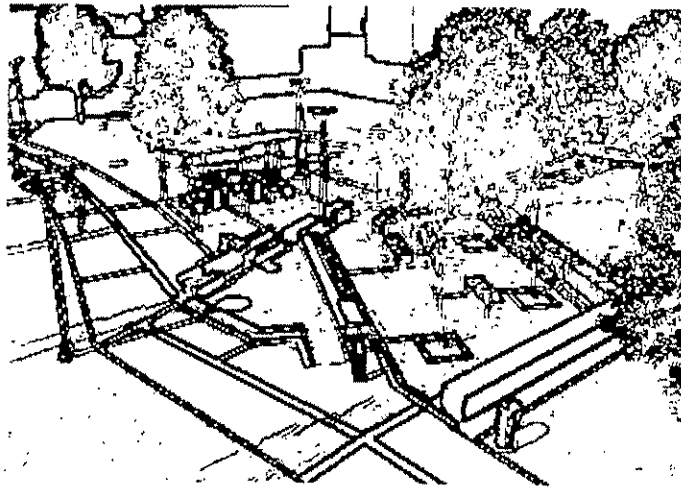
(Dr. Giorgio Gianni)

ALLEGATO ALLA PROPOSTA N. 32
DEL 21.05.2014



CITTÀ DI SIRACUSA

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
DELLE AREE PER SERVIZI



Maggio 2014

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEL P.R.G. AI SENSI DEL D. L. 1444/68 ED ACQUISITE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE.

PREMESSA

Il presente Regolamento comunale consente di disciplinare i procedimenti di assegnazione in diritto di superficie delle aree per Servizi urbani e di quartiere presenti nel territorio ed individuati ai sensi del D. L. 1444/68.

I Servizi urbani e di quartiere sono regolati dall'art. 62 delle Norme Tecniche d'Attuazione con la seguente classificazione:

- a) (S1) - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- b) (S2) - Attrezzature di interesse comune, che comprendono centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e attrezzature religiose;
- c) (S3) - Attrezzature per verde, gioco e sport;
- d) (S4- S5) - Parcheggi;

Sono escluse dal presente Regolamento le aree destinate ad Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (S1) che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie.

I Servizi potranno essere realizzati e gestiti in diritto di superficie anche da operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi d'interesse generale perseguiti dall'Amministrazione cittadina.

Qualsiasi assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui alle suindicate lettere b), c) e d) deve essere concessa a seguito delle risultanze di un Avviso pubblico, proposto dal Responsabile del Procedimento.

All'Avviso pubblico dovrà essere data adeguata pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio del Comune, su un quotidiano a diffusione regionale ed affissione di un numero adeguato di manifesti nell'ambito del Comune.

Compete alla Giunta Municipale l'adozione dell'Avviso pubblico che dovrà contenere:

- a) La manifestazione d'interesse pubblico, le finalità e gli obiettivi che s'intendono perseguire tramite l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi;
- b) L'identificazione catastale dell'area sottoposta ad assegnazione in diritto di superficie per la quale ciascun richiedente potrà concorrere;
- c) Le caratteristiche di massima degli interventi consentiti;
- d) Il corrispettivo dovuto per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area;
- e) Gli eventuali corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione alle eventuali volumetrie realizzabili nell'area per servizi, aventi destinazione funzionale accessoria e compatibile con quella individuata dal P.R.G. per l'area da assegnare;
- f) I requisiti di ammissibilità;
- g) Il contenuto delle domande;
- h) La documentazione tecnica;
- i) I criteri in base ai quali verranno individuati i soggetti ammessi alla realizzazione e gestione dei servizi;
- j) Le tipologie consentite per gli interventi attuabili nelle aree sottoposte ad assegnazione in diritto di superficie;
- k) Le modalità e il termine per la presentazione delle domande e i documenti da allegare alla domanda, a prova dei requisiti.

L'istruttoria delle domande e la formazione delle graduatorie sono demandate all'apposita Commissione composta come segue:

- Sindaco o Assessore suo delegato: Presidente;
- Tre Consiglieri Comunali di cui uno di minoranza;
- Dirigente dell'Ufficio Patrimonio;
- Dirigente del Settore Pianificazione ed Edilizia privata o suo delegato;
- Dirigente del Settore Lavori Pubblici o suo delegato.

Per le attività della Commissione non sono previsti oneri finanziari a carico dell'Ente, in quanto sviluppate nell'ambito di ciascuna delle funzioni ordinarie attribuite a ciascun componente.

La Commissione delibera validamente con la presenza di almeno 4 commissari tra cui obbligatoriamente il Presidente entro 30 giorni dalla scadenza fissata nell'Avviso pubblico per la presentazione delle richieste di adesione.

In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

La Commissione dura in carica tre anni ed i suoi membri possono essere confermati; scade comunque con il termine del mandato del Consiglio che l'ha nominata.

La Commissione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del Concorso, forma una graduatoria provvisoria.

Entro 10 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comun.

Entro il termine perentorio di 10 giorni dalla avvenuta pubblicazione, gli interessati possono presentare opposizioni, in carta semplice alla stessa Commissione, che provvederà sulla base dei documenti già acquisiti od allegati al ricorso entro 20 giorni dal termine utile per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva, in caso di parità dei punteggi si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse modalità stabilite per le graduatorie provvisorie e costituisce provvedimento definitivo.

Il Comune può dichiarare in qualsiasi momento, anche successivamente all'approvazione della graduatoria, la decadenza di uno o più soggetti attuatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni false.

L'adozione dei provvedimenti di assegnazione delle aree sarà effettuata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione entro il termine perentorio di 30 giorni dalla avvenuta pubblicazione della graduatoria definitiva.

Nel caso di decadenza o di rinuncia l'Amministrazione comunale provvede alla sostituzione secondo l'ordine di graduatoria.

Art. 1 Disposizioni in premessa

La premessa è parte integrante del presente Regolamento.

Art. 2 Oggetto e finalità del Regolamento

Il presente Regolamento è volto a definire regole certe per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi di cui in premessa.

Col presente Regolamento il Comune disciplina l'assegnazione in diritto di superficie a favore dei soggetti individuati al successivo art. 4, di aree acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e non ancora utilizzate e/o attuate.

Dette aree potranno essere assegnate in diritto di superficie, a seguito degli esiti dell'Avviso pubblico indicato in premessa, mediante sottoscrizione di apposita Convenzione, i cui contenuti essenziali sono specificati al successivo art. 7.

Il presente Regolamento intende disciplinare altresì la proroga e/o il rinnovo delle Convenzioni già sottoscritte.

Art. 3 Competenze

Compete al Consiglio Comunale, su proposta della Commissione, approvare lo Schema delle Convenzioni e l'assegnazione in diritto di superficie delle aree nonché i rinnovi delle Convenzioni, nel rispetto dei tempi, modi e delle altre condizioni date col presente Regolamento, mentre compete alla Giunta Comunale la dichiarazione di decadenza, il provvedimento di revoca e di proroga della Convenzione.

La Convenzione è sottoscritta dal Responsabile del Procedimento, individuato ai sensi dell'art. 5, entro 30 giorni dalla sua approvazione.

Art. 4 Soggetti ammessi

Hanno titolo a presentare la domanda per l'assegnazione di aree disponibili destinate a servizi tutti gli Enti pubblici o privati e tutti i soggetti attuatori che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché la

richiesta sia formulata prioritariamente per realizzare e gestire strutture e impianti a favore della collettività e per attività meritevoli d'interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico.

Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento i Partiti Politici, le organizzazioni sindacali dei lavoratori o di ogni altra categoria di operatori (artigiani, commercianti, industriali ecc.) e ogni altra associazione che abbia come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

Art. 5 Presentazione delle domande

I soggetti, individuati al precedente art. 4, possono presentare a seguito dell'Avviso pubblico apposita domanda di adesione per chiedere l'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi.

La domanda, oltre a quanto indicato in premessa, deve contenere un'illustrazione delle finalità e degli obiettivi che s'intendono perseguire, dei programmi di attività e dei relativi destinatari, degli eventuali progetti di investimenti su strutture e impianti che si intendono realizzare.

Il soggetto richiedente dovrà altresì indicare se vi siano precedenti iniziative e programmi di interesse collettivo e sociale cui abbia a diverso titolo partecipato.

Alla domanda dovrà essere allegata una relazione tecnica con allegati elaborati grafici nei quali dovranno essere specificate le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le dotazioni necessarie, le caratteristiche degli interventi, i costi di investimento, le modalità di finanziamento previste.

Le domande, corredate di tutti gli allegati, dovranno essere presentate secondo le modalità indicate nell'Avviso pubblico.

Il responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio Patrimonio.

Art. 6 Funzioni del Responsabile del Procedimento

Il responsabile del procedimento, di concerto con gli assessorati competenti per materia, propone alla Giunta Comunale l'Avviso pubblico per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree per servizi.

Il Responsabile del Procedimento trasmette le istanze pervenute a seguito dell'avvenuta adesione all'Avviso pubblico alla Commissione indicata in premessa.

La Commissione, acquisiti tutti gli elementi per la valutazione di quanto proposto, porta a termine la fase istruttoria accertando la coerenza della richiesta con i programmi del Comune di sviluppo e di integrazione dei servizi della Città,

La bozza di Convenzione sottoscritta per accettazione dal proponente viene proposta al Consiglio Comunale per la sua approvazione.

La decisione finale è assunta dal Consiglio Comunale sia sulla base dell'istruttoria formulata dalla Commissione sia sulla base di valutazioni discrezionali e di merito, quindi insindacabili, espresse in relazione alla capacità del programma di perseguire finalità di interesse pubblico.

La decisione del Consiglio Comunale è trasmessa al soggetto richiedente a cura del Responsabile del Procedimento.

Compete al responsabile del procedimento, individuato al precedente art. 5 la sottoscrizione della Convenzione e la sua successiva attuazione.

Art. 7 Contenuto della Convenzione

L'assegnazione delle aree in diritto di superficie si perfeziona con la sottoscrizione di apposita Convenzione da formalizzare con atto pubblico.

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

- a) la durata del diritto di superficie;
- b) il corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- c) la possibilità per il Superficiario di chiedere il rinnovo del diritto di superficie, per un periodo uguale a quello originario;
- d) l'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa è assegnata in diritto di superficie;
- e) eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'eventuale impegno da parte del Superficiario di mettere a disposizione le aree, gli

- impianti e le strutture per iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
- f) l'individuazione delle opere edilizie, progettate in coerenza con gli obiettivi descritti nella domanda in aderenza all'Avviso pubblico, da realizzare in conformità allo strumento urbanistico, dei tempi di inizio lavori e di quelli entro i quali deve essere realizzata una parte significativa delle opere previste e delle altre condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione;
 - g) la specificazione dei vincoli connessi alla realizzazione dell'intervento;
 - h) eventuale richiesta di garanzie economiche;
 - i) il divieto di iscrizioni di ipoteca o altre garanzie reali sui beni senza preventiva autorizzazione del Comune;
 - j) il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti, fatto salvo quanto previsto all'art.14;
 - k) le sanzioni nel caso di inadempimenti nel caso in cui il Superficiario (Assegnatario) non adempia correttamente alle pattuizioni.

In ogni caso il soggetto dovrà tempestivamente ripristinare ed eliminare ogni conseguenza derivante dal comportamento posto in essere in violazione al presente Regolamento nei termini assegnati dalla Commissione a mezzo di apposita diffida notificata a mezzo raccomandata.

La sanzione dovrà essere commisurata all'ingiusto vantaggio tratto dal Superficiario in relazione al comportamento o agli atti assunti in violazione alla Convenzione ed alla norme del presente Regolamento.

La sanzione è proposta dalla Commissione ed adottata dal Responsabile del Procedimento.

Le eventuali ulteriori conseguenze sulla validità ed efficacia della Convenzione dovranno essere commisurate alla gravità dell'inadempimento e alla presenza di precedenti e reiterate ripetizioni nel tempo di violazioni agli obblighi convenzionali o previsti dal presente Regolamento.

Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Siracusa potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo.

L'area assegnata in diritto di superficie potrà essere oggetto di modifiche, mediante integrazioni di aree finitime, rettifiche di confini, scorpori o permuta di aree, poiché resesi necessarie per meglio corrispondere alle esigenze gestionali e di sviluppo del Superficiario o per ragioni di pubblico interesse; in questi casi si dovrà procedere alla modifica della Convenzione, sentita la Commissione.

Art. 8 Corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie.

La Convenzione dovrà prevedere la corresponsione da parte del Superficiario al Comune di un corrispettivo che sarà calcolato dal Servizio Espropriazioni e che sarà pubblicato nell'Avviso pubblico.

La Convenzione potrà prevedere uno o più ratei per il versamento del corrispettivo pattuito.

In ogni caso il primo rateo dovrà essere corrisposto all'atto della sottoscrizione della Convenzione.

Le spese per la definizione, sottoscrizione e registrazione della Convenzione e dell'atto di trasferimento sono poste a carico del richiedente.

Art. 9 Garanzie

La sottoscrizione di una Convenzione assunta sulla base del presente Regolamento non attribuisce al soggetto alcun diritto o priorità nell'erogazione di eventuali contributi, fatto salvo diversa disposizione in materia.

La costituzione di ipoteche o altri diritti reali o di godimento sugli immobili ceduti o costruendi sull'area data in diritto di superficie è condizionata al preventivo rilascio da parte del Comune di apposita autorizzazione.

Il richiedente dovrà allegare, dettagliare e debitamente commentare un aggiornato piano economico finanziario dei costi e dei ricavi conseguenti all'investimento e congruenti ai programmi previsti dalla Convenzione per la costituzione del diritto di superficie.

Il Superficiario nel versamento delle rate stabilite in Convenzione potrà produrre polizza fidejussoria a favore del Comune; l'inadempimento nel rimborso dei ratei determina la risoluzione anticipata della Convenzione.

Tutte le spese concernenti la prestazione di garanzie sono poste a carico del Superficiario.

Art. 10 Attività di monitoraggio e controllo

Oltre alle verifiche preventive previste nei casi di richiesta di assegnazione del diritto di superficie, di richiesta di autorizzazione alla costituzione di ipoteche e alla concessione di fideiussione, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a verifiche periodiche sulle risultanze economiche e patrimoniali della gestione dei soggetti titolari di diritto di superficie.

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

Art. 11 Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie

Il rinnovo dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo non inferiore a quello originariamente previsto.

La Convenzione dovrà prevedere i meccanismi per l'esercizio da parte del Superficiario della facoltà di rinnovo della validità della Convenzione, cui l'Amministrazione dovrà assentire, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'indefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso dell'area, unitamente a quanto realizzato al suo interno.

Il rinnovo può essere negato anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.

Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 12 dovrà essere corrisposto con le modalità previste dalla Convenzione.

In caso di comprovate necessità o specificità del Concessionario, potrà disporre specifiche modalità di pagamento del corrispettivo.

Il Superficiario ha facoltà di chiedere la proroga dell'assegnazione dell'area in diritto di superficie in corso di validità della Convenzione nel caso in cui vi sia la necessità da parte del Superficiario di realizzare investimenti non marginali sull'immobile non originariamente previsti e che non trovano congruo ammortamento fiscale entro la data di scadenza del diritto di superficie concesso.

Nelle ipotesi di cui al precedente comma l'Amministrazione non può opporsi alla proroga, fatto salvo che tale scelta si ponga in contrasto con preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) o perché sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del Superficiario nell'esecuzione della Convenzione.

La proroga della Convenzione è autorizzata dalla Giunta Comunale.

Il rinnovo della Convenzione è autorizzato dal Consiglio Comunale.

Art. 12 Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

Nelle ipotesi di rinnovo e proroga il Superficiario deve versare un corrispettivo che verrà calcolato dal Servizio Espropriazioni.

La non condivisione da parte del Superficiario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo o della proroga del termine.

Tutte le spese concernenti l'atto di rinnovo o proroga ed ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del Superficiario.

Art. 13 Gestione delle strutture o impianti realizzati nelle aree per servizi.

La Convenzione disciplina i principali impegni del Superficiario anche in relazione alla gestione, all'uso e all'accesso all'area e alle strutture esistenti realizzate sulla medesima.

Nella gestione, uso e accesso alle aree, strutture ed impianti il Superficiario dovrà in ogni caso attenersi ai seguenti principi fondamentali:

- a) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'area o delle strutture realizzate;
- b) attuare una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato e della cittadinanza complessivamente intesa;
- c) mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi pubblici ed i relativi percorsi;

- d) attuare una gestione degli spazi che si integri col tessuto urbano circostante;
- e) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati.

Il mancato adempimento, i ritardi e la reiterata violazione di ogni obbligo riferito alla gestione della struttura potranno determinare l'impossibilità di autorizzare la proroga o il rinnovo della Convenzione, fermo restando l'applicazione di altre sanzioni e/o la richiesta di risarcimento di ogni danno da parte della Commissione.

Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura nei termini assegnati dal Dirigente del Servizio Patrimonio in relazione all'attività svolta dal Superficiario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, comporta la revoca della Convenzione.

Art. 14 Trasferimento a terzi

Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Superficiario, per cui la stessa Convenzione assume carattere personale. In ragione di detta natura il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune.

Art. 15 Subentro

In ragione di quanto descritto al precedente art. 14 è vietato il subentro al Superficiario di altro soggetto, senza autorizzazione del Comune.

È ammesso il subentro al Superficiario di un nuovo soggetto quando attraverso la sostituzione sia possibile conseguire un sensibile miglioramento della gestione degli impianti e delle strutture realizzate, assicurando il rispetto dei principi di economicità e di efficienza.

Il subentro può avvenire solo previo rilascio da parte dell'Amministrazione di apposita autorizzazione, la quale potrà prevedere condizioni da apportare al contratto; il contratto stipulato dovrà essere inoltrato al Comune entro trenta giorni dalla sottoscrizione.

Col subentro il Superficiario sostituisce a sé il subentrante in ogni posizione attiva e passiva, e i rapporti nascenti dalla Convenzione di assegnazione dell'area in diritto di superficie proseguono, senza soluzione di continuità, col nuovo soggetto, restando immutato il termine di durata dell'assegnazione in diritto di superficie.

Le spese relative alle procedure e ogni altro onere connesso al subentro sono poste a carico di Subentrante.

Art. 16 Revoca della Convenzione

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

La Convenzione, in particolare, dovrà prevedere la revoca dell'assegnazione in diritto di superficie qualora venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) qualora il Superficiario utilizzi l'area o le costruzioni per usi, per qualità e quantità sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie e specificati nella Convenzione;
- b) quando non vengano avviati lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti entro 12 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione;
- c) qualora il Superficiario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 4 del presente Regolamento;
- d) qualora il Superficiario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
- e) qualora il Superficiario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.

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

L'Amministrazione, qualora ritenga sussistere almeno una delle condizioni di cui al precedente comma 2, notificherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà automaticamente la dichiarazione di revoca dell'assegnazione delle aree in diritto di superficie.

Alla dichiarazione di revoca consegue la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione e il trasferimento nel patrimonio del Comune delle opere realizzate.

Art. 17 Scadenza del diritto di superficie.

Alla scadenza della durata dell'assegnazione in diritto di superficie delle aree destinate a servizi di interesse collettivo, le stesse unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che al Superficiario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto.

Restano invece di proprietà del Superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

Il trasferimento di cui al comma precedente si verifica anche nelle ipotesi di revoca dell'assegnazione e di scadenza del nuovo termine nei casi di rinnovo o proroga.

La scadenza dell'assegnazione del diritto di superficie può essere anticipata rispetto alla scadenza nei seguenti casi:

- a) per concorde volontà delle parti;
- b) per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
- c) per incompatibilità o contrasto con norme imperative.

Nei casi disciplinati al precedente comma il Comune potrà riconoscere al Superficiario un indennizzo ragguagliato all'incremento del valore delle aree assegnate in diritto di superficie che sarà calcolato dal Servizio Espropriazioni.

Art. 18 Norme transitorie e finali

Restano in vigore i diritti di superficie già conclusi e quelli per i quali sono state terminate le trattative, salvo che il destinatario chieda l'adeguamento del proprio contratto alle previsioni di questo Regolamento.

Per la soluzione di qualsiasi controversia si dovrà tentare la soluzione stragiudiziale con ricorso a giudizio arbitrale.

La Convenzione dovrà prevedere la formazione di un collegio arbitrale composta da tre membri, uno nominato dal Comune, un secondo dal Superficiario e il terzo di Comune accordo. In caso di mancato accordo il terzo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Siracusa.

Le eventuali deroghe e/o modifiche al presente Regolamento dovranno essere approvate specificatamente dal Consiglio Comunale.