

UNIONE MONTANA COMELICO

SANTO STEFANO DI CADORE

Rep.n.

Prot. n.

Atto di costituzione di diritto di superficie tra la Comunione Familiare Regola di San Nicolò di Comelico e l'Unione Montana Comelico a seguito della convenzione sul fondo in località Lacuna, censito al Comune di San Nicolò di Comelico Catasto Terreni, Foglio n. 21 — Particella n. 236, di qualità e classe Ente Urbano, della superficie di mq 8628 e Catasto Fabbricati Foglio n. 21 — Particella n. 236, categoria D/6, Rendita di € 3.893,00. Via Lacuna, Piano Terra.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno _____ del mese di _____ in S. Stefano di Cadore presso _____, avanti a me _____ e in tale veste autorizzato a rogare contratti nell'interesse dell'Ente, sono comparsi:

✓ DIEGO COSTAN DAVARA (C.F. CSTDGI21C18A757R), nato a Belluno il 18.3.1981 e residente in San Nicolò di Comelico (BL), via Pian dei Larici 42, in qualità di Presidente *pro tempore* della Comunione Familiare Regola di S. Nicolò Comelico, ai sensi della L.1102/1971, con sede e in San Nicolò di Comelico via Lacuna 9, (CF 00212200257), d'ora in avanti per brevità denominata **Regola**, in nome e per conto della quale dichiara di agire,

✓ _____ nato a _____ il _____, in qualità Presidente *pro tempore* dell'Unione Montana Comelico, con sede in Santo Stefano di Cadore, via Dante Alighieri 3, (C.F. 92001980256) d'ora in avanti per brevità denominata **Unione**, in nome e per conto della quale dichiara di agire;

Le Parti, da me conosciute personalmente, con il mio assenso rinunciano a testimoni.

PREMESSO

- che con deliberazione n. ___ in data _____, la Regola ha autorizzato il

Presidente alla firma della convenzione tra la Regola e l'Unione (all. A al presente atto);

- che con deliberazione consiliare n. ____ in data _____ esecutiva ai sensi di legge, l'Unione ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'atto in oggetto (all. B al presente atto);
- che in base all'atto redatto dal Dott. Livio Olivotto, Segretario dell'Unione, in data 2 maggio 2014, al n. 94 di repertorio, n. 629 di protocollo, registrato a Pieve di Cadore il giorno 12 maggio 2014 al n. 16 serie 1V, la Regola ha costituito il diritto di superficie a favore dell'Unione sull'intero complesso che risulta identificato con la particella n. 236 del fg.21 avente superficie pari a mq. 8628 e corrispondente nel Catasto Fabbricati alla medesima particella 236 di categoria D/6 (spogliatoi) con rendita catastale di €. 3.893,00;
- che il contratto sopra richiamato ha avuto termine naturale in data 24.2.2024 e non è stata utilizzata l'opzione della proroga;
- che in relazione al precedente esercizio risulta un pregresso credito della Regola nei confronti dell'Unione pari ad € 3.029,00 come da comunicazione del 7.11.2024, protocollata al n. _____ (all. C al presente atto) che l'Unione ha versato a mezzo bonifico bancario in data _____ sul C/C IBAN IT06 P085 1161 2300 0000 0032 918 intestato a "Comunione Familiare Regola di S. Nicolò Comelico" a tacitazione di ogni pretesa creditoria già maturata dalla Regola;
- che stante la naturale scadenza della precedente convenzione in data 24.2.2024 e il tempo intercorso sino all'attualità per la stipula di una nuova convenzione tra le parti, l'Unione si impegna sin da ora a tenere indenne e, dunque, a rifondere la Regola dell'imposta IMU e/o di ogni altra imposta che dovesse essere calcolata e liquidata dal Comune di San Nicolò di Comelico e di cui la Regola darà tempestivo avviso scritto all'Unione;
- che la Regola, nella seduta dell'Assemblea Generale in data 07.6.2024 (all. D al presente atto), ha dato mandato alla Commissione Amministrativa per la costituzione di un nuovo diritto di superficie a favore dell'Unione sul fondo di che trattasi, per la durata di anni 30, verso un canone annuale di euro 4.500,00 con la clausola espressa di riduzione e/o compensazione del pagamento a fronte di lavori di manutenzione straordinaria compiuti dall'Unione secondo le determinazioni che verranno di seguito meglio specificate.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 La Regola costituisce a favore dell'Unione il diritto di superficie sull'area così

individuata:

Comune di San Nicolò di Comelico

Catasto Terreni:

Foglio **n. 21** — Particella **n.236**, di qualità e classe **Ente Urbano**, della superficie di **mq 8628**;

con la precisazione, ai fini anche della voltura catastale, che l'immobile risulta attualmente così censito:

Catasto Fabbricati:

Foglio **n. 21** — Particella **n.236**, categoria **D/6**, Rendita di€ **3893,00**. Via **Lacuna**, Piano **Terra**.

ART. 2 Ai sensi e per gli effetti della Legge 30 luglio 2010 n. 122 le parti dichiarano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, raffigurate nelle planimetrie che si allegano in copia al presente atto (all. E) per farne parte integrante sostanziale. La Regola dichiara, e l'Unione ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono pienamente conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; La Regola dichiara altresì che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;

ART. 3 Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive proroghe e modifiche, la Regola dichiara che l'immobile oggetto di trasferimento è stato costruito in base a concessione edilizia n. 20/97 rilasciata in data 29.09.1998 dal Comune di San Nicolò di Comelico e che dopo la sua costruzione non ha subito modifiche che comportino permesso di costruire o DIA o SCIA.

ART. 4 Il diritto di superficie viene costituito a tempo determinato per trent'anni con decorrenza dal 01.05.2025 fino al 01.05.2055. Allo scadere del termine del diritto di superficie si estinguerà e la proprietà della costruzione passerà alla Regola;

ART. 5 La costituzione del diritto di superficie avviene a titolo oneroso, con un canone annuo pari a euro 4.500,00 il cui pagamento dovrà avvenire in unica *tranche* entro e non oltre il 01 maggio di ciascun anno con decorrenza dal 2025.

Il pagamento del canone potrà essere ridotto e/o compensato in tutto o in parte solamente in ragione del valore di corrispondenti lavori di **manutenzione straordinaria** apportati all'impianto sportivo nel suo complesso che saranno eventualmente eseguiti nel corso di ciascun

anno solare dall'Unione.

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli spogliatoi;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali della recinzione;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali dell'impianto di illuminazione;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli impianti tecnologici (elettrico e idrotermosanitario). Sono espressamente escluse dal novero delle opere straordinarie le attività di manutenzione ordinaria - e conseguenti spese - ed in particolare la manutenzione del manto erboso sintetico del campo da calcio che, per stessa natura hanno carattere temporaneo e non sono opere destinate a durare nel tempo.

Resta, altresì, esclusa la possibilità per l'Unione di attuare tutte quelle opere ordinarie e/o straordinarie che - seppur volte al miglioramento e alla manutenzione degli immobili oggetto della presente Convenzione - comportino l'uso o comunque lo sfruttamento in generale di beni mobili e/o immobili di proprietà della Regola non oggetto della presente Convenzione, rimanendo dunque soggette a contrattazione separata, con la costituzione di eventuali diritti.

Le opere di manutenzione straordinaria di cui ai precedenti capoversi dovranno essere previamente comunicate e approvate in forma scritta dalla Regola.

In caso di affidamento diretto di contratti di lavori, servizi e forniture così come previsto e disciplinato dal Codice degli Appalti e dalla normativa vigente applicabile, l'Unione si impegna alla raccolta di tre preventivi di spesa che saranno comunicati tempestivamente alla Regola.

Nel caso in cui i lavori di manutenzione straordinaria dovessero essere approvati dalla Regola, l'Unione, a opere perfettamente eseguite, dovrà tempestivamente comunicare alla Regola il rendiconto di spesa finale.

La Regola alla conclusione delle opere si riserva di diritto di procedere al sopralluogo per la verifica dell'esecuzione a regola d'arte delle stesse, alla verifica della congruità della spesa imputata e, all'esito del predetto *iter*, comunicherà formalmente a mezzo PEC all'Unione sia l'accettazione delle opere sia la riduzione (in caso di opere dal valore inferiore ad € 4.500,00) e/o compensazione (in caso di opere di importi uguali o superiori a € 4.500,00) in tutto o in parte del canone annuo che maturerà a partire dall'anno solare successivo rispetto a quello di realizzazione delle opere sino a concorrenza della spesa rendicontata ed approvata.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore della stipulazione ammonta a € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila//00);

ART. 6 L'Unione si impegna alla perfetta conservazione e gestione dell'impianto sportivo nel suo complesso facendo capo alla medesima Unione tutte le opere di ordinaria manutenzione (tra cui come espressamente previsto al punto 5 le opere di mantenimento del manto erboso), opere che non daranno alcun diritto di applicazione della clausola di riduzione e/o compensazione del canone annuo dovuto di cui all'articolo che precede, rimanendo quindi la spesa sostenuta integralmente a carico dell'Unione.

Si intendono, invece, per opere di straordinaria manutenzione le lavorazioni indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo nell'elenco di cui allegato F del presente atto che ne costituisce parte integrante e, in ogni caso, a tutte quelle riconducibili alla categoria dei lavori di straordinaria manutenzione previsti *ex lege* (articolo 3, lettera b) del D.P.R. 380/2001 e ogni altra norma applicabile al caso di specie. Solo l'esecuzione a regola d'arte delle opere di straordinaria manutenzione e precisamente autorizzate e approvate dalla Regola, determinerà in capo all'Unione il diritto all'applicazione della clausola di riduzione e/o compensazione del canone annuo dovuto di cui all'articolo che precede.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel predetto allegato F le Parti si riservano il diritto di determinare in concerto tra le stesse l'effettiva appartenenza dei lavori *proponendi* dall'Unione alla categoria dei lavori di straordinaria manutenzione.

ART. 7 Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte concedente esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto in oggetto rilasciato dal Comune di San Nicolò di Comelico (BL) in data _____ prot. n. _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "G" e dichiara che successivamente alla data del rilascio e fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici nello stesso indicati.

ART.8 Il presente atto verrà trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 del Codice Civile.

ART. 9 Le spese relative alla registrazione e alla trascrizione del presente atto saranno a carico della Unione;

ART. 10 L'Unione, in relazione al precedente esercizio andava debitrice nei confronti della Regola della somma di € 3.029,00 come da comunicazione del 7.11.2024, protocollata al n. _____ (all. C al presente atto) somma che l'Unione ha versato a mezzo bonifico bancario

su C/C IBAN IT06 P085 1161 2300 0000 0032 918 intestato a “Comunione Familiare Regola di S. Nicolò Comelico” in data _____ a tacitazione di ogni pretesa creditoria già maturata dalla Regola.

ART. 11 In caso di controversie in ordine all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente Atto le Parti si impegnano a trovare un accordo amichevole rimettendo la loro risoluzione all'Organismo di Mediazione Forense costituito presso l'Ordine degli Avvocati di Belluno presso il Tribunale di Belluno.

Qualora non sia possibile comporre la vertenza in modo amichevole, le Parti espressamente convengono che la competenza esclusiva a decidere in merito ad ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere, direttamente e/o indirettamente, tra le stesse in dipendenza, conseguenza e/o connessione del presente contratto, ivi comprese le controversie attinenti alla sua validità ed efficacia, sia devoluta al Foro di Belluno. Le Parti espressamente convengono che il presente Contratto sia regolato e disciplinato, in tutto e per tutto, dalla Legge Italiana.

ART. 12 Per tutto quanto non espressamente regolato dal presente contratto valgono le disposizioni dettate in materia diritto di superficie dettate dal Codice Civile.

ART. 13 Le parti dichiarano che, per il presente atto, non si sono avvalse di mediazione. Si omette la lettura degli allegati per espressa dispensa delle parti e con il mio consenso.

Richiesto io _____, ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici in parte da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, che ho letto ai comparenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono qui di seguito con me _____ . Consta di numero - fino a questo punto.

Sono **allegati** come parti integranti del presente atto i seguenti documenti:

- A) Delibera Assembleare Regola di San Nicolò del _____
- B) Delibera Consiliare Unione Montana del _____;
- C) Comunicazione del 7.11.2024, protocollata al n. _____ Unione Montana – Regola di San Nicolò;
- D) Delibera Assemblea Regola di San Nicolò del 07.06.2024;

- E) Visure Catastali e planimetrie del 01-07-1986 e 27-09-2000;
- F) Elenco esemplificativo e non esaustivo opere di straordinaria manutenzione;
- G) Certificato di destinazione urbanistica.

LA PARTE CONCEDENTE

Regola di San Nicolò Comelico

LA PARTE CONCESSIONARIA

Unione Montana Comelico

IL _____ ROGANTE

ALLEGATO F

Elenco esemplificativo e non esaustivo di opere che le Parti considerano di *Straordinaria* manutenzione:

- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli spogliatoi;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali della recinzione;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali dell'impianto di illuminazione;
- opere e modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli impianti tecnologici (elettrico e idrotermosanitario).