

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI.

**Rep. n°**

ATTO AGGIUNTIVO AL CONTRATTO DI CONCESSIONE REP N.  
38320 DEL 21.10.2019 PER LA PROGETTAZIONE, LA COSTRUZIONE  
E LA GESTIONE DEL “PALASPORT POLIFUNZIONALE DI TERNI”,  
OPERE CORRELATE E CONNESSE”, AI SENSI DELL’ART. 164 E SS.  
DEL D.LGS. 18/4/2016 N.50 - COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventidue** il giorno ..... del mese di ....., nella  
Residenza Comunale di Terni, in Piazza Ridolfi 1, avanti a me Dott.  
**SPERANDEO Matteo Segretario Generale del Comune di Terni**, nato a  
Napoli (NA) il 29 aprile 1960 (codice fiscale SPRMTT60D29F839R),  
autorizzato a rogare nell’interesse del Comune gli atti in forma pubblico -  
amministrativa, sono comparsi:  
Arch. Piero GIORGINI, nato a Terni (TR) il 23/02/1962 (codice fiscale  
GRGPRI62B23L117D), avente, giusta decreto sindacale prot. gen 0185425  
del 27/12/2019 - l’incarico dirigenziale della Direzione Lavori Pubblici e  
Manutenzioni del Comune di Terni, - Codice Fiscale 00175660554 presso la  
cui sede, in Piazza Ridolfi 1, è elettivamente domiciliato, il quale interviene  
esclusivamente nel nome, per conto e nell’interesse del Comune medesimo,  
per la sua espressa qualifica, in esecuzione della deliberazione  
....., documento sottoscritto con firma digitale; atti esecutivi ai  
sensi di legge.

Sig. Simon Pietro SALINI, nato a Roma (RM) il 29/03/1965 (codice fiscale

SLNSNP65C29H501I), e residente a ..... via ..... n. ....il quale

interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante

dell'impresa "PALATERNI S.R.L.", in seguito anche "Concessionario",

domiciliato per la carica presso la sede della stessa impresa in Milano, viale

Enrico Forlanini,23 cap. 20134, C.F. e Partita IVA 11003690960.

I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica io,

Segretario rogante, sono certo, premettono che:

con Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 25/01/2017 è stato approvato il

Progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione

del "Palasport polifunzionale di Terni (PalaTerni), opere correlate e

connesse", in regime di Concessione e Gestione.

A conclusione della procedura di gara indetta il 24/02/2017, con Determina

Dirigenziale n. 2652 del 09/08/2019 è stata aggiudicata, alla Ditta SALC

S.p.A. di Milano, la Concessione per la progettazione, costruzione e gestione

del "Palasport Polifunzionale di Terni (PalaTerni), opere correlate e

connesse".

L'aggiudicazione è stata dichiarata efficace con Determina Dirigenziale n.

3473 del 17/10/2019, prendendo contestualmente atto della costituzione della

Società di Progetto "PALATERNI S.R.L." in ottemperanza alle previsioni del

bando e dell'articolo 184 del D.Lgs. 50/2016 (in seguito anche "Codice dei

Contratti Pubblici" o, in breve, il "Codice").

In data 21/10/2019 è stato firmato il contratto di Concessione tra la Società di

Progetto "PALATERNI S.R.L." ed il Comune di Terni per un importo di €

15.697.560,00.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 66 del 03/04/2020 è stato approvato il

progetto definitivo per la progettazione, costruzione e gestione del “Palasport Polifunzionale di Terni (PalaTerni) e Opere Connesse”.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 193 in data 26/08/2020, è stato approvato il progetto esecutivo generale relativo alla Concessione per la progettazione, costruzione e gestione del “Palasport polifunzionale di Terni (PalaTerni) e Opere Connesse”.

Così come indicato nel Contratto di Concessione del 21/10/2019 alla lettera i) dell’art. 9, in data 24.5.2021 sono stati sottoscritti da parte del Concedente gli atti propedeutici relativi al frazionamento delle particelle catastali di proprietà dello stesso, per l’individuazione delle aree su cui costituire il diritto di superficie così come previsto all’art. 11 del Contratto di Concessione del 21/10/2019.

Al fine di costituire il diritto di superficie a favore del Concessionario, il Concedente ha preliminarmente provveduto alla variazione dei dati catastali dei fabbricati per la costituzione delle rispettive aree urbane e riacquisito la piena titolarità delle particelle interessate dalle iscrizioni e dai gravami a suo tempo costituiti a favore di ex concessionari per gli edifici dell’ex Mercato ortofrutticolo già oggetto di demolizione.

In ottemperanza a quanto previsto nel già richiamato contratto rep n. 38320 del 21.10.2019 si rende ora necessario procedere alla costituzione del diritto di superficie sulle aree oggetto della concessione.

Volendosi ora tradurre in atto pubblico amministrativo quanto sopra indicato e nell’intesa che ciò che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 – Premesse**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

### Art. 2 – Oggetto

Il Concedente, ai sensi del comma i) dell'art. 9 del contratto di Concessione a

Rogito del Dott. Giampaolo GIUNTA Segretario Comunale del Comune di

Terni, Rep 38320 del 21/10/2019 registrato a Terni il 18/11/2019 n. 7383

Serie 1T, per la progettazione, costruzione e gestione del “Palasport polifunzionale di Terni (PalaTerni), opere correlate e connesse”, in seguito

denominata “Convenzione”, con il presente atto costituisce in favore del

Concessionario, in esecuzione del precedente contratto Rep 38320 del

21/10/2019, il diritto di superficie, per la durata della concessione e cioè fino

al 21/10/2049, sulle aree relative alle opere connesse e specificatamente sulle

particelle censite al Catasto fabbricati del Comune di Terni (L117), come di

seguito elencate:

– **Foglio 105 Particella 1038** – Categoria F/1, Consistenza 12359 m<sup>2</sup> –

Indirizzo: strada San Martino snc – Piano T – di proprietà per 1/1 del

Comune di Terni;

– **Foglio 106 Particella 365** – Categoria F/1, Consistenza 2055 m<sup>2</sup> –

Indirizzo: strada San Martino snc – Piano T – di proprietà per 1/1 del

Comune di Terni;

come rispettivamente individuate negli stralci della mappa catastale allegati al

presente Atto con il numero 1 e 2.

Tenuto conto delle condizioni di equilibrio economico e finanziario della

concessione riportate nel P.E.F. presentato in sede di offerta che ha poi

assunto valore contrattuale, il Concedente e il Concessionario si danno

reciprocamente atto e, per quanto occorre, confermano, che il carico

complessivo del prelievo fiscale, per qualsiasi imposta o tributo, diretto o indiretto, a carico del Concessionario dovrà risultare pari, per la durata della concessione, alla percentuale indicata del 31,5% (imposte dirette e indirette/reddito ante imposte) rispetto all'imponibile con l'effetto per cui laddove tale percentuale risultasse inferiore, anche in conseguenza dell'eliminazione di imposte o tributi o di riduzioni della relativa base imponibile o di diminuzioni delle relative aliquote, la concessione dovrà essere riequilibrata a favore del Concedente, mentre qualora la suddetta percentuale risultasse superiore, anche in conseguenza dell'introduzione di nuove imposte o tributi o dell'estensione della relativa base imponibile o dell'aumento delle relative aliquote, la concessione dovrà essere riequilibrata a favore del Concessionario.

**Art. 3 – Corrispettivo**

Come previsto al comma 6 dell'art. 11 del Contratto di Concessione Rep.38320/2019, la costituzione del diritto di superficie avviene a titolo gratuito.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto, desumibile dal valore delle aree oggetto di costituzione di diritto di superficie è pari ad €.....

**Art. 4 – Durata**

La durata del diritto di superficie costituito con il presente Atto, sarà pari al periodo di validità della Convenzione Rep 38320/2019, e cioè fino al 21.10.2049 compresi i periodi di proroga, differimento, termini suppletivi comunque riconosciuti od accertati e si estinguerà alla scadenza del previsto periodo di concessione di cui all'art. 5 della stessa Convenzione, ovvero in

caso di recesso, revoca o risoluzione della Concessione, ed a tale data le

Opere Connesse saranno automaticamente nella disponibilità del Concedente,

salvo l'intercorsa attuazione di quanto previsto al comma 9 dell'art.11 della

Convenzione. Con l'estinzione del diritto di superficie si estingueranno altresì

gli eventuali diritti reali, anche di garanzia, eventualmente costituiti a favore

di terzi dal Concessionario.

#### **Art. 5 – Ipoteca legale**

Il Concedente, come previsto al comma 8 dell'art. 11 della Convenzione,

espressamente rinuncia all'eventuale ipoteca legale di cui al primo comma

dell'art. 2817 del C.C. con riferimento alla concessione del diritto di

superficie costituito con il presente Atto.

#### **Art. 6 - (Aree assoggettate all'uso pubblico)**

Il Concessionario si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, con successivo

Atto ed a seguito della procedura di aggiornamento relativa

all'accatastamento degli edifici delle Opere Connesse, parte delle aree di cui

al presente Atto, corrispondenti agli spazi esterni ai sedimi degli edifici

medesimi, escluse le aree esterne pertinenziali, come saranno definite

nell'elaborato planimetrico redatto, per la suddivisione in subalterni delle

opere connesse e relative aree, nell'ambito della procedura di aggiornamento

di cui sopra.

#### **Art. 7 - (Spese di contratto ed accessorie)**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto e le

conseguenti spese di bollo, registrazione, trascrizione, voltura, diritti, etc,

nessuna esclusa ed eccettuata, sono a totale carico del concessionario.

#### **Art. 8 - (Riservatezza)**

I Contraenti danno atto di aver ben compreso e di accettare senza riserve quanto contenuto nell'Informativa ai sensi degli art. 13-14 del GDPR (General Data Protection Regulation) 2016/679 e della normativa nazionale.

Di quanto sopra viene redatto il presente atto, su numero ..... pagine, di cui sono occupate facciate intere ..... e la .....fino a questo punto, che viene letto dalle parti, le quali lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono.

COMUNE DI TERNI

Il Dirigente

(Arch. Piero GIORGINI)

PALATERNI S.R.L.

Il Legale rappresentante

(Sig. Simon Pietro SALINI)

Comune di Terni - ACTRA01

**GEN 0030687** del 24/02/2022 - Uscita

Impronta informatica: af172648dff1a3461b9a39ed3f285df6ac38117a80cce472d69fb549f6a3b516

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

Comune di Terni - ACTRA01

**GEN 0025882** del 16/02/2022 - Uscita

Impronta informatica: 3c7894bcdd23a48fd97628d1ace7dd374b95d948b64812e221fb461d672952b0

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale



Comune di Terni - ACTRA01

**GEN 0030687** del 24/02/2022 - Uscita

Impronta informatica: af172648dff1a3461b9a39ed3f285df6ac38117a80cce472d69fb549f6a3b516

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

Comune di Terni - ACTRA01

**GEN 0025882** del 16/02/2022 - Uscita

Impronta informatica: 50bd130bf7c9281c409dd45db81f08457ab016dfa33163904d860705e3788a26

Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale

