



# SAN CESARIO SUL PANARO

(Provincia di Modena)

## 3° SETTORE LLPP TECNICO MANUTENTIVO

3° Settore - Servizio LLPP Tecnico Manutentivo

Inserimento N. 380 del 08/07/2021

### Determinazione n. 367 del 09/07/2021

**OGGETTO: CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE SU UN'AREA POSTA ALL'INTERNO DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA GHIARELLE PER LA REALIZZAZIONE DI TRE CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL. DETERMINA A CONTRATTARE PER L'APPROVAZIONE DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA.**

### IL RESPONSABILE

#### CONSIDERATO:

che il Comune di San Cesario sul Panaro sostiene da diversi anni l'attività sportiva in quanto propone un sano stile di vita, accresce la salute dei cittadini ed è un ottimo strumento di aggregazione sociale;

che l'Amministrazione Comunale, dopo la realizzazione della nuova palestra comunale in legno negli anni 2019/2020, intende ampliare ulteriormente la propria dotazione di impianti sul territorio comunale e garantire una maggiore fruibilità degli stessi;

che tra le nuove discipline sportive, il PADEL (sport di palla di derivazione tennistica, nato in Messico nel 1969 e popolarissimo in America Latina) ha avuto una fortissima crescita in Italia negli ultimi cinque anni, gestito dalla FIT, dove il numero dei campi è cresciuto di oltre l'800%, arrivando a circa 830 strutture e circa 1900 campi ad inizio 2021;

che diverse grandi città e Comuni stanno rapidamente investendo nella costruzione di nuovi campi, per il numero sempre crescente di praticanti di questo sport;

**DATO ATTO** che presso il Centro Sportivo "P. Cremonini" posto in Via Ghiarelle 324 sono presenti n. 3 campi da calcio costituenti il "Centro Calcio", n.2 edifici adibiti a spogliatoi, n. 1 campo per il tiro con l'arco, n. 1 pista da mountain bike, una struttura prefabbricata adibita a sede amministrativa, un'area adiacente al "Centro Calcio" idonea ad ospitare saltuarie attività sportive all'aperto; n. 2 parcheggi con relativa viabilità, una tribuna metallica coperta con una capienza di 89 posti a sedere e la nuova palestra comunale in legno;

**PRECISATO** che allo scopo, l'Amministrazione ha individuato un'area all'interno del medesimo centro sportivo di Via Ghiarelle, avente una superficie di m<sup>2</sup> 1.107,00 che interessa

parte dei mappali identificati al Foglio 25, n. 478 e n. 452, in cui potranno essere realizzati in diritto di superficie impianti con destinazione di “campi da Padel” utilizzando i servizi e gli accessori esistenti presso il centro sportivo;

**RICHIAMATA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 14/06/2021 per effetto della quale è stato disposto:

1. di autorizzare la concessione del diritto di superficie dell'area ubicata all'interno del Centro Sportivo “P. Cremonini”, superficie minima m<sup>2</sup> 1.107,00, che interessi parte dei mappali identificati al Foglio 25, n. 478 e n. 452, in cui potranno essere realizzati impianti per il gioco del Padel, utilizzando parte dei servizi e gli accessori esistenti presso il centro sportivo;
2. di dare atto che la concessione in diritto di superficie della predetta area di proprietà comunale sarà affidata ad un soggetto terzo che sia interessato a realizzare un nuovo impianto sportivo per il gioco del padel, nell'area meglio individuata nella planimetria allegata, fermo restando le seguenti condizioni:
  - concessione dell'area in diritto di superficie per una durata minima di anni 20 tale da consentire l'ammortamento economico dell'impianto e relative pertinenze da realizzare a totale carico del concessionario;
  - la selezione dovrà essere operata fra Associazioni di volontariato, Enti di promozione, Comitati e Società sportive o altri soggetti privati i cui statuti o atti costitutivi, redatti in forma di atto pubblico o della scrittura privata autenticata e registrata, prevedano espressamente lo svolgimento di attività nel settore dello sport ;
  - al termine del periodo di gestione, l'impianto e le relative pertinenze passeranno in proprietà al Comune senza che quest'ultimo debba sostenere alcun onere;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n.53 del 24/06/2021 per effetto della quale:

- 1) è stata approvata la perizia estimativa, all'uopo redatta dal Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo, in data 15/06/2021, dalla quale si evince che il valore del diritto di superficie, calcolato sulla durata di 20 anni, dell'area pubblica destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, in particolare n.3 campi per il gioco del Padel, all'interno del centro sportivo di Via Ghiarelle, 324, per una superficie complessiva **di circa 1.107,00 m<sup>2</sup>** è pari ad un canone complessivo **di €.63.987,30** ovvero un valore di concessione annuo pari ad **€.3.200,00 arrotondato**.
- 2) si è stabilito, a titolo di indirizzo, che il Responsabile del Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo, Geom. Eugenio Abate, venga individuato quale responsabile della procedura.
- 3) si è stabilito di rinviare a successivo provvedimento del Responsabile del Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo l'approvazione della procedura per

addivenire alla concessione in diritto di superficie dell'area in argomento, nel rispetto delle norme vigenti in materia, tramite bando pubblico;

**PRECISATO** che l'importo complessivo riferito al canone di cui alla perizia estimativa, in caso di esito positivo della procedura di selezione, sarà accertato e incassato al capitolo di entrata 02306000, tit. 3, tip. 0100, cat. 03, denominato "Diritto di superficie su beni comunali" dei prossimi bilanci finanziari;

**DATO ATTO** che a seguito della Deliberazione di Giunta sopra citata, questo Settore LL.PP. Tecnico Manutentivo ha predisposto il bando d'asta pubblica, composto da n. 10 articoli, e tutta la documentazione necessaria per la procedura di concessione in diritto di superficie dell'area in oggetto, allegata al bando stesso:

- Allegato A - Planimetria dell'area;
- Allegato B - Progetto di massima;
- Allegato C - Modulo Istanza di partecipazione;
- Allegato D - Modulo indicazione requisiti
- Allegato E - Modulo offerta economica;
- Allegato F - Schema di convenzione;

**CONSIDERATO**, ai sensi dell'**art. 40** (Obbligo di uso dei mezzi di comunicazione elettronici nello svolgimento di procedure di aggiudicazione) comma 2) **del D.Lgs. 50/2016, che "a decorrere dal 18 ottobre 2018, le comunicazioni e gli scambi di informazioni nell'ambito delle procedure di cui al presente codice svolte dalle stazioni appaltanti sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici"**;

**DATO ATTO** che tali comunicazioni devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 52 del Codice Appalti e dal Codice dell'Amministrazione Digitale e che pertanto dal 18 ottobre del 2018, tutte le nuove gare indette devono avere una comunicazione "*integralmente elettronica*", a partire dalla fase della presentazione delle domande di partecipazione e delle offerte;

**CONSTATATO** che il Comune di San Cesario sul Panaro non è dotato di un proprio sistema di approvvigionamento elettronico (e-procurement) per lo svolgimento della gara;

**VISTO** l'art. 52, comma 5 del D.Lgs. 50/2016 che recita: "*In tutte le comunicazioni, gli scambi e l'archiviazione di informazioni, le stazioni appaltanti garantiscono che l'integrità dei dati e la riservatezza delle offerte e delle domande di partecipazione siano mantenute. Essi esaminano il contenuto delle offerte e delle domande di partecipazione soltanto dopo la scadenza del termine stabilito per la loro presentazione.*";

**RILEVATO** che il sistema di ricezione della posta elettronica certificata di questo Ente, consente allo scrivente di acquisire i documenti di gara protocollati, esaminandoli solo alla data fissata dal bando per la pubblica apertura, come sarà attestato dalla stampa del giorno ed ora in cui viene aperto per la prima volta ciascun file, corrispondente al singolo documento di gara prodotto dai diversi offerenti;

**RITENUTO** quindi di adempiere al dettato dell'art. 52 succitato, richiedendo agli operatori interessati, per la fase di presentazione delle domande di partecipazione e delle relative offerte, l'invio tramite posta elettronica certificata;

**DATO ATTO** che il bando d'asta pubblica sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di San Cesario sul Panaro, per almeno 15 giorni, decorrenti dalla data di esecutività del presente atto, nonché sul sito istituzionale dell'Ente, sezione "Bandi di gara e contratti" e sul SITAR Emilia-Romagna per almeno quindici giorni consecutivi ;

**CONSIDERATE** le seguenti condizioni per la concessione del diritto di superficie nell'area interessata, obbligazioni contrattuali da inserirsi nell'atto di concessione, come meglio specificato al punto n. 2) del bando:

- a) durata anni 20;
- b) costo di realizzazione degli impianti e manufatti, nonché dei percorsi di accesso a totale carico dell'aggiudicatario;
- c) vincolo di destinazione d'uso: campi per il gioco del Padel con pavimentazione in linoleum con obbligo di uso pubblico per almeno cinque giorni alla settimana dalle ore 14,30 alle 18,30 e quattro sere dalle ore 19,00 alle 23,00.
- d) Campi dotati di impianto di illuminazione adeguati per utilizzo in orari notturni ;
- e) la planimetria definisce l'area oggetto di convenzionamento che sarà oggetto di frazionamento a carico dell'aggiudicatario.
- f) le spese di realizzazione dell'impianto sportivo e la sistemazione dell'area perimetrale e di accesso sono a carico del concessionario.
- g) sono altresì a carico del concessionario tutte le spese relative all'apertura delle utenze ed al rogito del diritto di superficie.
- h) pagamento del canone: il canone annuo determinato dall'offerta in rialzo del canone posto a base di gara dovrà essere versato annualmente a partire dalla sottoscrizione del contratto di concessione. Al predetto canone, a partire dal secondo anno verranno applicati gli aumenti ISTAT di legge;

**DATO ATTO:**

che l'aggiudicazione del diritto di superficie dell'area pubblica per l'istallazione dei campi Padel avverrà con il sistema della procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, comprensiva di massimo rialzo sulla base del prezzo sopra citato e secondo le modalità indicate nel bando stesso.

che l'offerta economica in rialzo dovrà comprendere, in sintesi, la seguente documentazione: progetto degli impianti sportivi da realizzare, piano finanziario dell'investimento atto a dimostrare la sostenibilità economica e la capacità di ammortizzarsi in tempo congruo, piano di manutenzione dei campi e costi presunti per la manutenzione e gestione su base annuale, piano gestionale di utilizzo, come meglio specificato all'art. 7) del bando;

che il bando è rivolto a tutti i soggetti che possiedono le caratteristiche idonee per esercitare le attività insediabili e sono in possesso dei requisiti necessari per contrattare con la Pubblica Amministrazione, come meglio specificato all'art. 9) del bando;

**RITENUTO** ora, secondo le disposizioni di cui all'art. 192 del D.Leg.vo 18/08/2000, n. 267, nonché dell'art. 32, comma 2 del D.Lgs.vo n.50 del 18/04/2016 di definire, con la presente determinazione a contrattare, le procedure di scelta del contraente;

**RITENUTO** infine di poter procedere con la presente determinazione, all'approvazione del bando d'asta pubblica per la concessione del diritto di superficie in argomento, in quanto, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, la volontà di concedere il terreno di che trattasi è già stata espressamente manifestata con atto fondamentale del Consiglio Comunale, sopra citato;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 28/12/2020 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2021-2023;

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta comunale n. 127 del 29/12/2020 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2021-2023;

**VISTO** il vigente Regolamento comunale di contabilità;

**VISTO** il D. Lgs.vo n. 50 del 18/04/2016;

**VISTO** l'art. 38 commi 3 e 4 dello Statuto Comunale

**VISTO** il D. Lgs.vo 18/08/2000, n. 267 ed in particolare l'art.107, comma 3;

**VISTI** gli articoli n. 952, 953, 954 del Codice Civile, Libro Terzo della Proprietà, Titolo III della Superficie;

**VISTO** l'art. 38 dello Statuto Comunale;

**DATO ATTO** che il sottoscritto Geom. Abate Eugenio, responsabile del procedimento, non si trova in una situazione di conflitto di interessi anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis, Legge n. 241/1990 e dei codici di comportamento nazionale e comunale;

**VISTA** la disposizione prot. n. 10246 del 11/07/2019, con la quale il Sindaco ha conferito ai Responsabili dei Settori le funzioni dirigenziali ai sensi dell'art.107, comma 2 e 3 e dell'art. 109, comma 2, del D.Lgs. 267/2000, per il periodo che va dal 12/07/2019 al 11/07/2022;

## **DETERMINA**

1. Di indire, per le motivazioni esposte in premessa, le procedure di gara per la “**Concessione in diritto di superficie ventennale di un'area posta all'interno del centro sportivo di Via Ghiarelle per la realizzazione di tre campi per il gioco del padel**”, avente una superficie di m<sup>2</sup> 1.107,00, che interessa parte dei mappali identificati al Foglio 25, n.478 e n.452.
2. Di fissare un importo a base d'asta, corrispondente al valore del diritto di superficie per l'area pubblica come delimitata dal frazionamento (m<sup>2</sup> 1.107,00), pari ad € 3.200,00 annui

arrotondato (per un importo complessivo di € 63.987,30 – 20 anni), valutato sulla base della perizia estimativa predisposta dall'ufficio tecnico ed approvata dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.53 del 24/06/2021 ;

3. Di dare atto che l'importo complessivo riferito al canone di cui alla perizia estimativa, in questa fase pari ad euro **di €.63.987,30**, ovvero un valore di concessione annuo pari ad **€.3.200,00 arrotondato**, in caso di esito positivo della procedura di selezione, sarà accertato e incassato al capitolo di entrata 02306000, tit. 3, tip. 0100, cat. 03, denominato "Diritto di superficie su beni comunali" dei prossimi bilanci finanziari;
4. Di stabilire che l'aggiudicazione del diritto di superficie dell'area pubblica per l'istallazione dei campi Padel avverrà con il sistema della procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, comprensiva di massimo rialzo sulla base del prezzo citato al precedente punto 2) e secondo le modalità indicate nel bando stesso;
5. Di approvare il Bando d'asta pubblica composto da n. 10 articoli (Allegato 1) ed i suoi allegati, facenti parte integrante e sostanziale della presente determinazione:
  - Allegato A - Planimetria dell'area;
  - Allegato B - Progetto di massima;
  - Allegato C - Modulo Istanza di partecipazione;
  - Allegato D - Modulo indicazione requisiti
  - Allegato E - Modulo offerta economica;
  - Allegato F - Schema di convenzione;
6. Di stabilire, ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 che il termine minimo per la ricezione delle proposte di offerta è di 15 giorni dalla data di trasmissione dell'invito a presentare offerte tramite pec;
7. Di dare atto che il bando d'asta pubblica sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di San Cesario sul Panaro, per almeno 15 giorni, decorrenti dalla data di esecutività del presente atto, nonché sul sito istituzionale dell'Ente, sezione "Bandi di gara e contratti" e sul SITAR Emilia-Romagna per almeno quindici giorni consecutivi;
8. Di stabilire che il contratto di concessione in diritto di superficie dovrà essere stipulato sulla base dello schema di convenzione "Allegato F" a cura del Notaio scelto dalla parte concessionaria, entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, con spese a totale carico della parte concessionaria;
9. Di dare atto che l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata con propria successiva determinazione;
10. Di individuare quale responsabile unico del procedimento il Geom. Eugenio Abate.
11. Di disporre la trasmissione di copia del presente atto al Responsabile del Settore II

“Finanziario” ed all’Ufficio Segreteria per quanto di competenza

San Cesario sul Panaro (MO), 09/07/2021

IL RESPONSABILE  
Eugenio Abate

**Determinazione n. 367 del 09/07/2021**

---

*(Atto del Sindaco di conferimento ai Dirigenti/Responsabili dei Settori ed ai Facenti Funzioni dei compiti dirigenziali nelle materie di rispettiva competenza: n. Prot n. 10246 del 11/07/2019)*

**Originale firmato digitalmente**