

Schema di Convenzione per l'esercizio delle attrezzature sportive "Centro Sportivo Padle Club" sito in via Vendramin a Venezia Mestre.

CONVENZIONE

L'anno duemilaventuno, il giorno ____ del mese di _____ in Venezia Mestre, nel mio studio sito in _____ innanzi a me Dott. _____ Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, senza l'assistenza di testimoni, non avendo alcuno dei comparenti richiesto la loro presenza, sono comparsi i signori:

• [nome] [cognome], nato a [luogo nascita] il giorno [data nascita], domiciliato per carica in Venezia San Marco n.4136, il quale dichiara di agire nell'atto presente, in nome, per conto ed interesse del:

“**COMUNE DI VENEZIA**” con sede in Venezia, Palazzo Cà Farsetti, San Marco 4136, codice fiscale 00339370272, nella sua qualità di dirigente responsabile settore, giusta incarico in data _____, prot. n. _____, avente i poteri di rappresentanza per statuto e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale in data _____ n. _____, in seguito indicato come Comune di Venezia;

• [nome] [cognome], nato a [luogo nascita] il giorno [data nascita], domiciliato per carica ove appresso, il quale dichiara di agire nell'atto presente, in nome, per conto ed interesse della Società: “**MJI srl**” con sede in Oderzo (Traviso) via Donizetti n. 27, codice fiscale 05013050264, nella sua qualità di rappresentante dell'Impresa, di seguito indicata anche come “Parte Attuatrice” e “Parte Proprietaria”.

Detti comparsi, della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

a) che la Parte Attuatrice è proprietaria del terreno e degli immobili siti in Venezia località Mestre, così descritti:

Comune di Venezia

Catasto Terreni: Fg. 142, Particella 619, superficie di are 74 e centiare 50;

Catasto fabbricati: Fg. 142 Particella 619, Zona Censuaria 9, Cat. D/6;

Confini (partendo da Nord/Est in senso orario): a Nord e ad Est mappale 757, a Sud con il mappale 23 e ad ovest con il mappale 692.

b) che l'impianto sportivo esistente è stato realizzato con Permesso di Costruire prot. 2008/336551 del 08.08.2008, ss. varianti e apposita Convenzione Urbanistica sottoscritta dall'Amministrazione Comunale e la precedente proprietà "Ca' D'Oro srl" in data 07.11.2006 (atto del Notaio Dalla Valle Albano di Mestre n. 28970 rep., registrato a Venezia 2 il giorno 09.11.2006 al n. 11084 e trascritto a Venezia il 10.11.2006 ai nn. 48593/27587);

c) con giusto decreto di Trasferimento del 04.09.2012 del Tribunale Ordinario di Venezia Esecuzione Immobiliare n. 70/2010, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rita Rigoni Reg. il 09.10.2012 n. 6043 (trascritto a Venezia il 22.10.2012 ai nn. 29292/20803) la ditta “Tennis San Marco srl” è divenuta proprietaria degli immobili di cui alla lett. a)

d) che con la Convenzione Urbanistica tra Amministrazione Comunale e la società “Tennis San Marco srl” (precedente proprietario) in data 12.09.2018 (giusto atto notaio Stefano Bandieramonte registrata in data 12.09.2018 con numero rep. 81354) venivano disciplinate le modalità di gestione degli impianti sportivi siti in via Vendramin a Mestre;

e) che con atto Repertorio n. 3013 in data 13.07.2021 la società “MJI srl” con atto di compravendita del notaio Tomasi Raffaella ha acquisito il compendio sportivo di cui al punto a) ed è subentrata alla società “Tennis San Marco srl” mantenendo in capo le obbligazioni previste dalla Convenzione del 12.09.2018;

f) che l'utilizzazione e più in generale la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra sono quelle previste dagli articoli delle N.T.G.A. e art. 55 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. vigente;

g) che l'attività sportiva anche se svolta in un'area e strutture private è comunque rivolta a soddisfare quei bisogni così largamente avvertiti da essere considerati propri della collettività, la quale ne riconosce la funzione sociale e per questo è opportuno regolare diversi aspetti della gestione dell'impianto sportivo con apposita convenzione;

h) che la società “MJI srl”, aderente all'Associazione Centri Sportivi Italiani - ACSI (Ente di promozione sportiva riconosciuto dal CONI), senza fini di lucro, ha tra i propri scopi la promozione dell'attività sportiva in generale tra cui quella afferente il gioco del tennis e del padle nel territorio del Comune di Venezia anche attraverso la realizzazione di impianti sportivi.

PREMESSO inoltre che

il Comune riconosce il valore sociale, formativo ed educativo dell'attività motoria e sportiva, strumento di realizzazione del diritto alla salute e al benessere psicofisico, di crescita civile e culturale del singolo e della comunità, di miglioramento delle relazioni e dell'inclusione sociale, di promozione del rapporto armonico e rispettoso con l'ambiente;

l'impianto sportivo esistente si sviluppa su un lotto di circa 7.450 mq ed è costituito da un'area scoperta delimitata da recinzioni con al suo interno la predisposizione di campi da padle, una zona destinata a parcheggio e un fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a falde e copertura in coppi e portici sui quattro lati, composto da due piani fuori terra, impianto in corso di ristrutturazione con il permesso di costruire 2022/261481 del 14.06.2022;

la ditta ha necessità di realizzare una copertura per i nuovi campi da padle al fine di permettere il gioco anche nei mesi autunnali ed invernali e tale copertura deve garantire specifiche dimensioni per l'omologazione di tale sport;

Tutto ciò premesso, a formar parte integrante e sostanziale, i componenti mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Efficacia delle premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

La Parte Attuatrice/Proprietaria, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa individuati e catastalmente identificati, si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Progetto allegato alla presente convenzione sotto la lettera A, entro un anno dalla firma del presente atto e all'adempimento di tutte le obbligazioni della presente convenzione, comprensiva degli obblighi relativi alla gestione dell'intero impianto sportivo, nei modi e nei termini in essa previsti così come definiti negli articoli successivi.

La destinazione a foresteria sportiva non è soggetta alle prescrizioni di cui alla Legge Regione Veneto del 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto” essendo correlata all'attività sportiva svolta dalla ditta conduttrice ed agli eventi e manifestazioni dalla organizzati o, in alternativa organizzati dall'Amministrazione Comunale.

Gli atleti ospiti della foresteria dovranno esser iscritti ad associazioni o federazioni sportive riconosciute a livello locale o nazionale. Potranno esser considerati ospiti anche i familiari degli atleti, accompagnatori, giudici di gara, tecnici o personale di assistenza sanitaria e medica degli atleti nonché personale degli staff sportivi correlati alle discipline esercitate dal complesso per il lasso temporale dello svolgimento dell'evento o manifestazione sportiva.

E' fatto divieto di esercitare nella foresteria ed in altri locali del complesso sportivo qualunque attività turistica o riconducibile all'uso turistico ed all'affittanza turistica pena la decadenza della presente convenzione oltreché l'applicazione delle misure sanzionatorie e repressive previste dal DPR n. 380/01 e della specifiche leggi e regolamenti di settore.

L'accertamento di uso degli spazi difforme o non previsto dalla presente convenzione costituisce violazione anche in relazione al profilo della fiscalità locale.

Le associazioni sportive hanno il compito di mantenere e consolidare nel tempo la rilevanza sociale degli impianti quale centro di aggregazione della comunità locale e di consentire, potenziare e favorire la pratica sportiva dei cittadini.

Art. 3 - Modalità di gestione degli impianti

La Parte Attuatrice/Proprietaria garantisce l'utilizzo gratuito del compendio da parte del Comune di Venezia per dieci giornate annue, da individuarsi con preavviso di 30 giorni. Al fine di consentire il rispetto dei termini di preavviso, il proprietario si impegna a trasmettere all'Amministrazione Comunale, con cadenza quadrimestrale, il programma delle attività da svolgere nell'impianto.

Inoltre, la Parte Attuatrice/Proprietaria si impegna ad individuare, di concerto con il Settore Sport del Comune di Venezia, iniziative di promozione della pratica sportiva in particolare rivolte alle fasce giovanili delle associazioni operanti nel territorio comunale o istituti scolastici, ponendo a disposizione le proprie strutture sportive per il gioco del paddle e relativi servizi.

In particolare viene garantita la frequenza gratuita di una settimana dei centri estivi organizzati dal proprietario o dall'eventuale affidatario della gestione, per ragazzi le cui famiglie versano in situazioni di disagio. Le modalità operative saranno concordate con il Comune di Venezia.

La parte attuatrice mette a disposizione del Comune l'utilizzo a tariffa agevolata dei locali ad uso foresteria (riduzione almeno del 50% del prezzo normalmente applicato), per i soggetti direttamente coinvolti nell'attività agonistica nelle manifestazioni sportive o corsi relativi alle attività sportive praticate, nonché partecipanti ad altri eventi sportivi organizzati dall'Amministrazione Comunale ancorché non svolti o connessi al complesso sportivo di cui alla presente convenzione, per almeno dieci giornate all'anno, con preavviso scritto di almeno 30 (trenta) giorni.

Le parti si impegnano inoltre: a promuovere, a proprio carico, attività con persone con disabilità o attività con le scuole nel numero minimo di due eventi annui, e nell'adozione del Codice Etico del Comune di Venezia, da far rispettare ai propri allenatori, atleti e familiari. Alla fine di ogni anno o in altri periodi a semplice richiesta del Comune di Venezia la Parte Attuatrice dovrà presentare un resoconto annuale delle attività effettuate.

Art. 4 - Termini di esecuzione delle opere

La Parte Attuatrice si impegna a dare inizio ai lavori entro 1 (uno) anno dal rilascio del Permesso di Costruire per i campi da paddle, ed a completarli entro la data di scadenza del Permesso stesso, salvo facoltà di proroga da parte del Comune di Venezia.

Art. 5 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte tanto dalla Parte Attuatrice quanto dalla Parte Proprietaria per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali - anche se a titolo particolare - saranno solidalmente tenuti all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Art. 6 - Durata della convenzione

La presente convenzione avrà durata di quindici anni con decorrenza dalla stipula del presente atto. Alla scadenza il Comune di Venezia potrà decidere se rinnovare o modificare la presente convenzione con accordo tra le parti.

Il Comune di Venezia, inoltre, ha facoltà di esercitare il diritto di prelazione qualora la "Parte proprietaria" intendesse trasferire la proprietà del Complesso Sportivo. A tal fine la Parte ha l'obbligo di notificare tempestivamente la volontà di cedere il bene e il valore del compendio verrà determinato di comune accordo. In caso di mancato accordo la determinazione del valore sarà effettuata da un collegio peritale, formato da un perito estimatore nominato da ciascuna delle parti e il terzo nominato in accordo dai due periti. Il Comune di Venezia manifesterà la volontà di esercitare la prelazione entro 60 giorni dalla comunicazione della stima sul valore effettuata dal collegio.

Le obbligazioni assunte, compreso l'obbligo di preventiva comunicazione di cessione, permangono con il permanere dell'attuale destinazione del Piano degli Interventi.

Art. 7 - Gestione della sicurezza

La Parte Attuatrice/Proprietaria direttamente o attraverso le due Associazioni Sportive Dilettantistiche, in qualità di gestori, si impegna a garantire tutte le norme di sicurezza previste per le strutture aperte al pubblico e con riferimento al D.M. 18/03/1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e successive modificazioni.

Art. 8 - Controversie

Le parti convengono che qualora dovessero insorgere controversie in ordine alla presente scrittura, è competente il Foro di Venezia.

Art. 9 - Sanzioni

La Parte Attuatrice/Proprietaria, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa individuati e catastalmente identificati, si impegna al rispetto di quanto previsto agli art.li 3 e 7.

Le trasgressioni saranno sanzionate, a seconda della gravità o delle reiterate inosservanze: richiamo scritto e successivamente, nel caso di inadempimento con sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per episodio. Nel caso di reiterante trasgressioni, mancato pagamento delle sanzioni, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, o di mancata comunicazione della volontà di alienare di cui all'art. 8 capoverso della presente convenzione, sarà avviato procedimento di decadenza della convenzione.

Art. 10 - Regime fiscale

Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile della presente convenzione sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

* * * * *

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

F.to _____ (Comune di Venezia)

F.to _____ (società MJI srl)

F.to dott. Notaio - L.S.