

ALLEGATO "A"

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

**CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL SOTTOSUOLO
DELL'AREA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO
SOTTERRANEO PERTINENZIALE/ RESIDENZIALE**

Addi..... del mese di anno

DINANZI A ME NOTAIO SONO COMPARSI:

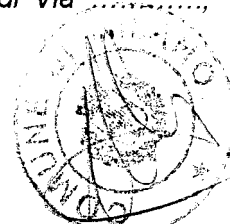
il **COMUNE DI MILANO** (c.f. 01199250158), in persona del Dr., nato a il
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore, domiciliato
in Piazza della Scala 2, agendo a quanto infra in virtù del comma 1° dell'art. 71 dello Statuto del
Comune di Milano, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 03.10.91 con deliberazione n.
653, nonché in virtù della Determina del Sindaco P.G. n. di seguito
denominato Amministrazione

E

la (p. I.V.A.), con sede in Milano, via n. di seguito,
denominato Operatore

PREMESSO CHE

- con ordinanza del Ministero dell'Interno n.3171 del 28/12/2001 il Sindaco di Milano e' stato nominato Commissario delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza venutasi a creare nella città di Milano in relazione alla situazione del traffico e della mobilità anche con facoltà di deroga alla normativa di cui all'art 2 della predetta ordinanza;
- con Provvedimento del Commissario per l'emergenza traffico n....., è stato approvato, ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, il aggiornamento del Programma Urbano Parcheggi, strumento programmatico indispensabile per la realizzazione, in diritto di superficie, di parcheggi pertinenziali/residenziali nel sottosuolo di aree pubbliche;
- con Provvedimento del Commissario per l'emergenza traffico n.del..... è stato approvato l'Avviso di Gara contenente i criteri per la cessione in diritto di superficie, tra cui quella di Via..... - ad operatori da individuare mediante procedura ad evidenza pubblica;
- che per l'intervento in argomento è stata individuata la Soc/Coop.....
- in data è stato presentato al protocollo del Comune di Milano il progetto definitivo, relativo alla realizzazione del parcheggio sopra citato;
- con provvedimento n. del la Giunta Comunale ha provveduto a prendere atto della avvenuta presentazione, da parte della, del progetto definitivo relativo al parcheggio sotterraneo per residenti di Via e della



ALLEGATO "A"

- sistemazione delle aree superficiali dando atto della sua sostanziale coerenza con gli elementi dell'offerta presentata nel corso della gara pubblica;
- il rappresentante della e i progettisti dalla stessa incaricati per la redazione del progetto, hanno rilasciato una dichiarazione di asseveramento del progetto presentato, datataP.G. del, allegata alla sopra citata deliberazione;
 - il rappresentante della ha rilasciato dichiarazione /autocertificazione attestante il possesso dei requisiti indicati all'art.8 relativamente all'Impresa esecutrice dei lavori, datataP.G. del, allegata alla presente convenzione;
 - con Provvedimenti del Commissario del Traffico n11 del 15/2/2002, n. 135 del 31/10/2002 e n:170 del 20:3:2003 venivano adattati integrazioni e modifiche alla convenzione-tipo:
 - con Deliberazione -----linee guida
 - con Determinazione approvati gli adeguamenti;
 - Tutto ciò premesso tra le parti si stipula e conviene quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART 2 - OGGETTO E DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo a favore della (e suoi aventi causa), finalizzata alla costruzione di un parcheggio pertinenziale/residenziale nonché la costituzione del diritto di superficie sul soprasuolo limitatamente alle parti pertinenziali del parcheggio (es. rampe, sbarco scale ascensori, griglie di aerazione), dell'area pubblica individuata, con contorno colorato, nella planimetria allegata al presente atto.

Per tutta la durata della convenzione l'Operatore ed i suoi aventi causa assumono a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge, impegnandosi, comunque, a sollevare l'Amministrazione da ogni evenienza di danno. Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivante a qualsiasi titolo dallo sfruttamento e dall'utilizzo della proprietà superficiale, è a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa, rimanendo l'Amministrazione estranea all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualsiasi titolo dall'operatore e dai suoi aventi causa con i terzi. L'Operatore e i suoi aventi causa, pertanto, con la sottoscrizione della presente convenzione assume ogni, e qualsiasi responsabilità verso terzi, intendendosi terzi anche l'Amministrazione, provvedendo alla stipula di idonee polizze assicurative.

Non è consentita la gestione come parcheggio pubblico.

Durata

Il diritto di cui sopra viene costituito per anni 90 (novanta), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, alle condizioni ivi contenute, che vengono totalmente accettate dall'Operatore per sé e per i propri aventi causa, senza riserva alcuna.

Nel caso in cui durante il periodo di decorrenza del diritto di superficie, per cause fortuite o di forza



ALLEGATO "A"

maggiore si abbia il perimento della costruzione, l'Operatore e suoi aventi causa avranno diritto di scelta, tra la restituzione dell'area libera, ripristinata ad uso pubblico alla disponibilità dell'Amministrazione, o la ricostruzione del parcheggio a totale propria cura e spese. La relativa scelta dovrà essere effettuata entro tre mesi dall'evento..

In ogni caso alcun onere, per la ricostruzione, potrà essere addebitato all'Amministrazione Comunale.

All'estinzione del diritto di superficie, tutte le opere e gli impianti del parcheggio, fissi o mobili, ivi compresi quelli realizzati nel corso del periodo di durata del diritto di superficie, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze anche in soprassuolo, diverranno "de jure" di proprietà dell'Amministrazione, senza corrispettivo o indennizzo a nessun titolo e ragione.

Contestualmente all'estinzione del diritto di superficie cesseranno "de jure" tutti i rapporti instaurati dall' Operatore e dai suoi aventi causa con i terzi, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 954 c.c. 2° comma.

Per quanto concerne le opere realizzate nel soprassuolo, non pertinenziali al parcheggio eseguite per ripristino o sistemazione dello stesso, ai sensi dell'articolo 934 del codice civile, diverranno di proprietà comunale ad avvenuto collaudo delle medesime. In deroga all'art. 936 codice civile, per le opere realizzate non dovrà essere corrisposto alcun corrispettivo all' Operatore e ai suoi aventi causa a nessun titolo e ragione.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - AMBITO D'INFLUENZA -

L'area oggetto del diritto di superficie è individuata come segue:

PARTITA N. - Catasto Terreni: Foglio, mappale (parte), come da certificato n. rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data, I contraenti si riservano di stipulare successivamente tutti gli occorrenti atti di identificazione catastale per assicurare una corretta corrispondenza catastale tra l'area oggetto del diritto di superficie e la costruzione realizzata. L'Amministrazione, come sopra rappresentata, dichiara, agli effetti del 2° comma dell'art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380, che la destinazione urbanistica dell'area in oggetto è quella risultante dal relativo certificato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "..." e dichiara che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che possano contraddire le risultanze del certificato medesimo.

L'area pubblica, nel sottosuolo della quale viene costituito il diritto di superficie, come sopra individuata, unitamente alle eventuali aree circostanti necessarie all'impianto di cantiere, verrà consegnata all' Operatore e ai suoi aventi causa entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente Convenzione.

L'ambito di influenza del parcheggio è individuato nella specifica planimetria allegata e ricomprende tutti i numeri civici posti ad una distanza pedonale di 300 mt. dal perimetro del parcheggio, ampliata per ricomprendere situazioni particolari di ubicazione dei civici stessi. . (per i parcheggi previsti in zona 1 con numero di posti auto inferiore a n. 100, l'ambito di influenza iniziale è ridotto a 150 mt.)



ALLEGATO "A"

L'operatore e i suoi aventi causa dovranno condurre una capillare campagna di informazione sul parcheggio da realizzare mediante annunci sulla stampa, pieghevoli distribuiti nell'ambito, comunicazioni ai Consigli di Zona.

L'operatore dovrà tenere e, su richiesta dell'Amministrazione, dovrà consegnare alla stessa l'elenco delle istanze di acquisizione pervenute, in ordine cronologico e progressivo di presentazione, nonché l'elenco dei prenotatari con indicazione dei rispettivi requisiti richiesti per l'acquisto del box/posto auto e il numero dei box/posti auto non ancora prenotati relativamente ai quali l'Amministrazione si riserva di individuare forme di comunicazione ulteriori a favore dei cittadini.

Dopo l'ultimazione della struttura portante del parcheggio, qualora non sia stato possibile esaurire le prenotazioni di tutti i posti auto, l'Operatore e i suoi aventi causa potranno chiedere all'Amministrazione Comunale l'ampliamento dell'ambito di influenza del parcheggio, allo scopo di favorire la cessione di tutti i posti auto realizzati. L'Amministrazione, entro 45 giorni dal deposito della richiesta deciderà in merito e, in caso di mancata adozione della decisione, l'autorizzazione si intenderà concessa.

Per ottenere l'ampliamento l'Operatore e i suoi aventi causa dovranno presentare copia delle domande di acquisizione nel frattempo pervenute, da parte dei residenti ed operatori posti fuori dall'originario ambito d'influenza e dovrà, altresì, dimostrare di aver condotto una capillare campagna di informazione ed orientamento tra i residenti ed operatori posti nell'ambito originario (es.: annunci sulla stampa, pieghevoli distribuiti nell'ambito, certificazione attestante l'avvenuta distribuzione di materiale informativo).

Per quanto riguarda i posti auto/box riservati ai portatori di handicap, questi potranno essere assegnati a soggetti non portatori di handicap, purché residenti ed operatori dell'ambito d'influenza, ad ultimazione del parcheggio, se non prenotati dai soggetti aventi titolo.

Se alla fine dei lavori del parcheggio dovessero risultare posti auto ancora non prenotati, è possibile assegnarli a residenti ed operatori che esercitino l'attività in un immobile ubicato nel territorio cittadino.

ART. 4 - ONERE DELLA COSTRUZIONE

Il parcheggio sarà progettato, diretto e costruito a totale cura e spese dell'Operatore. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità con gli elaborati progettuali.

*Le spese delle opere relative al ripristino delle pavimentazioni stradali e sistemazioni superficiali (verde e arredo urbano), migliorative dell'esistente, così come previste negli specifici elaborati progettuali, sono a carico dell'Operatore, corrispondenti per valore al contributo di ristrutturazione urbanistica dovuto all'Amministrazione, pari a €./mq., per complessivi €.
(.....), come da scheda di calcolo del Corrispettivo che è inserita nell'elaborato del progetto "Relazione del calcolo del contributo di ristrutturazione urbanistica, del Corrispettivo del diritto di superficie e del prezzo medio di cessione dei box". Il valore di dette opere è stato verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale in base al computo metrico estimativo.*



ALLEGATO "A"

Tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi in sottosuolo, comunali e non, le sistemazioni definitive dei suddetti servizi, nonché le opere di sistemazione esterna, il cui onere sarà a carico dell' Operatore, saranno definite dal medesimo con gli Uffici Comunali e con gli Enti gestori dei servizi e dovranno essere eseguite, a cura e spese dell'Operatore, secondo le prescrizioni di questi ultimi.

Sono a carico esclusivo dell'Operatore e dei suoi aventi causa tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica (escluso l'impianto di illuminazione pubblica), altri servizi, nonché quant'altro necessario per la progettazione, costruzione e gestione delle opere oggetto della presente Convenzione.

Gli eventuali lavori, che nel corso della realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione dovessero rendersi necessari per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, devono essere eseguiti a totale cura e spese dell' Operatore.

Dopo l'ultimazione delle opere il parcheggio dovrà essere reso agibile funzionante in ogni sua parte appena possibile e, comunque, prima del suo effettivo utilizzo. A tal fine l' Operatore e i suoi aventi causa dovranno provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla ultimazione delle opere relative al parcheggio, a propria cura e spese, a richiedere l'eventuale adeguamento catastale ed il rilascio del certificato di agibilità dell'opera.

Saranno a totale carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa oneri e spese relativi:

- allo spostamento, al mantenimento in esercizio nel corso dei lavori ed al ripristino delle utenze, delle infrastrutture e delle reti dei servizi pubblici e privati sia nel sottosuolo che in superficie secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei pubblici servizi;

- al mantenimento provvisorio della viabilità pubblica, privata e pedonale per favorire gli accessi ai fabbricati, carrabili e pedonali, e le attività commerciali presenti, con una percorrenza minima di mt. 2,5, in accordo con gli uffici, gli Enti ed i soggetti interessati;

- alla realizzazione delle sistemazioni superficiali comprensive delle opere relative al verde ed all'arredo urbano ed il ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.

L'Amministrazione si riserva l'insindacabile facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare e pedonale. A tale scopo i lavori di scavo e di costruzione delle strutture del parcheggio, dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da garantire il più possibile la fluidità del traffico e comunque dovranno essere concordate preventivamente con l'Amministrazione.

L'Operatore è tenuto a mantenere pulita l'area occupata dal cantiere e a provvedere alla pulizia dei tratti stradali e delle aree pubbliche o aperte al pubblico, confinanti con i cantieri, in osservanza dell'art. 31 "Cantieri Edili" del Regolamento per la Gestione dei Rifiuti Urbani ed Assimilati, la Tutela del Decoro e dell'Igiene Ambientale .

L'Operatore e i suoi aventi causa dovranno, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a proprio onere e spesa e sotto la sua esclusiva responsabilità, procedere preventivamente alla redazione di verbali di



ALLEGATO "A"

consistenza delle costruzioni circostanti e dei manufatti esistenti e di possibile interferenza e oggetto di potenziale danneggiamento per la realizzazione dell'opera, restando comunque ferme ed impregiudicate tutte le responsabilità di legge oltre quanto espressamente previsto nella presente convenzione, a carico dell'Operatore stesso e dei suoi aventi causa.

L'Operatore e i suoi aventi causa dovranno inoltre, a proprio onere e spesa, predisporre un sistema di monitoraggio continuo dei parametri statici e dinamici ritenuti utili per la valutazione ed il controllo dell'insorgenza di eventuali fenomenologie di dissesto per i fabbricati potenzialmente interferenti con il cantiere.

Tale monitoraggio dovrà essere mantenuto per tutta la durata delle opere strutturali della costruzione.

L'Operatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, assume a proprio esclusivo carico ogni eventuale spesa che dovessero derivare da circostanze note ed ignote, che dovessero interferire con il parcheggio da realizzare.

L'Operatore e i suoi aventi causa espressamente assumono la diretta responsabilità in merito a qualsiasi danno che dovesse derivare a soggetti terzi, a cose e persone, anche successivamente, in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

L'Operatore per tutta la durata dei lavori deve porre in essere tutte le indispensabili ed opportune forme di comunicazione ed informazione ai cittadini. In particolare l' Operatore e i suoi aventi causa si impegnano ad installare almeno un tabellone informativo che, oltre alle informazioni obbligatorie per Legge, dia indicazioni sulle caratteristiche dell'intervento (es: numero dei posti auto, dimensioni ed altre informazioni significative), e sulla durata dei lavori (tempo residuo per il completamento dei lavori e complessivo per l'intervento). Le comunicazioni dovranno comunque essere concordate con la Direzione Specialistica Comunicazione e potranno consistere anche in apposita segnaletica elettronica luminosa (es. orologio count down), comunque di adeguate dimensioni e visibilità, per mantenere costantemente informati i cittadini.

Sul cartello, come pure sui depliant informativi, dovranno essere espressamente e inequivocabilmente indicati l'Operatore in qualità di proprietario superficiale e, l'Impresa esecutrice dei lavori.

ART. 5. - CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

(In mancanza di corrispettivo in denaro)

A fronte della costituzione del diritto di superficie all'Amministrazione, oltre alla acquisizione dell'opera senza corrispettivo alla scadenza del diritto, spetta l'importo di Euro oltre IVA per la sistemazione dell'area superficiale del parcheggio, nonché la manutenzione delle opere superficiali esterne e dell'area verde.

La somma per la realizzazione dell'area superficiale del parcheggio verrà direttamente utilizzata dall' Operatore e dai suoi aventi causa per la realizzazione delle opere superficiali secondo quanto



ALLEGATO "A"

previsto negli elaborati progettuali.

Il valore delle opere relative alla sistemazione dell'area superficiale al parcheggio, è verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale in base al computo metrico estimativo allegato, redatto dall'Operatore e dai suoi aventi causa in base al listino prezzi del Comune di Milano vigente alla data di presentazione del progetto.

L'eventuale somma che dovesse residuare dopo la realizzazione di tali opere sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale ed utilizzata per migliorare la qualità dello spazio urbano nell'ambito di influenza del parcheggio. La somma verrà incamerata dall'Amministrazione successivamente all'approvazione del collaudo, maggiorata di una somma, a titolo di rivalutazione monetaria, calcolata in base agli indici ISTAT dell'incremento del costo della vita, dalla data della stipula della Convenzione fino al momento dell'effettivo pagamento.

A garanzia dell'impegno assunto nel presente articolo e degli oneri di cui al precedente capoverso, l'Operatore, prima della stipula della presente Convenzione, ha depositato fideiussione di cui all'art 6.

L'Amministrazione Comunale rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari.

ART. 5 – CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

(In presenza di corrispettivo anche in denaro)

A fronte della costituzione del diritto di superficie all'Amministrazione, oltre all'acquisizione dell'opera senza corrispettivo alla scadenza del diritto, spetta:

- l'importo di Euro oltre IVA per la sistemazione dell'area superficiale del parcheggio,*
- il corrispettivo del diritto di superficie stabilito in €./posto auto, per complessivi €., fissato sulla base dei criteri e dei parametri contenuti nell'apposita scheda di calcolo del corrispettivo di cui la Giunta comunale ha approvato con deliberazione n. del, (salvo eventuale conguaglio da effettuarsi ad ultimazione lavori relativamente alle spese sostenute e portate in detrazione nel Corrispettivo allegato al progetto);*

nonché la manutenzione delle opere superficiali esterne e dell'area verde.

La somma per la realizzazione dell'area superficiale del parcheggio verrà direttamente utilizzata dall'Operatore e dai suoi aventi causa per la realizzazione delle opere superficiali secondo quanto previsto negli elaborati progettuali.

Il valore delle opere relative alla sistemazione dell'area superficiale al parcheggio, è verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale in base al computo metrico estimativo allegato, redatto dall'Operatore e dai suoi aventi causa in base al listino prezzi del Comune di Milano vigente alla data di presentazione del progetto.

L'eventuale somma che dovesse residuare dopo la realizzazione di tali opere sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale ed utilizzata per migliorare la qualità dello spazio urbano nell'ambito



ALLEGATO "A"

di influenza del parcheggio. La somma verrà incamerata dall'Amministrazione successivamente all'approvazione del collaudo, maggiorata di una somma, a titolo di rivalutazione monetaria, calcolata in base agli indici ISTAT dell'incremento del costo della vita, dalla data della stipula della Convenzione fino al momento dell'effettivo pagamento.

In fase di esecuzione delle opere di sistemazione superficiale del parcheggio il Comune potrà chiedere al Concessionario, conformemente alla normativa vigente, ulteriori opere che si dovessero rendere necessarie, il cui valore, comprensivo dell'I. V.A., verrà portato a scomputo del corrispettivo.

Il valore di dette opere portate a scomputo del corrispettivo è verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale in base al computo metrico estimativo allegato, redatto dal Concessionario con gli stessi criteri e lo stesso listino utilizzato per il computo delle opere di riqualificazione urbana di cui all'art. 7.

L'eventuale quota di corrispettivo non portata a scomputo sarà versata in denaro al Comune successivamente all'approvazione del collaudo, maggiorata di una somma a titolo di rivalutazione monetaria calcolata in base agli indici ISTAT dell'incremento del costo della vita dalla data della stipula della Convenzione al momento dell'effettivo pagamento

Prima della stipulazione della presente Convenzione l'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di sistemazione superficiale, ha depositato la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 6, e per quanto riguarda il corrispettivo in denaro ha depositato apposita fideiussione di pari importo avente le caratteristiche richieste dall'art 6.

Quest'ultima fideiussione sarà restituita successivamente all'approvazione da parte del Comune degli atti di collaudo, e contestualmente al versamento in denaro del valore del corrispettivo.

L'Amministrazione Comunale rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competere, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari.

ART. 6 - PROGETTO DEFINITIVO DEL PARCHEGGIO - GARANZIE FIDEJUSSORIE ASSICURAZIONI

Il parcheggio dovrà essere realizzato nel sottosuolo dell'area pubblica di proprietà comunale indicata nell'art. 3 e dovrà avere una consistenza di n. box pari a posti auto distribuiti su n....piani, conformemente al progetto definitivo, che l'Operatore e i suoi aventi causa hanno dichiarato di avere redatto in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti che, al momento, disciplinano la costruzione di opere del tipo di quelle oggetto della presente convenzione.

L'Operatore e i suoi aventi causa assumono la piena responsabilità circa la completezza e la veridicità delle risultanze degli studi e degli accertamenti comunque effettuati, in sede sia progettuale che di cantiere, con particolare riguardo a quelli geognostici e geotecnici, ed alle condizioni di stabilità dei manufatti da realizzare o vicini o, comunque, interessati dagli interventi.

Il progetto comprende i seguenti elaborati progettuali, rilevanti ai soli fini architettonici e dimensionali:



ALLEGATO "A"

Eventuali modifiche alla progettazione definitiva (ivi compresa una diversità nel numero dei posti auto) potranno essere introdotte solo per dimostrate esigenze rese necessarie a seguito di circostanze imprevedibili, ovvero su espressa richiesta dell'Amministrazione, e dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione dell'Amministrazione stessa con le modalità richieste dalle vigenti disposizioni normative edilizie, in riferimento alle caratteristiche delle variazioni introdotte.

L'Operatore e dai suoi aventi causa potranno apportare unicamente varianti che non alterino gli elementi tecnici essenziali di aggiudicazione e che non modifichino la sagoma dell'area concessa in diritto di superficie, il numero di piani e il numero e le dimensioni dei box/posti auto

L'Operatore e i suoi aventi causa sono obbligati a realizzare le varianti richieste dall'Amministrazione per esigenze tecniche e strutturali dell'opera collegate ad interessi pubblici.

Le opere da realizzarsi dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione l'Operatore, acquisite le autorizzazioni, nulla-osta previsti dalla normativa vigente, compresi quelli dei proprietari dei suoli confinanti, qualora necessari, provvederà a chiedere all'Amministrazione il rilascio del Permesso di costruire relativo al progetto delle opere, completo dei pareri favorevoli necessari.

Garanzie fideiussorie

L'Operatore ha prestato, prima della sottoscrizione della presente convenzione e fino al collaudo, garanzia fidejussoria (polizza assicurativa o fidejussione bancaria) di «Importo... Cauzione», a garanzia dell'esatto adempimento e di tutte le condizioni e obblighi assunti in relazione:

- alla costruzione del parcheggio pertinenziale/residenziale e alla realizzazione delle opere superficiali;
- allo spostamento degli alberi, nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento di alberi di alto fusto; tale polizza dovrà garantire i risultati di attecchimento delle alberature e della relativa manutenzione per due anni dalla piantumazione delle medesime;
- allo spostamento e ripristino dei servizi a rete sul suolo e nel sottosuolo, manufatti che potrebbero essere presenti nell'area di intervento (tombini, chiusini ecc..) e/o che dovessero essere oggetto di modifiche o spostamenti, o mediante altra specifica per l'argomento in questione.

Tale polizza sarà ridotta al 50% del valore delle opere a completamento delle opere strutturali, risultante dal verbale del Comitato di Vigilanza, e verrà ulteriormente ridotta al 20% del valore alla ultimazione delle opere del parcheggio, risultante dal verbale del Comitato stesso.

La garanzia fidejussoria sarà oggetto di svincolo totale (a meno di quanto più oltre specificato), da effettuarsi da parte dell'Amministrazione entro il tempo massimo di un anno dalla data di ultimazione



ALLEGATO "A"

delle opere, solo a seguito di esito positivo delle operazioni di collaudo delle opere di superficie, sancito dal relativo certificato e solo dopo la presentazione del deposito cauzionale, a garanzia della manutenzione di cui al capoverso seguente.

L'importo della garanzia corrisponde alla somma dell'intero costo di costruzione delle opere e dell'intero costo di sistemazione superficiale indicati nel progetto presentato e potrà essere ridotto del 50% in presenza dei requisiti ISO 9000 dell'impresa esecutrice

La fideiussione, a scelta dell'Operatore, può essere bancaria o assicurativa autorizzata a norma di legge o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

A garanzia degli obblighi di manutenzione relativi alle aree superficiali (comprehensive anche dei manufatti ivi realizzati), l'Operatore o i suoi aventi causa :

- ad ultimazione dei lavori di sistemazione dell'area superficiale e, prima del relativo collaudo, presterà cauzione pari al 10% del valore delle opere di sistemazione superficiale corrispondenti ad

Tale deposito cauzionale, che avrà durata di 90 anni, dovrà essere integrato a cadenza quinquennale in relazione all'indice ISTAT fabbricati.

Assicurazioni a favore dell'Amministrazione, dei terzi e degli acquirenti

L'operatore ha presentato, prima della sottoscrizione della presente convenzione, la polizza assicurativa (all risks) con un massimale minimo di Euro 5.000.000,00 per sinistro:

- a copertura dei rischi di esecuzione, per il risarcimento dei danni subiti dall'Amministrazione a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- a garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori compresi quelli all'integrità degli edifici considerati potenzialmente interagenti con l'area di intervento secondo quanto descritto dal verbale di consistenza lavori siano essi determinati da fattori umani o naturali, sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonché per danni alle opere in corso di esecuzione o già eseguite.

La suddetta polizza copre anche il risarcimento per danni derivanti da infiltrazioni provocate da movimenti della falda acquifera, con espresso esonero dell'Amministrazione da ogni conseguente rivalsa o responsabilità, nonché "tutti i rischi di montaggio".

La polizza ha decorrenza dalla data di consegna, anche parziale, dell'area e cesserà il suo effetto



ALLEGATO "A"

alla data di emissione del certificato di collaudo delle opere superficiali con la presentazione della polizza postuma decennale ai sensi dell'articolo 1667 e segg.ti C.C.

L'Operatore e i suoi aventi causa ha presentato, inoltre, apposita polizza compagnia n... del... con specifico riferimento alle opere progettate e da progettare, per la responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dalla progettazione dei lavori dovuti ad errori ed omissioni nella redazione del progetto con un massimale minimo di €. 1.500.000,00.

La suddetta polizza assicurativa prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta. I massimali delle stesse dovranno essere aggiornati a cadenza quinquennale in base ai dati ISTAT fabbricati. L'Amministrazione richiederà copia degli aggiornamenti.

L'Operatore e i suoi aventi causa sono obbligati a consegnare all'acquirente, all'atto della stipula del contratto preliminare/ compromesso, o della prenotazione del box, ovvero in momento precedente e comunque al versamento di somme da parte del prenotario, una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni corrispettivo che l'operatore stesso e i suoi aventi causa hanno riscosso, ai sensi e per gli effetti del Dlg. 20.06.05 n. 122.

L'Operatore e i suoi aventi causa prima dell'entrata in esercizio del parcheggio, dovranno presentare una polizza indennitaria decennale:

- a copertura dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi e per rovina totale e parziale dell'opera anche causati da incendio scoppio e crollo, con un limite minimo di indennizzo non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e con decorrenza alla data di fine lavori, a favore degli acquirenti dei box/posti auto,
- a garanzia della responsabilità civile con un massimale di € 5.000.000,00 per sinistro, per danni cagionati a terzi compresi quelli derivanti da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento, compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art. 1906 c.c., relativamente agli impianti, alle attrezzature, alle dotazioni ed a quant'altro annesso e connesso al complesso, verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate; quelli all'integrità degli edifici considerati potenzialmente interagenti con l'area di intervento, secondo quanto descritto dal verbale di consistenza, siano essi determinati da fattori umani o naturali.

In ogni momento, qualora a seguito di migliorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni comunque da concordare con l'Amministrazione comunale, il valore di quanto assicurato aumentasse, l'Operatore o sui aventi causa, si impegnano a comunicare la nuova stima all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza.

ART. 7 - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

(Se non sussiste capienza nel corrispettivo) Il corrispettivo di concessione e' utilizzato totalmente per la sistemazione e manutenzione dell'area superficiale del parcheggio e, pertanto, non è prevista la possibilità di elaborare un progetto di riqualificazione urbana.



ALLEGATO "A"

(Se sussiste capienza nel corrispettivo)

L'Amministrazione, in occasione della realizzazione delle opere e, conformemente alle norme vigenti, potrà chiedere all'Operatore e ai suoi aventi causa, che sin da ora si obbliga in tal senso, l'elaborazione, in base alle indicazioni degli uffici comunali, di un progetto di riqualificazione urbana di aree adiacenti al parcheggio, che verranno individuate dall'Amministrazione.

La progettazione dovrà essere elaborata in accordo con l'apposito Gruppo Tecnico Integrato Comunale per i Parcheggi e presentata entro 60 giorni dalla data della relativa richiesta.

L'Operatore e i suoi aventi causa in sede di progettazione sono tenuti ad osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamenti che disciplinano la costruzione delle opere di riqualificazione del tipo di quelle oggetto della presente Convenzione.

Il valore di dette opere dovrà essere calcolato con riferimento all'elenco prezzi del Comune di Milano, vigente alla data di presentazione del progetto; a tale valore dovrà essere applicato il ribasso medio risultante da opere similari appaltate dall'Amministrazione nei sei mesi antecedenti la presentazione del progetto. Per le opere relative ai servizi si farà riferimento ai preventivi rilasciati dagli Enti erogatori.

All'Operatore, per la progettazione, direzione lavori, vigilanza, sicurezza e collaudo, verrà corrisposta la somma pari al 6% del valore delle opere, al netto del ribasso, per importi entro € 250.000,00, e del 5% per importi di valore superiore. Il progetto definitivo verrà approvato con deliberazione della Giunta Comunale entro 60 giorni dalla sua presentazione.

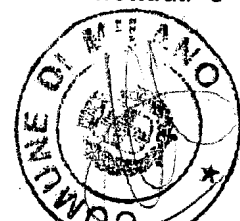
Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento e/o la piantumazione di alberi di alto fusto, saranno rilasciate ulteriori fidejussioni, oltre all'aggiornamento economico della garanzia di cui all'art. 6.

I lavori dovranno avere inizio entro i successivi 30 giorni dalla consegna dell'area oggetto di intervento di riqualificazione urbana.

ART. 8 - IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI – DIREZIONE LAVORI (Nel caso in cui l'Operatore non è l'impresa esecutrice)

L'Operatore, ha comunicato all'Amministrazione il nome e la ragione sociale della ditta esecutrice e si impegna a comunicare nome e la ragione sociale di eventuali ulteriori ditte esecutrici, nonché le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, nonché possedere i requisiti della vigente normativa antimafia, dovrà possedere la qualificazione SOA prevista per importi e categorie almeno pari al valore delle opere superficiali da eseguire e per le opere riferite al parcheggio dovrà aver realizzato opere analoghe, avere adeguata professionalità tecnica economica finanziaria e morale, nonché il possesso di ogni altro requisito richiesto dalla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori e dai documenti di gara, come da accertamenti effettuati e dichiarati



ALLEGATO "A"

dall'Operatore. Nel caso di sostituzione/subappalto la nuova Impresa dovrà essere in possesso dei requisiti previsti nel presente articolo.

Il possesso della predetta qualificazione e dei requisiti devono essere accertati e dichiarati dall'Operatore prima della stipulazione della convenzione, sotto la sua esclusiva responsabilità, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di verificare la veridicità di quanto dichiarato, richiedendo all'Operatore e ai suoi aventi causa tutta la relativa documentazione.

Per le opere di sistemazione superficarie, e' fatto divieto all'Impresa esecutrice di subappaltare, se non nei modi e nei termini di cui all'art. 141 del Dpr 554/1999, previa autorizzazione dell'Operatore.

L'Operatore e i suoi aventi causa hanno l'obbligo, altresì, di verificare ed accertare in capo ad ogni impresa che opera in cantiere il possesso della regolarità contributiva, capacità professionale, il rispetto della normativa antimafia e di ogni altro requisito richiesto dalla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.

I lavori oggetto della presente Convenzione dovranno essere eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici, muniti delle necessarie qualifiche professionali, nominati a cura e spese dall'Operatore e dai suoi aventi causa e comunicati all' Amministrazione. Ogni variazione in merito dovrà essere comunicata all' Amministrazione.

L'Operatore e i suoi aventi causa dovranno comunicare all'Amministrazione ed a tutti i prenotatari, nelle forme e nei tempi di rito e prima dell'inizio dei lavori, i nominativi dei responsabili dei Progetti, dei Lavori, delle Strutture e della Sicurezza, ed ogni eventuale loro modifica.

L'Operatore, inoltre, rimane obbligato ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme in tema di lavoro e di prevenzione sugli infortuni sul lavoro.

L'Amministrazione resta estranea a tutti i rapporti dell'Operatore e dei suoi aventi causa con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra l'Operatore/suoi aventi causa ed i sopraccitati soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione.

Tale informazione dovrà essere inserita in tutti i contratti, ordini e rapporti giuridici che l'Operatore e suoi aventi causa intratterranno con appaltatori e subappaltatori e terzi in genere.

L'Operatore e i suoi aventi causa previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione e, conformemente al vigente Regolamento Comunale sulla pubblicità e pubbliche affissioni, potranno consentire l'utilizzo dell'area di cantiere, previa stipulazione di regolare contratto, a soggetti terzi per fini pubblicitari. In tal caso i soggetti terzi potranno collocare gli impianti pubblicitari all'interno dell'area di cantiere e/o dietro la cesata, purché gli stessi siano installati su strutture autoportanti diverse da pali, o su pali, a condizione che gli stessi siano occultati, ai sensi del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta sulla Pubblicità e sul diritto delle Pubbliche Affissioni.

L'autorizzazione sarà rilasciata sulla base delle indicazioni fornite dal Settore Pubblicità del Comune.

L'Operatore e suoi aventi causa verseranno all'Amministrazione il 50% dei proventi pubblicitari complessivi ottenuti dal soggetto contraente per l'installazione degli impianti pubblicitari e per la



ALLEGATO "A"

pubblicizzazione del prodotto pubblicitario.

L'autorizzazione pubblicitaria avrà validità dalla data di inizio lavori e comunque non potrà avere durata massima superiore alla durata dei lavori prevista in convenzione, anche in presenza di eventuali nuovi termini concessi.

Deve essere comunque data la possibilità di comunicazione commerciale sulla cesata di cantiere a quegli esercizi commerciali che vengono nascosti/ pregiudicati dalla presenza del cantiere nella zona antistante agli esercizi stessi fino alla rimozione delle cesate stesse che pregiudicano la visibilità degli esercizi commerciali.

La pubblicità non potrà essere contraria al buon costume, all'ordine e sicurezza pubblica, lesiva dell'immagine dell' Amministrazione comunale o contraria all'interesse pubblico e alle finalità perseguite dall' Amministrazione.

ART. 8 – ESECUZIONE DEI LAVORI – DIREZIONE LAVORI **(Nel caso in cui l'Operatore è l'impresa esecutrice)**

L'Operatore, ha dichiarato all'Amministrazione di realizzare le opere previste nella presente convenzione e si impegna a comunicare nome e la ragione sociale di eventuali ulteriori ditte esecutrici, nonché le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, nonché possedere i requisiti della vigente normativa antimafia, dovrà possedere la qualificazione SOA prevista per importi e categorie almeno pari al valore delle opere superficiali da eseguire e per le opere riferite al parcheggio dovrà aver realizzato opere analoghe, avere adeguata professionalità tecnica economica finanziaria e morale, nonché il possesso di ogni altro requisito richiesto dalla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori e dai documenti di gara, come da accertamenti effettuati e dichiarati dall'Operatore. Nel caso di sostituzione/subappalto la nuova Impresa dovrà essere in possesso dei requisiti previsti nel presente articolo.

Il possesso della predetta qualificazione e dei requisiti devono essere accertati e dichiarati dall'Operatore/esecutore prima della stipulazione della convenzione, sotto la sua esclusiva responsabilità, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di verificare la veridicità di quanto dichiarato, richiedendo all'Operatore e ai suoi aventi causa tutta la relativa documentazione.

Per le opere di sistemazione superficarie, e' fatto divieto all'Impresa esecutrice di subappaltare, se non nei modi e nei termini di cui all'art. 141 del Dpr 554/1999.

L'Operatore e dai suoi aventi causa hanno l'obbligo, altresì, di verificare ed accertare in capo ad ogni impresa che opera in cantiere il possesso della regolarità contributiva, capacità professionale, il rispetto della normativa antimafia e di ogni altro requisito richiesto dalla normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.

I lavori oggetto della presente Convenzione dovranno essere eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici, muniti delle necessarie qualifiche professionali, nominati a cura e spese dall'Operatore /dai



ALLEGATO "A"

suoi aventi causa e comunicati all'Amministrazione. Ogni variazione in merito dovrà essere comunicata all' Amministrazione.

L'Operatore e i suoi aventi causa dovranno comunicare all'Amministrazione ed a tutti i prenotari, nelle forme e nei tempi di rito e prima dell'inizio dei lavori, i nominativi dei responsabili dei Progetti, dei Lavori, delle Strutture e della Sicurezza, ed ogni eventuale loro modifica.

L'Operatore, inoltre, rimane obbligato ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme in tema di lavoro e di prevenzione sugli infortuni sul lavoro.

L'Amministrazione resta estranea a tutti i rapporti dell'Operatore/dei suoi aventi causa con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra l'Operatore/ suoi aventi causa ed i sopraccitati soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione.

Tale informazione dovrà essere inserita in tutti i contratti, ordini e rapporti giuridici che l'Operatore /suoi aventi causa intratterrà con appaltatori e subappaltatori e terzi in genere.

L'Operatore e i suoi aventi causa previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione e, conformemente al vigente Regolamento Comunale sulla pubblicità e pubbliche affissioni, potranno consentire l'utilizzo dell'area di cantiere, previa stipulazione di regolare contratto, a soggetti terzi per fini pubblicitari. In tal caso i soggetti terzi potranno collocare gli impianti pubblicitari all'interno dell'area di cantiere e/o dietro la cesata, purché gli stessi siano installati su strutture autoportanti diverse da pali, o su pali, a condizione che gli stessi siano occultati, ai sensi del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta sulla Pubblicità e sul diritto delle Pubbliche Affissioni.

L'autorizzazione sarà rilasciata sulla base delle indicazioni fornite dal Settore Pubblicità del Comune.

L'Operatore e suoi aventi causa verseranno all'Amministrazione il 50% dei proventi pubblicitari complessivi ottenuti dal soggetto contraente per l'installazione degli impianti pubblicitari e per la pubblicizzazione del prodotto pubblicitario.

L'autorizzazione pubblicitaria avrà validità dalla data di inizio lavori e comunque non potrà avere durata massima superiore alla durata dei lavori prevista in convenzione, anche in presenza di eventuali nuovi termini concessi.

Deve essere comunque data la possibilità di comunicazione commerciale sulla cesata di cantiere a quegli esercizi commerciali che vengono nascosti/ pregiudicati dalla presenza del cantiere nella zona antistante agli esercizi stessi fino alla rimozione delle cesate stesse che pregiudicano la visibilità degli esercizi commerciali.

La pubblicità non potrà essere contraria al buon costume, all'ordine e sicurezza pubblica, lesiva dell'immagine dell' Amministrazione comunale o contraria all'interesse pubblico e alle finalità perseguite dall' Amministrazione.



ALLEGATO "A"

ART. 9 - PROGRAMMA DEI LAVORI, SCADENZE, DECADENZE E PENALI

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali e dovrà essere osservata la vigente normativa in materia di scarichi e immissioni in genere (acqua, gas, rumori, ecc.). L'Operatore/suoi aventi causa e l'impresa, che realizza l'opera, assumono integralmente gli obblighi di legge sul rispetto del complesso di tutte le norme e prescrizioni vigenti, di carattere sia generale che specifico, proprie delle opere in oggetto, in tutte le fasi sia di conduzione dei lavori che di realizzazione delle opere, ed infine della loro gestione per i periodi contrattualmente stabiliti.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre 60 giorni naturali e consecutivi dalla data del rilascio del Permesso di costruire.

In caso di ritardo, rispetto al tempo massimo sopra ricordato per l'inizio dei lavori, imputabile a colpe od omissioni, dell'Operatore, l'Amministrazione applicherà una penale pari allo 0,5 per mille del costo di costruzione del parcheggio e delle opere superficiali, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo, a valere sulla polizza fidejussoria di cui allo specifico articolo della presente convenzione.

Tali penali non verranno applicate/riscosse qualora, nel corso dei lavori, i ritardi verranno recuperati/riassorbiti ed i lavori termineranno nel termine ultimo convenzionalmente pattuito.

Oltre il novantesimo giorno di ritardo, sarà piena facoltà dell'Amministrazione di pronunciare la decadenza dall'aggiudicazione con conseguente risoluzione della presente convenzione ed estinzione del diritto di superficie, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 20% della cauzione prestata a garanzia dell'esatto adempimento, nonché la proprietà del progetto elaborato, senza che ciò costituisca per l'Operatore/suoi aventi causa in alcun modo e per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere.

Resta comunque ferma ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di avanzare ulteriori rivalse in ordine al mancato inizio dei lavori.

Qualora non si avvalesse di tale facoltà, l'Amministrazione applicherà una penale pari all' 1 per mille del costo di costruzione e delle opere superficiali per ciascun giorno di ritardo, salvo, sempre, la richiesta di risarcimento per danni ulteriori.

I lavori dovranno essere ultimati nel termine previsto negli elaborati progettuali, salvo eventuale nuovo termine che l'Amministrazione dovesse accordare. L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione redatta dall'Operatore, accompagnata da relazione finale del Direttore Lavori ed inviata all'Amministrazione.

Analoga disciplina verrà totalmente applicata per quanto attiene al termine di ultimazione lavori, con la precisazione che, in tal caso, la penale è pari all' 1 per mille del costo di costruzione e delle opere superficiali per ciascun giorno di ritardo.

Nel caso di ritardo rispetto al termine previsto per l'ultimazione dei lavori, oltre all'applicazione della

ALLEGATO "A"

penale, pari all'1 per mille del costo di costruzione e delle opere superficiali, per ogni giorno di ritardo, l'Amministrazione Comunale non riconoscerà l'applicazione dell'indice ISTAT sul prezzo medio di vendita/cessione dei boxes per tutto il periodo di ritardo colpevole.

Ai fini dell'applicazione delle penali di cui al presente articolo, si dovrà avere riguardo alla tempistica di esecuzione prevista nel cronoprogramma riferita alla realizzazione delle opere superficiali e di quelle relative alla realizzazione del parcheggio.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale si avvale della facoltà di pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione, l'Operatore/ suoi aventi causa sono obbligato a sgomberare il cantiere (ovvero, nei casi in cui le opere di realizzazione del parcheggio non siano ancora iniziate, ripristinare compiutamente ed in piena efficienza la situazione "quo ante"), nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione, previa redazione in contraddittorio del verbale di constatazione dello stato di consistenza e delle eventuali opere realizzate.

Il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, sarà stimato come mero costo di costruzione delle opere, valutato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto o sulla base del prezziario comunale in vigore al momento della valutazione decurtato a titolo di penale del 20%.

L'importo così determinato sarà liquidato all'Operatore e ai suoi aventi causa direttamente dall'Amministrazione comunale o per il tramite dell'eventuale Operatore subentrante individuato dall'Amministrazione.

ART. 10 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, l'Operatore e ai suoi aventi causa saranno obbligati a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione all'Amministrazione ed alle competenti Soprintendenze, alle quali compete l'indicazione dei provvedimenti da assumere.

Nel caso di ritrovamenti archeologici, l'Operatore e i suoi aventi causa devono mettere a disposizione dei prenotatari o loro delegati e consulenti, tutta la relativa documentazione tecnica economico-contabile, progettuale affinché gli stessi siano posti nelle condizioni di poter valutare e tutelare le proprie ragioni.

Il ritrovamento di reperti archeologici determinerà di diritto per l'Operatore / suoi aventi causa di un nuovo termine per l'esecuzione dei lavori, commisurato alle esigenze in ordine alla tutela dei beni, ovvero a quelle connesse ad una revisione del progetto che si rendesse per ciò necessaria.

L'Operatore, a sue cura e spese, dovrà attenersi a tutte le prescrizioni della competenti Soprintendenze.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area, la convenzione si risolve di diritto con automatica estinzione del diritto di superficie.

ALLEGATO "A"

L'Operatore i suoi aventi causa dovranno restituire l'area all'Amministrazione, libera da strutture e cose ed, il cantiere, dovrà essere messo in sicurezza a spese dello stesso.

Nel caso in cui i ritrovamenti archeologici rendessero utilizzabile solo parzialmente l'area, l'Amministrazione e l'Operatore/ suoi aventi causa potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale o una diversa localizzazione delle opere di cui alla presente convenzione. Nel caso in cui non ci sia accordo in merito alla soluzione tecnico/progettuale, la convenzione si risolve con automatica estinzione del diritto di superficie, alle medesime condizioni di cui al capoverso precedente.

Qualora la soluzione tecnico/progettuale concordata comporti una maggiorazione del piano economico/finanziario, l'Amministrazione entro 60 giorni, ove ne riconosca la congruità, ne dà comunicazione all'operatore.

Nel caso, in cui, invece, l'Amministrazione non riconosca la congruità della maggiorazione del nuovo piano economico/finanziario, fisserà un termine non superiore a 90 giorni, entro il quale i prenotatari e l'Operatore, devono pervenire ad un accordo in merito al nuovo prezzo medio di cessione. Decorso tale termine, senza che le parti abbiano trovato un accordo in merito, il prezzo sarà determinato da un perito nominato di comune accordo, o, in mancanza, dall'Ordine degli Ingegneri o degli Architetti, su richiesta dell'Operatore/ dei suoi aventi causa che si dovrà fare parte attiva in tal senso.

Il corrispettivo del perito sarà posto a carico dell'Operatore/suoi aventi causa e dei prenotatari in quota parte del 50% ciascuno.

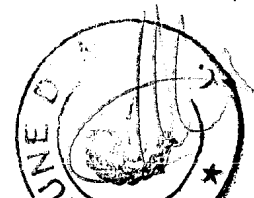
I sondaggi e le indagini saranno effettuate, dall'Operatore, sotto la sua completa responsabilità ed a propri esclusivi oneri e costi, di concerto con le Soprintendenze competenti, obbligandosi ad eseguire quanto necessario secondo le indicazioni e direttive di quest'ultima.

ART. 11 - COMITATO DI VIGILANZA – SORVEGLIANZA E COLLAUDO DELLE OPERE

Prima dell' inizio effettivo dei lavori verrà nominato dall'Amministrazione un "Comitato di Vigilanza" composto da uno o più dipendenti dell'Amministrazione.

Detto Comitato avrà funzioni di sorveglianza in merito al rispetto degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e, a tal fine, dovrà accertare la conformità dei lavori, che man mano verranno eseguiti, al progetto richiamato dalla presente convenzione, nonché gli interventi di manutenzione di cui all'articolo 13 sino alla data di approvazione del collaudo relativo alle opere superficiali. Tale attività riguarda esclusivamente la verifica di corrispondenza, ai soli fini architettonici e dimensionali, tra il progetto approvato e quello in corso di realizzazione.

I componenti il Comitato avranno la facoltà di accedere, in qualunque momento, al cantiere, di assistere ai lavori, di richiedere all' Operatore/ suoi aventi causa che la Direzione Lavori effettui prove e controlli, potranno acquisire la documentazione e specifiche tecniche, nonché procedere direttamente a misurazioni, contestazioni ed accertamenti di qualsiasi natura sui lavori, all'unico



ALLEGATO "A"

scopo di verificare la conformità, o meno, al progetto definitivo ed agli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire, dell'opera eseguita ed in corso di esecuzione, in modo da promuovere e monitorare l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla presente convenzione. Dovranno, inoltre, verificare il rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma, rilevando ed evidenziando alla Direzione Specialistica Parcheggi i ritardi e cause che li hanno determinati, fermo restando che la responsabilità della conformità delle opere e della tempistica di realizzazione è esclusivamente a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa .

L'Operatore e i suoi aventi causa sono tenuti a fornire tutti i chiarimenti e a mettere a disposizione tutto quanto richiesto dal Comitato di Vigilanza.

Identica facoltà spetterà all'Amministrazione anche dopo l'ultimazione dei lavori e per tutta la durata della convenzione.

Il Comitato provvederà, altresì, alla stesura dei verbali delle visite e delle eventuali prove effettuate, con facoltà di richiedere all'Operatore, che agirà tramite la Direzione Lavori, di emanare gli ordini di servizio atti all'eliminazione degli eventuali difetti e vizi che dovessero risultare.

Le osservazioni e i rilievi del Comitato saranno comunicati al competente Ufficio Comunale per l'assunzione dei provvedimenti ritenuti necessari.

Per l'attività svolta dal Comitato di Vigilanza, per conto dell'Amministrazione Comunale e nell'interesse degli acquirenti, è dovuto un contributo da parte dell'Operatore/suoi aventi causa. Tale contributo è commisurato alla vigente tariffa Ingegneri/Architetti nei limiti di una quota pari al 15% del compenso spettante per la Direzione lavori.

L'entità di tale contributo verrà moltiplicato in base al numero dei componenti del Comitato di vigilanza.

L'Operatore/suoi aventi causa verseranno all'Amministrazione Comunale, il relativo importo con le modalità che verranno indicate dal Direzione Specialistica Parcheggi.

Collaudo Parcheggio

I lavori per la realizzazione del parcheggio sono soggetti a collaudo statico ai sensi della Legge n. 1086/71, da effettuarsi, qualora ritenuto opportuno dall'Operatore, anche in corso d'opera, a cura e spese dell'Operatore e dei suoi aventi causa da completarsi con la emissione del certificato finale, al massimo entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e comunque prima della messa in funzione del parcheggio.

Il certificato di collaudo e tutti i documenti ad esso pertinenti, nonché tutte le autorizzazioni di legge necessarie per il rilascio dell'agibilità, devono essere acquisiti dall'Operatore / suoi aventi causa e messi a disposizione dell'Amministrazione, nel caso di sua richiesta



ALLEGATO "A"

Collaudo aree superficiali

I lavori concernenti la sistemazione superficiale (soprastante il parcheggio), dovranno essere oggetto di un collaudo separato da effettuarsi per il tramite di un tecnico nominato dall'Amministrazione, con onere a carico dell'Operatore, che verserà all'Amministrazione Comunale il relativo con le modalità che verranno indicate dalla Direzione specialistica parcheggi.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della certificazione dell'ultimazione lavori della sistemazione superficiale del parcheggio, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, l'Amministrazione designerà il collaudatore delle opere su riportate, per le quali l'Operatore e i suoi aventi causa dovranno redigere gli abituali documenti di contabilità lavori.

Il collaudo dovrà avvenire entro 60 giorni dall'avvio previsto nella comunicazione dell'Amministrazione con cui viene indicato il tecnico incaricato.

Le opere eseguite sul soprassuolo, non pertinenti al parcheggio, diventeranno di proprietà dell'Amministrazione alla data del collaudo delle medesime e contestualmente consegnate all'Operatore e suoi aventi causa per gli oneri manutentivi di cui alla presente convenzione.

Alla scadenza della presente convenzione, entro i successivi 30 (trenta) giorni, si provvederà alla restituzione dell'area all'Amministrazione, con apposito verbale di consegna.

ART. 12 - INNOVAZIONI

Successivamente al collaudo ogni variazione o innovazione al parcheggio, agli impianti fissi ed ai servizi accessori, nonché ogni eliminazione o addizione, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

ART.13 - ONERI DI MANUTENZIONE

Per tutta la durata del diritto di superficie del parcheggio, l'Operatore o i suoi aventi causa, dovranno mantenere le opere, inclusi gli impianti e i servizi accessori a propria cura e spese, nelle normali condizioni di esercizio effettuando gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in modo che, alla scadenza del diritto di superficie ill parcheggio e le opere nel loro complesso e nelle singole parti risultino nelle regolari condizioni d'uso, compatibilmente con il degrado e/o l'eventuale obsolescenza dovuti al decorso del tempo.

L'Amministrazione, a mezzo dei propri incaricati, avrà facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del manufatto e degli impianti, periodicamente e quando comunque lo ritenga opportuno.

In relazione ai risultati, l'Amministrazione potrà richiedere l'esecuzione dei lavori ritenuti indispensabili per l'integrità ed il decoro del manufatto con prefissione di un termine, scaduto il quale, eseguirà le opere direttamente, con carico di spesa all'Operatore o suoi aventi causa.

Prima dell'apertura all'uso pubblico della sistemazione superficiale del parcheggio (che dovrà avvenire appena conclusi i lavori) il Comitato di Vigilanza accerterà lo "stato di consistenza" delle opere suddette.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area superficiale del parcheggio,



ALLEGATO "A"

L'Operatore, o suoi aventi causa, s'impegna ad eseguirla sino alla scadenza del diritto di superficie relativamente al verde e alle opere di arredo urbano. Durante tale periodo l'Amministrazione avrà facoltà di eseguire accertamenti e, in caso di riscontro negativo, di provvedere ad interventi sostitutivi a spese dell'Operatore o suoi aventi causa.

Le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di copertura e delle relative strutture portanti saranno a totale carico dell'Operatore o dei suoi aventi causa.

La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione, saranno a totale carico dell'Operatore o dei suoi aventi causa, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sovrastanti la soletta di copertura di proprietà comunale (relativamente alla pubblica illuminazione e segnaletica) dovrà essere eseguita a cura e spese dell'Amministrazione.

Nel corso dell'ultimo anno di durata del diritto di superficie l'Amministrazione provvederà, in contraddittorio con l'Operatore, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti, necessari ai fini di cui sopra, per riportare il parcheggio e la sistemazione superficiale alle condizioni ottimali di esercizio, compatibilmente con la vetustà dell'opera; le relative spese saranno ad esclusivo carico dell'Operatore o suoi aventi causa.

ART. 14 - PREZZO DI CESSIONE - AVENTI TITOLO ALL'ACQUISIZIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEI POSTI AUTO CON E SENZA VINCOLO PERTINENZIALE

L'Operatore e i suoi aventi causa si impegnano a cedere i posti auto/box realizzati al prezzo medio risultante dal Piano Economico-Finanziario, pari a (.....), da adeguare rispetto alla data dell'offerta con riferimento agli indici ISTAT per il costo di costruzione, con le seguenti modalità:

- in caso di pagamento del prezzo di assegnazione in unica soluzione in occasione dell'atto di rogito, l'adeguamento parte dalla data di offerta alla data di rogito;*
- in caso di pagamento mediante stati avanzamento lavori, l'adeguamento parte dalla data di offerta alla data di fine lavori stabilita nella Convenzione di concessione;*

L'indice ISTAT di riferimento è quello delle costruzioni, mentre all'incremento del prezzo medio di assegnazione derivante da Varianti in corso d'opera non va applicato l'adeguamento ISTAT fatto salvo per il periodo intercorso dall'esecuzione dei lavori in variante fino al loro riconoscimento economico.

L'Operatore, alla prima insorgenza di oneri non prevedibili, deve informare i prenotatari e mettere a disposizione loro o dei loro consulenti tutta la relativa documentazione tecnica economico-contabile affinché gli stessi siano posti nelle condizioni di poter valutare e tutelare le proprie ragioni in caso di aumento del prezzo finale.

Le modalità di pagamento del prezzo di assegnazione per ciascun box è il seguente:



ALLEGATO "A"

-% del prezzo all'inizio dei lavori; (che dovranno avere lo sviluppo previsto dal crono programma dei lavori)
-(indicare una fase effettiva dei lavori indicata nel cronoprogramma)
-% del prezzo alla consegna delle chiavi.

I versamenti terranno comunque conto dell'effettivo avanzamento lavori, così come certificato alla Direzione Lavori. Sono possibili percentuali diverse se assunte dagli organi deliberanti dell'Operatore/suoi aventi causa e se favorevoli ai prenotatari. All'atto del versamento dei relativi importi l'Operatore e suoi aventi causa sono obbligati a consegnare all'acquirente, ai sensi e per gli effetti del Dlg. 20.06.05 n. 122, la fideiussione di cui all'art. 6 della presente convenzione.

Successivamente alla conclusione dei lavori e prima del deposito degli atti di collaudo, l'Operatore/suoi aventi causa comunicherà all'Amministrazione Comunale il prezzo medio finale di cessione dei posti auto/box realizzati. Nel caso in cui il prezzo comunicato dovesse risultare comprensivo dei maggiori oneri non prevedibili, la comunicazione dovrà essere accompagnata da un nuovo computo metrico estimativo, redatto in base all'elenco prezzi comunale vigente al momento dell'esecuzione dei lavori in variante, che sarà confrontato con quello allegato al progetto definitivo.

L'Operatore/suoi aventi causa nella comunicazione dovranno indicare per ciascun posto auto/box realizzato, in relazione alla sua collocazione e alla sua dimensione, il prezzo finale di cessione, la cui somma, diviso il numero dei posti auto/box darà il prezzo di cessione medio finale.

Il trasferimento del diritto di superficie agli acquirenti dei posti auto/box potrà avvenire solo dopo il rilascio del certificato di agibilità.

Gli atti di cessione di ciascun posto auto/box potranno essere stipulati solo dopo che l'Amministrazione Comunale avrà verificato i prezzi di cessione finale che termine senza che l'Amministrazione Comunale abbia eccepito alcun rilievo l'Operatore e ai suoi aventi causa potranno procedere determinano il prezzo medio proposto dall'Operatore e dai suoi aventi causa nel termine di 60 giorni dal ricevimento, per raccomandata, della comunicazione. Trascorso il suddetto alla cessione dei posti auto/box, diversamente decorrerà un nuovo termine di 60 giorni dalla presentazione della eventuale documentazione integrativa che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere.

Nel caso, in cui, invece, l'Amministrazione non riconosca la congruità della maggiorazione del nuovo piano economico/finanziario, fisserà un termine non superiore a 90 giorni, entro il quale i prenotatari e l'Operatore, devono pervenire ad un accordo in merito al nuovo prezzo medio di cessione. Decorso tale termine, senza che le parti abbiano trovato un accordo in merito, il prezzo sarà determinato da un perito nominato di comune accordo, o, in mancanza, dall'Ordine degli Ingegneri o degli Architetti, su richiesta dell'Operatore e dei suoi aventi causa che si dovrà fare parte attiva in tal senso.

Il corrispettivo del perito sarà posto a carico dell'Operatore/ suoi aventi causa e dei prenotatari in quota parte del 50% ciascuno.

La cessione del diritto di superficie di ciascun posto auto avverrà, in via prioritaria, nei riguardi dei proprietari di immobili posti nell'ambito di influenza con vincolo pertinenziale all'unità immobiliare nonché, in via subordinata, a favore dei residenti ed operatori del predetto ambito.



ALLEGATO "A"

Per garantire l'assegnazione dei posti auto al maggior numero di cittadini aventi titolo, è fatto obbligo all' Operatore e ai suoi aventi causa di acquisire prenotazioni per non più di n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare residenziale e non; tale vincolo verrà meno solo se, dopo l'ultimazione della struttura portante, non sia stato possibile esaurire le prenotazioni di tutti i posti auto. In tal caso il numero dei posti auto prenotati e ceduti non potrà essere superiore ai vani catastali dell'immobile di riferimento residenziale, mentre per le unità immobiliari non residenziali potrà essere assegnato un posto auto per ogni 100 mq. di superficie lorda del pavimento dell'immobile di riferimento. In ogni caso l'unità immobiliare di riferimento deve essere collocata sul territorio milanese.

E' altresì possibile che la concessione possa essere ceduta, in tutto o in parte, dall' Operatore e dai suoi aventi causa previo assenso formale dell'Amministrazione.

ART. 15 - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO A TERZI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Negli atti pubblici di trasferimento dovrà essere specificato il vincolo di pertinenzialità ed il subentro, pro-quota, dell'acquirente o suoi aventi causa, in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e di quelli previsti nel regolamento interno del parcheggio, ivi compreso l'obbligo di stipulare (o subentrare) nelle garanzie, polizze ed assicurazioni di cui alla presente convenzione nonché la data di scadenza del diritto di superficie del/i posto/i auto.

Il Notaio dovrà accertare

La responsabilità per le predette obbligazioni, pertanto farà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali divise e trasferite, ai singoli titolari del diritto di superficie individualmente, mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi titolari del diritto di superficie uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Il prezzo di cessione dei posti auto/ box non potrà essere superiore al prezzo risultante dalla precedente cessione maggiorato dell'indice ISTAT per i fabbricati.

Per la gestione del parcheggio gli assegnatari adottano il regolamento interno del parcheggio e nominano un Amministratore.

Il nominativo dell'Amministratore, ed ogni eventuale variazione, dovrà essere comunicato all'Amministrazione.

L'Amministratore dovrà comunicare il nominativo, ed ogni successiva variazione, del soggetto che sarà tenuto alla manutenzione dell'area superficiale del parcheggio e del parcheggio medesimo.

Il Regolamento del parcheggio, in ogni caso, dovrà disciplinare i criteri per la gestione delle parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie.

L'Operatore e i suoi aventi causa devono comunicare all'Amministrazione i dati dell'acquirente. Il Notaio Rogante dovrà inserire nei singoli rogiti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità del box.

Il Notaio rogante dovrà trasmettere copia degli atti di trasferimento del diritto di superficie dai quali dovranno risultare, in particolare, il prezzo di cessione calcolato con le modalità di cui sopra, nonché



ALLEGATO "A"

l'accertamento in merito al possesso in capo al nuovo acquirente dei requisiti previsti nel precedente articolo relativamente al numero massimo di posti auto per unità immobiliare di riferimento.

a) posti auto con vincolo di pertinenzialità:

Il trasferimento, a pena di nullità, potrà avvenire "mortis causa" o per "atto inter vivos" solo unitamente al trasferimento dell'unità immobiliare alla quale il posto stesso è legato dal suddetto vincolo. Il Notaio Rogante dovrà inserire nei singoli rogiti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità del box.

Il Notaio rogante dovrà trasmettere copia dell'Atto all'Amministrazione che dovrà registrare il nuovo soggetto titolare del diritto di superficie.

b) posti auto senza vincolo di pertinenzialità:

Il trasferimento potrà avvenire per "atto inter vivos" ai residenti od operatori che esercitino l'attività nel territorio cittadino. Il Notaio rogante dovrà trasmettere copia dell'Atto all'Amministrazione che dovrà registrare il nuovo soggetto cessionario del diritto di superficie.

Ogni variazione riguardante l'assegnazione del box/posto-auto, dovrà essere comunicata all'Amministrazione a cura dell'Amministratore e/o del cedente il diritto.

ART. 16 - CLAUSOLA RISOLUTIVA – REVOCA DEL DIRITTO DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al l'Amministrazione competere anche a titolo di risarcimento danni, l'Amministrazione si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dall'aggiudicazione con la conseguente risoluzione della convenzione ed estinzione del diritto di superficie, nei confronti dell'Operatore o suoi aventi causa e di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- a) ritardo nell'inizio dei lavori (sia del parcheggio sia della sistemazione dell'area superficiale) superiore a 90 giorni rispetto al termine fissato;*
- b) ritardo rispetto al termine finale dei lavori (sia del parcheggio sia della sistemazione dell'area superficiale) superiore a 90 giorni rispetto al termine fissato;*
- c) mancato ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta previsti dalla normativa vigente, compresi quelli dei proprietari dei suoli confinanti;*
- d) esecuzione delle opere con rilevante alterazione rispetto agli elaborati progettuali delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali delle opere, anche con riferimento al numero dei Box/ posti auto;*
- e) impossibilità totale di utilizzo dell'area per ritrovamenti archeologici;*
- f) mancato assenso dell' Amministrazione in relazione alla nuova soluzione in merito alla soluzione tecnico/progettuale, nel caso di ritrovamento di reperti archeologici;*
- g) violazione delle norme in materia di sicurezza sul posto di lavoro che abbia causato morte o gravi danni al lavoratore;*



ALLEGATO "A"

- h) fallimento dell'Operatore e dei suoi aventi causa o attivazione delle procedure concorsuali previste dalle norme di riferimento, ivi compresa la sospensione dell'attività;
- i) chiusura totale e/o parziale del parcheggio senza giustificato motivo, per oltre 20 giorni;
- j) utilizzazione anche parziale e temporanea del parcheggio, per usi e finalità diverse da quelle di cui alla presente Convenzione;
- k) omissione della manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e dell'area superficiale;
- l) vendita dei box/posti auto al di fuori dell'originario ambito di influenza, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione;
- m) perdita dei requisiti per contrarre con la pubblica Amministrazione,
- n) vendita dei box/posti-auto ai soggetti non in possesso dei requisiti o a prezzo superiore a quanto indicato nella presente convenzione
- o) violazioni dell'obbligo di condizionare l'eventuale accensione di ipoteca, sul diritto di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficiale, alla effettiva durata del diritto di superficie;
- p) violazione delle disposizioni antimafia.

L'Amministrazione contesterà per iscritto a mezzo raccomandata AR il fatto, concedendo termine non superiore a gg. 10, decorrenti dal ricevimento della comunicazione, per eventuali osservazioni e controdeduzioni.

Nel caso di omesse osservazioni/controdeduzioni o nel caso in cui le medesime non siano state ritenute giustificative, la convenzione è risolta e il diritto di superficie si estingue con riespansione del diritto di proprietà dell' Amministrazione. La pronuncia di decadenza può essere anche parziale.

Pronunciata la decadenza, l'area e le opere esistenti dovranno essere riconsegnate all'Amministrazione sgombre di ogni impedimento e liberi da ogni cosa e persona i manufatti oggetto di diritto di superficie.

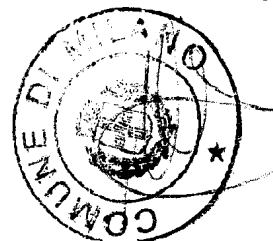
L'Amministrazione, nel caso di pronuncia di decadenza dell'aggiudicazione, riconoscerà all'Operatore e ai suoi aventi causa il costo di costruzione dei lavori sino a quel momento eseguiti decurtati della quota del 20%.

Sul valore da riconoscere potranno essere compensate eventuali somme dovute all' Amministrazione a titolo di risarcimento danni o penali.

Il diritto di superficie è inoltre revocato per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse in questo caso l'Amministrazione rimborserà all'operatore o agli aventi titolo, per ciascun anno intero non goduto, una somma corrispondente al valore di stima del fabbricato o dei box/posti auto diviso per il numero degli anni di durata della convenzione.

ART. 17 - RICONSEGNA DEL PARCHEGGIO

Un anno prima della scadenza del diritto di superficie si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'edificio ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado. Di tale stato verrà steso verbale in



ALLEGATO "A"

contraddittorio con gli assegnatari o loro aventi causa.

Alla scadenza del diritto di superficie, l'Amministrazione rientra nel possesso dell'opera e delle aree con i relativi impianti ed accessori e, a tal fine, gli assegnatari dovranno lasciare liberi da ogni cosa e persona i manufatti oggetto di diritto di superficie oramai estinto.

ART. 18 - PROCEDIMENTI ESECUTIVI

Nel caso di procedimenti esecutivi i box/posti auto potranno essere aggiudicati in via prioritaria a soggetti aventi i requisiti previsti dalla presente Convenzione, se non diversamente stabilito da norme di Legge.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Le controversie relative alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque allo stessa anche indirettamente connesse, saranno devolute alla competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Milano.

ART. 20 - DICHIARAZIONI FISCALI

La convenzione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 11, 3° comma, Legge 122/89).

Ai soli fini fiscali le Parti dichiarano che il valore del presente atto è di €.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti il presente atto, nonché per altri atti integrativi e modificativi connessi, saranno a carico dell'Operatore o suoi aventi causa, comprese quelle per una copia autentica, una copia semplice e il duplo della nota di trascrizione dell'atto medesimo, che dovranno essere consegnati all'Amministrazione entro 60 (sessanta) giorni dal perfezionamento della presente convenzione. A carico dell'Amministrazione residuano le spese che per legge le competono.

L'Amministrazione dà atto e dichiara formalmente che la costruzione del parcheggio costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per una migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 lett. d) ed e) della Legge 05.08.78 n. 457. Il parcheggio viene inoltre realizzato in base alla Legge 24/3/89 N. 122 e, pertanto, costituisce opera di urbanizzazione e fruisce delle altre agevolazioni fiscali indicate nell'art. 11 della Legge stessa, onde il presente atto costituisce convenzione ai sensi dell'art. 20 della Legge 28.1.1977 n. 10 e fruisce del trattamento tributario di cui all'art. 32 secondo comma del DPR 29.9.1973 n. 601 e, pertanto, sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposta ipotecaria e catastale.



ALLEGATO "A"

ART. 21 - NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le parti s'impegnano ad adeguare la presente convenzione alle modifiche normative che dovessero prodursi in materia per tutta la vigenza della convenzione.

Ogni modifica ed integrazione dovrà essere fatta per iscritto, mediante atto pubblico.

IL COMUNE DI MILANO

.....

IL CONCESSIONARIO CONTRAENTE

.....

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile l'impresa contraente dichiara di approvare espressamente e specificatamente le clausole di cui agli artt. 7,9,10,11,13,14,15,16,ect della presente convenzione.

IL CONCESSIONARIO CONTRAENTE

