

COMUNE DI AYAS

PROVINCIA DI AOSTA

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCHEGGIO

Rue Des Guides, Champoluc

PROGETTO PRELIMINARE

Bozza di convenzione

N. di Repertorio N. di Raccolta

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE IN PROJECT FINANCING DI UN PAR-
CHEGGIO SOTTERRANEO RESIDENZIALE E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SU-
PERFICIE NEL SOTTOSUOLO DELL'AREA PUBBLICA DI VIA

REPUBBLICA ITALIANA

.....2018

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di

In, Via n.

Avanti a me, Notaio in, iscritto nel Collegio
Notarile di

Sono presenti i signori:

-, nato a (..) il giorno 19.., do-
miciliato per la carica in, Via, dirigente, che
interviene al presente atto in rappresentanza del:

"COMUNE di AYAS"

con sede in AYAS (MI), in Via, codice fiscale,
nella sua qualità di del Comune medesimo, munito
degli occorrenti poteri in virtù del, che in co-
pia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "..";
(d'ora innanzi chiamato anche "Comune");

- EZIO COLLIARD, nato a Aosta (PI) il giorno 15 aprile 1955, domi-
ciliato per la carica in Hone, Via Aosta n.37, imprenditore, che
interviene al presente atto in rappresentanza della società:

"V.I.C.O. s r.l."

con sede in Hone Località Closallaz 1 (AO), iscritta nel Registro

delle Imprese di Aosta, sezione ordinaria, al numero di iscrizione AO 448785 partita IVA 00191720077, nella sua qualità di amministratore unico, munito degli occorrenti poteri, (d'ora innanzi chiamata anche "Concessionario").

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa espressa e concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, premettono:

1) che il Comune di Ayas con deliberazione di Consiglio Comunale n. del 2018 ha approvato il progetto preliminare ai sensi dell'art. 183 comma 15 del DL 50/2016 Project Financing, che individua tra l'altro le aree pubbliche nel cui sottosuolo far realizzare parcheggi privati, in diritto di superficie;

2) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. Del sono stati determinati i criteri di cessione del diritto di superficie;

3) che con deliberazione di Giunta Comunale n. del sono stati approvati gli schemi: del Bando per l'individuazione dei soggetti attuatori, del Project Financing e della relazione tecnica relativa ai criteri di calcolo del corrispettivo delle opere compensate con la concessione del diritto di superficie;

4) che il Soggetto attuatore in data ha presentato il proposta di esecuzione di opere pubbliche in Project Financing che è stato esaminato favorevolmente dagli Uffici tecnici comunali in data 17 settembre 2002;

5) che il Consiglio Comunale con delibera n....in data.....ha ricono-

sciuto l'interesse pubblico per il progetto presentato, e l'inserimento del progetto nel piano triennale delle opere pubbliche:

;

6) che a seguito della pubblicazione della delibera è stato avviato un bando a conclusione del quale è stato individuato quale soggetto attuatore per la realizzazione del parcheggio l'Impresa esecutrice che dispone dei requisiti di cui al Bando pubblico

7) che con deliberazione di Giunta Comunale n. del, è stata approvata la cessione, in diritto di superficie, del sottosuolo dell'area in argomento alla s.r.l.

Tutto ciò premesso, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Ayas costituisce il diritto di superficie a favore dellas r.l. (e suoi aventi causa), che, come sopra rappresentata, accetta, nel sottosuolo dell'area pubblica, come individuata nella planimetria di cui all'art. 3, per 90 (novanta) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Tutte le opere e gli impianti del parcheggio, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel corso del periodo di durata del diritto di superficie, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori

e pertinenze e quanto altro costruito e installato dal predetto Concessionario, dai suoi aventi causa, nel parcheggio oggetto della presente convenzione, diverranno de jure di proprietà del Comune al momento della estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine sopra indicato e senza corrispettivo o indennizzo alcuno.

Nel caso di totale perimento del parcheggio il diritto di superficie si estingue automaticamente senza indennità alcuna a favore del Concessionario o dei suoi aventi causa.

Tutte le opere eseguite nell'area che sovrasta il parcheggio diverranno di proprietà comunale all'atto stesso della loro esecuzione ed installazione, senza necessità di atto di trasferimento, fatta eccezione per i manufatti di pertinenza funzionale del parcheggio (rampe, sbarco scale, griglie di aerazione, ecc.) che seguono la disciplina di cui al precedente comma.

Il Comune di Ayas, come sopra rappresentato, dichiara, agli effetti del 2° comma dell'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, che la destinazione urbanistica dell'area in oggetto è quella risultante dal relativo certificato rilasciato in data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C" e dichiara che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che possano contraddire le risultanze del certificato medesimo.

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 il manufatto realizzato.

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

L'area pubblica oggetto del diritto di superficie di cui al precedente art. 2 è individuata (con tratteggio "LIMITE DELL'AUTORIMESSA") nella planimetria n. 13, allegata al presente atto sotto la lettera "..", ed è distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Ayas al foglio 33 (trentatre) - a parte dei mappali 623-624-649 (seicentoventitre-seicentoventiquattro-seicentoquarantanove)

COERENZE da nord in senso orario:

.....

Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie all'impianto di cantiere pure descritte nella citata planimetria, verrà consegnata al Concessionario entro 10 (dieci) giorni dalla stipula della presente convenzione.

L'ambito di influenza del parcheggio è individuato nella planimetria n., qui allegata sotto la lettera ".....".

ART. 4 - ONERE DELLA COSTRUZIONE - CONFERENZA DEI SERVIZI

Il parcheggio sarà costruito a totale cura e spese del Concessionario. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità con gli elaborati progettuali definitivi, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti od addizioni senza la preventiva approvazione del Comune, che potrà inoltre richiedere al Concessionario la realizzazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati al

successivo art. 6, sempre che tali realizzazioni non comportino sostanziali modifiche agli elaborati progettuali approvati.

Le spese delle opere relative al ripristino delle pavimentazioni stradali e sistemazioni superficiali (verde e arredo urbano), migliorative dell'esistente, così come previste nel progetto definitivo, sono a carico del Concessionario.

L'Impresa esecutrice, è responsabile della salvaguardia delle opere esistenti all'intorno dell'area affidata in diritto di superficie. Deve perciò provvedere, prima dell'inizio dei lavori, a mezzo di apposita polizza assicurativa "C.A.R. - Tutti i rischi del costruttore", a garantire il risarcimento dei danni per un massimale di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zerozero) per qualsiasi evento a persone o cose, mobili o immobili all'intorno, determinato da fattori umani o naturali, dal momento della consegna dell'area sino al momento della liberazione della medesima da parte del cantiere e ciò 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. Inoltre dovrà provvedere a sottoscrivere, prima dell'inizio dei lavori, apposita polizza assicurativa "Tutti i rischi di montaggio".

Il Concessionario dovrà consegnare al Comune, prima dell'inizio lavori, copia delle polizze e delle quietanze dei premi pagati.

Il Concessionario si assume altresì la responsabilità civile per danni derivanti da infiltrazioni provocate da movimenti della fal-

da acquifera, con espresso esonero del Comune da ogni conseguente rivalsa o responsabilità.

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, saranno definite dal Concessionario con gli Uffici Comunali e con gli Enti gestori dei servizi e dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di questi ultimi.

A questo riguardo il Comune di Ayas, ai fini di semplificare la collaborazione del Concessionario con i propri Uffici, indice apposite Conferenze di Servizi con gli Uffici Comunali tenuti a esprimere il proprio parere di competenza; inoltre verranno invitati gli Enti esterni gestori dei servizi di volta in volta interessati.

Sono a carico esclusivo del Concessionario 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 cura e spese del Concessionario.

Dopo l'ultimazione delle opere il parcheggio dovrà essere reso agibile funzionante in ogni sua parte appena possibile. A tal fine

il Concessionario dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla ultimazione delle opere relative al parcheggio, a propria cura e spese, a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità.

ART. 5 - CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Sulla base dei criteri e dei parametri contenuti nell'apposito Piano Economico Finanziario allegato al Progetto Preliminare di cui la Giunta comunale ha preso atto con deliberazione n. del, non è dovuto alcun corrispettivo per il diritto di superficie, in quanto la copertura dei costi delle opere pubbliche correlate è garantita dall'operatore attraverso la cessione a terzi dei posti auto interrati.

Il Comune di Ayas, come sopra rappresentato, rinuncia fin d'ora a qualsiasi diritto di ipoteca legale.

ART. 6 - PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO DEL PARCHEGGIO - GARANZIE FIDEIUSSORIE

Il parcheggio dovrà essere realizzato nel sottosuolo dell'area di proprietà pubblica comunale indicata nell'art. 3 e dovrà avere una consistenza di n. 23 (VENTITRE) posti auto.

La progettazione definitiva ed esecutiva verrà elaborata in accordo con il comune di Ayas, deve essere presentata entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente convenzione, ed esaminata in apposita Conferenza Intersettoriale, per ottenere tutti i pareri di legge.

Conseguentemente verrà rilasciato, secondo le procedure per le

opere pubbliche, apposito permesso di costruire.

Il Concessionario, in sede di progettazione, dovrà osservare tutte le disposizioni di legge e di regolamenti che disciplinano la costruzione di opere del tipo di quelle oggetto della presente convenzione.

Il valore delle opere di sistemazione superficiale, che rientra nella somma dovuta quale contributo di ristrutturazione urbanistica, verrà calcolato con riferimento all'elenco prezzi del, vigente alla data di presentazione del progetto, e sulla base degli eventuali preventivi rilasciati dagli Enti erogatori dei servizi.

Il progetto definitivo, dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione descrittiva delle soluzioni progettuali e costruttive;
- 2 - Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica e sismica;
- 3 - Relazioni sulle reti dei servizi sotterranei esistenti;
- 5/E - Relazione tecnica specialistica impianto illuminazione pubblica;
- 5/F - Relazione tecnica specialistica impianto di smaltimento acque;
- 6 - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 7/A - Indicazioni e disposizioni per i Piani di sicurezza;

- 8 - Relazione descrittiva delle fasi di cantierizzazione;
- 9 - Planimetria stralcio P.R.G.;
- 10 - Planimetria stralcio aerofotogrammetrico;
- 11 - Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto dell'area di intervento;
- 12 - Planimetria delle varie fasi di cantierizzazione;
- 13 - Planimetria del progetto della sistemazione superficiale;
- 14 - Piante, prospetti e sezioni degli elementi fuori terra;
- 15 - Pianta piano terreno, parcheggio a raso;
- 16 - Pianta piano primo interrato autorimessa;
- 17 - Sezioni AA-BB;
- 18 - Sezioni CC-DD;
- 19 - Cronoprogramma dei lavori;
- 20 - Piano economico-finanziario;
- 21 - Quadro economico dell'intervento;
- 22 - Relazione di calcolo del contributo di ristrutturazione;
- 23 - Computo metrico estimativo delle opere;
- 24- Computo metrico opere di sistemazione esterna;
- 25 - Calcolo costi di manutenzione della sistemazione superficiale;
- 26 - Autorizzazioni e pareri preventivi obbligatori.

La fideiussione di euro (.....), depositata, contestualmente alla stipula della convenzione, a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti nei riguardi del Comune stesso da parte dell'assegnatario in caso di Impresa di costruzione o da

parte dell'appaltatore per conto del concessionario (Privati, Società commerciali e Cooperative), sarà ridotta al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'opera in argomento a completamento delle opere strutturali, risultante dal verbale del Comitato di Vigilanza, e verrà ulteriormente ridotta al 20% (venti per cento) del valore alla ultimazione delle opere del parcheggio, inclusa la sistemazione superficiale, risultante dal verbale del Comitato stesso.

La quota residua della garanzia fideiussoria verrà restituita a seguito dell'approvazione da parte del Comune degli atti di collaudo di cui al successivo art. 11.

Prima dell'avvio dei lavori potranno altresì essere richieste idonee fideiussioni a garanzia dei servizi e sottoservizi che potrebbero essere presenti nell'area dell'intervento e/o che dovessero essere oggetto di modifiche o spostamenti.

ART. 7 - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Non sussistendo corrispettivo di concessione non è prevista la possibilità di elaborare un progetto di riqualificazione urbana.

ART. 8 - IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI - DIREZIONE LAVORI

Il Concessionario, dichiara di essere in possesso dell'attestazione SOA per le categorie: OG1 classe VIII, OG11 in regola con le disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n. 646, e successive modificazioni e integrazioni e di essere iscritta alla Cassa Edile della Provincia di Aosta. Inoltre risulta in regola con i versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e di aver

realizzato opere analoghe, come da documentazione depositata in atti del Comune.

Il Concessionario al momento della stipula della convenzione comunica il nominativo dei Direttori dei lavori.

Il Concessionario si impegna, nei confronti del Comune di Ayas, a comunicare immediatamente allo stesso eventuali variazioni che avessero ad intervenire durante il corso dei lavori, sia con riferimento all'Impresa esecutrice che con riferimento al Direttore dei lavori.

E' fatto divieto all'Impresa esecutrice di subappaltare, se non nei modi e nei termini di cui all'art. 141 del D.p.r. 554/1999, previa autorizzazione del Concessionario.

Il Comune resta estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario e i sopraccitati soggetti senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Il Concessionario, inoltre, rimane obbligato ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Dopo la fine dei lavori l'Impresa esecutrice dovrà sottoscrivere apposita Polizza Assicurativa decennale postuma e copia della stessa, nonché copia della quietanza del premio pagato, dovrà es-

sere consegnata al Comune prima dell'avvio delle operazioni di collaudo finale.

ART. 9 - PROGRAMMA DEI LAVORI

I lavori di costruzione del parcheggio dovranno avere inizio entro 20 (venti) giorni dalla presa d'atto del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale, ed essere ultimati nei termini previsti dal programma costruttivo e dall'abaco dei tempi di esecuzione allegati al progetto definitivo (giorni 120 centoventi), salvo eventuali proroghe che il Comune dovesse concedere per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili al Concessionario.

In caso di ritardo di oltre 45 (quarantacinque) giorni nell'inizio dei lavori del parcheggio, oltre il termine sopra indicato, il Comune dichiarerà la decadenza della concessione e la risoluzione del diritto di superficie; inoltre, a titolo di penale, acquisirà gratuitamente il progetto del parcheggio.

In caso di ritardo non giustificato di oltre due mesi, rispetto al programma dei lavori nell'ultimazione del parcheggio, il Comune dichiarerà la decadenza della concessione e la risoluzione della concessione del diritto di superficie, previa redazione in contraddittorio del verbale di accertamento dello stato di consistenza. Il costo delle opere, liquidato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto, decurtato a titolo di penale del 20% (venti per cento), sarà rimborsato dal Comune al Concessionario tramite nuovo concessionario, che verrà individuato a mezzo di

nuova gara pubblica.

In tal caso il Concessionario decaduto sarà obbligato a sgomberare il cantiere entro 30 (trenta) giorni dalla redazione in contraddittorio del verbale di constatazione delle opere realizzate.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo non giustificato rispetto al termine previsto per l'ultimazione lavori, non superiore a due mesi, il Concessionario dovrà versare al Comune una penale corrispondente allo 0,5 (zero virgola cinque) per mille del costo di costruzione.

Il Comune 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 il Comune.

ART. 10 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il Concessionario sarà obbligato a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed al Comune.

Qualora a seguito del ritrovamento di reperti archeologici il completamento dell'opera comportasse oneri imprevisti e/o una minore utilizzazione della superficie, il Concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di ultimazione lavori.

ART. 11 - COMITATO DI VIGILANZA - VERIFICA E COLLAUDO DELLE OPERE

Prima dell'inizio dei lavori verrà nominato dal Comune un "Comitato di Vigilanza" composto da due dipendenti del Comune.

Detto Comitato avrà funzioni di alta sorveglianza ed a tal fine dovrà accertare la conformità dei lavori, che man mano verranno eseguiti, al progetto approvato e richiamato dalla presente convenzione, nonché gli interventi di manutenzione di cui all'art. 13 sino alla data di approvazione del collaudo.

I componenti il Comitato avranno la facoltà di accedere, in qualunque momento, al cantiere, di assistere ai lavori, di richiedere alla Direzione lavori l'effettuazione di prove e controlli, l'acquisizione di documentazione e specifiche tecniche, nonché di procedere direttamente a misurazioni, contestazioni e accertamenti di qualsiasi natura sui lavori. L'Impresa esecutrice è tenuta a fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi richiesti per l'espletamento dell'incarico.

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

Le osservazioni e i rilievi del Comitato saranno comunicati al competente Ufficio Comunale e da questi al Concessionario che, d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali, individuerà la soluzione più idonea sotto il profilo tecnico-economico.

In occasione della stesura dei verbali di visita dell'ultimazione

dei lavori del parcheggio il Comitato procederà all'accertamento dello stato di consistenza di quanto eseguito e ciò al fine di permettere l'immediata restituzione all'uso pubblico delle aree, che diversamente dovrebbero rimanere sottratte all'uso pubblico sino alla stesura dell'atto di collaudo. A tal fine gli eventuali interventi di riparazione o sostituzione che si dovessero rendere necessari prima dell'approvazione del collaudo verranno assunte direttamente dal Comune.

Le opere del parcheggio realizzate sono soggette a collaudo statico, a' sensi della Legge n. 1086/71, a mezzo di apposito collaudatore individuato dal Concessionario, a propria cura e spese, avente i requisiti di legge.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della certificazione dell'ultimazione lavori della sistemazione superficiale del parcheggio, sottoscritta congiuntamente dal Direttore dei Lavori e dai membri del Comitato di Vigilanza, il Comune designerà il collaudatore delle opere su riportate, per le quali il Concessionario dovrà redigere gli abituali documenti di contabilità lavori.

Il collaudo delle opere, eseguito dal suddetto collaudatore a cura e spese del concessionario, dovrà essere concluso, entro 60 (sessanta) giorni dal suo avvio. Successivamente all'approvazione, da parte del Comune, del collaudo delle opere superficiali, che avverrà entro 60 (sessanta) giorni dal suo deposito, si prenderà atto che l'area individuata nella sopraccitata planimetria n. ..

(con tratteggio "LIMITE AREA DA MANUTENZIONARE") rimarrà invece in consegna al Concessionario sino alla scadenza del diritto di superficie, come previsto dal successivo art. 13; alla fine di detto periodo si provvederà, entro i successivi 30 (trenta) giorni, alla restituzione al Comune dell'area, 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, il Concessionario o i suoi aventi causa dovranno mantenere le opere, inclusi gli impianti e i servizi accessori, nelle normali condizioni 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 del parcheggio, 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.

Il Comune di Ayas, 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, il Comune 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 al Concessionario o ai 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 della sistemazione superficiale del parcheggio, il Concessionario s'impegna ad eseguirla per 10 anni, relativamente al verde e alle opere di arredo urbano. Durante tale periodo il Comune avrà facoltà di eseguire accertamenti e, in caso di riscontro negativo, di provvedere ad interventi sostitutivi a spese del Concessionario (o suoi aventi causa).

Il Concessionario si obbliga, per sé ed aventi causa, anche a tenere il parcheggio debitamente assicurato contro i rischi di: incendio, scoppio e crollo, con capitale assicurato pari almeno al costo storico dello stesso, costo risultante dai libri del Concessionario senza deduzioni di ammortamento, nonché contro i rischi dovuti alla responsabilità civile del Concessionario per un massimale di almeno euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zerozero) che dovrà essere aggiornato periodicamente in base ai dati ISTAT; tutte le polizze dovranno essere stipulate con primarie compagnie di assicurazione.

Nel caso che il parcheggio venga meno in tutto o in parte per causa di incendio, scoppio o crollo, il Concessionario si obbliga a destinare quanto riscosso dalla Compagnia di Assicurazione alla ricostruzione dello stesso, almeno sino a concorrenza, rimanendo cioè il Concessionario obbligato a reinvestire quanto riscosso, ma non di più ove esso non lo creda. Oppure potrà riconsegnare anticipatamente al Comune la proprietà così risultante, oltre all'indennizzo ricevuto dalla Compagnia.

Nel caso, viceversa, che si verifichi danno al parcheggio per causa di forza maggiore (come: guerre, insurrezioni, sommosse o terremoti), il Concessionario non sarà obbligato a ricostruirlo e potrà riconsegnarlo immediatamente in proprietà al Comune di Ayas nello stato di fatto risultante dai predetti eventi di forza maggiore.

Nel corso dell'ultimo anno di durata del diritto di superficie il Comune provvederà, in contraddittorio con il Concessionario, 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 del Concessionario o suoi aventi causa.

ART. 14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA - DECADENZA E REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che

possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della Società della risoluzione espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, previa diffida anche per una sola delle seguenti cause:

- 1) fallimento del Concessionario o dei suoi aventi causa;
- 2) esecuzione delle opere in modo incompleto o difforme dalle prescrizioni progettuali;
- 3) chiusura totale e/o parziale, anche temporanea, del parcheggio senza giustificato motivo;
- 4) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto od in parte, il parcheggio per usi e finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;
- 5) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e della sistemazione superficiale per il periodo di durata della concessione.

Nelle ipotesi sopra indicate il Comune è tenuto a corrispondere al Concessionario un indennizzo calcolato, per analogia, secondo i criteri di cui all'art. 340 della Legge 20 marzo 1865 n. 2248 (ovvero secondo la normativa sostitutiva vigente).

Il diritto di superficie è inoltre revocato per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse. In questo caso il Comune rimborserà al Concessionario o agli aventi titolo, per ciascun anno intero non goduto, una somma corrispondente al valore di stima del fabbricato o del box/posto auto diviso per il numero di durata de-

gli anni di concessione.

ART. 15 - DIRITTI DEI TERZI

Tutte le cause estintive del diritto di superficie non potranno mai essere pronunciate a danno dei terzi che abbiano acquisito diritti con atti trascritti o iscritti anteriormente.

Tutte le cause estintive del diritto di superficie sono opponibili ai terzi solo se regolarmente rese pubbliche presso l'Ufficio del Territorio-Servizi di Pubblicità immobiliare; a tal fine il Concessionario rilascia fin d'ora mandato irrevocabile con rappresentanza al Comune di Ayas affinché lo stesso (in virtù di provvedimenti non impugnati e non più impugnabili) intervenga sia in proprio sia in rappresentanza, negli atti notarili occorrenti per la produzione di idoneo titolo autentico portante l'accertamento della causa estintiva.

ART. 16 - RICONSEGNA DEL PARCHEGGIO

Alla scadenza del diritto di superficie, il parcheggio con i relativi impianti ed accessori, a' sensi ed agli effetti dell'art. 953 del c.c. diverrà automaticamente di proprietà del Comune di Ayas nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento di cui al precedente art.13, senza corresponsione di qualsivoglia indennità, in quanto della restituzione gratuita delle costruzioni, impianti e servizi, alla scadenza della durata della concessione di cui al precedente art. 2, si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo di cui alla "Relazione di calcolo del contributo di ristrutturazione urbanistica, del Corrispettivo del diritto di su-

perficie e dei prezzi di assegnazione dei posti auto" allegata al progetto definitivo di cui all'art. 6.

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 contraddittorio, da sottoscrivere dalle parti.

Alla scadenza del diritto di superficie è accordata ai Concessionari la prelazione per una nuova Concessione alle stesse condizioni offerte da terzi.

ART. 17 - CONTROVERSIE

Foro competente è quello di Aosta, fatta salva, beninteso, la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

ART. 18 - DICHIARAZIONI FISCALI

Il presente atto:

- è esente/soggetto da bollo ai sensi dell'art. 66, comma 6 bis, legge 427/93,;
- è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 11, 3° comma, Legge 122/89;
- è soggetto alle imposte ipotecarie e catastali, nella misura di legge, ...

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti il presente atto, nonché per altri atti integrativi e modificativi connessi, saranno a ca-

rico del Concessionario, ad esclusione di quelle che la legge pone anche a carico del Concedente, comprese quelle per una copia autentica, una copia semplice e il duplo della nota di trascrizione dell'atto medesimo, che dovranno essere consegnati al Comune di Ayas entro 60 (sessanta) giorni dal perfezionamento del presente atto.

Il Comune 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 5 agosto 1978 n. 457.

Il parcheggio viene inoltre realizzato in base alla Legge 24 marzo 1989 n. 122 e pertanto costituisce opera di urbanizzazione e fruisce delle altre agevolazioni fiscali indicate nell'art. 11 della Legge stessa.

ART. 18 - NORME FINALI

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

Inoltre le parti, di comune accordo, s'impegnano ad adeguare il presente atto alle modifiche normative che dovessero prodursi in materia nel corso della Concessione.

Io notaio

ho letto il presente atto ai comparenti che lo approvano, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Scritto

con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me notaio
completato a mano, consta il presente atto di mezzi fogli ed
occupa pagine sin qui.

Firmato

Firmato

Firmato