

ALLEGATO “B” AL BANDO DI GARA

PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA COMUNALE DENOMINATA “**CORSO ALLAMANO** (RETRO CIVICO 64)” FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE, NEL SOTTOSUOLO, DI UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA LEGGE 24/03/1989 N. 122 E S.M. I.

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno il giorno del mese di tra la Città di TORINO, in persona, a ciò autorizzato con delibera consiliare n., in data, di seguito citato come Concedente domiciliato per la carica presso la Casa Comunale,

.....
e
(Soggetto attuatore)

.....
con sede in Torino,
..... di seguito citato
come Concessionario.

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale in data 12 novembre 2013 n. mecc. 2013 05433/052, in esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n° mecc. 2012 04216/052 del 22 ottobre 2012, la Città ha approvato il bando nonché lo schema di convenzione e i criteri per la concessione del diritto di superficie ai fini della realizzazione di un parcheggio da destinare a pertinenza di immobili privati, ai sensi del 4° comma dell'articolo 9 della Legge 122/ 89 e successive modifiche e integrazioni, da realizzare nel sottosuolo dell'area Comunale denominata "Corso Allamano (retro civico 64)";
- a seguito della pubblicazione del bando sono pervenute alla Città, da parte dei soggetti interessati, le relative proposte unitamente al progetto preliminare del parcheggio interrato e della sistemazione superficiale;
- la Commissione di valutazione ha individuato il soggetto aggiudicatario;
- con determinazione dirigenziale del Servizio Riqualficazione Spazio Pubblico - Direzione Infrastrutture e Mobilità - Vice Direzione Generale Ingegneria, n. mecc..... del giorno..... è stato approvato il risultato della gara per la concessione del diritto di superficie nel sottosuolo dell'area comunale sopraindicata per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale dalla quale è risultata aggiudicataria la Società, con sede in
- con deliberazione della Giunta Comunale in data(mecc.) che in copia conforme trovasi allegata al presente atto sotto la lettera ".." è stato approvato il progetto definitivo del parcheggio interrato ed il progetto esecutivo della risistemazione superficiale;
- il Concessionario si obbliga, nel presente atto, a vincolare le autorimesse a pertinenze delle relative unità immobiliari;
- con provvedimento in data, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha autorizzato l'alienazione del bene ascritto al patrimonio pubblico);
- con il presente atto la Città di Torino e (soggetto attuatore)..... intendono regolare i propri rapporti derivanti dalla concessione stessa;

Tutto ciò premesso, considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si conviene e stipula quanto appresso:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la concessione del diritto di superficie nel sottosuolo (e sul suolo per quanto riguarda le parti emergenti) dell'area pubblica denominata "corso Allamano (retro civico 64)", sita in Torino come meglio individuata al successivo art. 2, per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale nel sottosuolo per complessivi n.....(.....) posti auto/box.

Non è consentita la gestione come parcheggio pubblico.

Il progetto allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n.....mecc.del....., che il Concessionario dichiara essere stato redatto a sua cura e spese in conformità a tutte le

disposizioni di legge e regolamenti vigenti al momento che disciplinano la costruzione di opere del tipo di quelle oggetto della presente convenzione, comprende i seguenti elaborati:

elaborati del progetto definitivo del parcheggio ed esecutivo della risistemazione dell'area superficiale:

(elenco elaborati)

Il Concessionario dichiara altresì che il progetto di cui sopra è stato elaborato tenendo conto dell'esigenza del mantenimento, per quanto possibile, durante l'esecuzione dei lavori, della viabilità pubblica e privata esistente nonché del mantenimento, a carico del Concessionario, di tutti i servizi e le utenze esistenti.

Gli elaborati di cui sopra, in quanto parte integrante e sostanziale della citata deliberazione di Giunta Comunale, allegata al presente atto sotto la lettera "...", hanno acquistato natura di atti pubblici. Ne viene quindi omessa l'allegazione alla presente convenzione, dichiarando il Concessionario di conoscerli in ogni loro aspetto e di impegnarsi alla realizzazione del manufatto e alla risistemazione superficiale in conformità a essi.

Tali elaborati sono depositati nell'archivio del Comune di Torino che ne cura la custodia e ne garantisce per legge la presa visione e il rilascio di eventuali copie.

ART. 2 - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PROPRIETÀ DELLE OPERE

Per consentire la realizzazione del parcheggio, la Città di Torino, come sopra rappresentata, concede in favore del Concessionario che, in persona di chi sopra, accetta il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area che sarà occupata dal manufatto e dalle rampe di accesso/uscita nonché sul suolo per quanto riguarda il/i fabbricati emergenti (collegamenti pedonali verticali e uscita rampe di accesso/recesso) e che è descritta a catasto terreni del comune censuario di Torino con i seguenti dati:

Foglionumero, ente urbano di are

Alle coerenze:.....

L'immobile viene trasferito, quanto al diritto, come sopra specificato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

La parte concedente – nel prestare garanzia per l'evizione – dichiara che l'area concessa è libera da persone e cose, fatta eccezione per i sottoservizi eventualmente esistenti, da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti reali o personali, da diritti di prelazione spettanti a terzi, da oneri e cause in genere che ne diminuiscano il libero godimento, da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato, da liti pendenti.

La parte concedente, in persona di chi sopra, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), dichiara e garantisce:

- che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Sportello per l'Edilizia e l'Urbanistica - Direzione Edilizia Privata, del Comune di Torino in data, che si allega al presente atto sotto la lettera "..."

- che dalla data del rilascio del suddetto certificato, fino a oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area;
- che sino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza della competente autorità accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Il diritto di superficie di cui sopra viene concesso per la durata di anni 90 (novanta) decorrenti dalla sottoscrizione della presente convenzione, alle condizioni sotto elencate, che vengono accettate dal Concessionario per sé e per i propri aventi causa, ed è rinnovabile alla sua scadenza, previa intesa tra le parti.

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel corso della concessione, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito e installato dal predetto Concessionario o dai suoi aventi causa nell'area oggetto del diritto di superficie, diverranno "de jure" di proprietà della Città al momento della estinzione del diritto di superficie senza corrispettivo alcuno.

Ai sensi dell'articolo 934 del Codice Civile, tutte le opere eseguite sul suolo per ripristino o sistemazione dello stesso diverranno proprietà comunale fin dalla data del verbale di consegna alla Città, di cui al successivo articolo 7, fatta eccezione per i manufatti di pertinenza funzionale del parcheggio che seguono la disciplina prevista dal precedente comma del presente articolo.

Nel caso in cui durante il periodo di decorrenza del diritto di superficie si abbia il perimento della costruzione per cause fortuite o di forza maggiore non imputabili al Concessionario o ai suoi aventi causa, essi avranno diritto di scelta tra la restituzione dell'area libera alla disponibilità del Comune o la ricostruzione dell'impianto. La relativa scelta dovrà essere effettuata entro tre mesi dall'evento. Alla scadenza del diritto di superficie cesseranno pure "de jure" tutti i rapporti instaurati dal Concessionario con i terzi in applicazione di quanto previsto dall'articolo 954 C.C.

ART. 3 - CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie per la sua durata, come indicato dal Concessionario in sede di presentazione delle offerte, è pari a Euro(.....) esente IVA. L'importo complessivo è stato versato dal Concessionario, prima della firma del presente atto, come risulta da ricevuta del Civico Tesoriere quietanza n. in data..... della quale somma il concedente rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

Qualora, successivamente alla stipula della presente convenzione il Concessionario intendesse realizzare più posti auto rispetto a quelli previsti nel progetto definitivo, sarà tenuto ad aumentare l'onere concessorio offerto in sede di gara, di un importo pari al prodotto tra il numero dei posti auto aggiuntivi e un prezzo determinato dal rapporto tra l'onere concessorio e il numero dei posti auto offerti in sede di gara e che comunque non potrà essere inferiore a Euro 4.000,00 (quattromila/00).

E' posta altresì a carico del Concessionario la risistemazione dell'area superficiale il cui costo, risultante dal computo metrico estimativo facente parte del progetto esecutivo redatto e proposto dal Concessionario ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale del..... (n° meccanografico.....), è stabilito in euroIVA % inclusa.

La realizzazione dei lavori di risistemazione superficiale per tale importo è stata garantita da apposita fidejussione, prestata a favore del concedente, ed emessa da..... in data.....portante il numero... e accettata dal concedente medesimo prima della firma della presente Convenzione.

Al termine dei lavori e prima dello svincolo della fidejussione di cui al precedente paragrafo, si procederà alla verifica delle opere effettivamente eseguite sulla base della contabilità finale redatta dal Direttore dei Lavori ed esaminata dal collaudatore; nel caso in cui il costo effettivo delle opere eseguite risulti inferiore al costo delle opere di sistemazione superficiale previsto nel computo metrico approvato con deliberazione della Giunta Comunale del (n° meccanografico.....) o eventuali sue varianti approvate, il Concessionario dovrà versare la differenza tra il costo delle opere previsto nel progetto approvato ed il costo delle opere effettivamente eseguite a favore della Città. Il mancato versamento della suddetta differenza prima del certificato di collaudo, consentirà l'escussione della fideiussione per la quota relativa. Nulla sarà dovuto al Concessionario nel caso

in cui l'importo delle opere di sistemazione superficiale, sulla base della contabilità finale, anche a seguito dell'approvazione di eventuali varianti in corso d'opera, dovesse risultare superiore all'importo delle opere della sistemazione superficiale indicato nella deliberazione più volte citata della Giunta Comunale del (n° meccanografico.....) di approvazione del progetto.

Lo svincolo della fidejussione portata a garanzia della risistemazione dell'area superficiale è subordinata all'approvazione, da parte del concedente, del certificato di collaudo delle opere.

ART. 4 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna a provvedere, a propria cura e spese:

1. all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, certificati, permessi e quant'altro sia necessario per la costruzione e l'esercizio dell'opera, ivi compreso il Certificato di Prevenzione Incendi;
2. alla esecuzione di tutte le opere a regola d'arte, allo spostamento e al ripristino delle reti tecnologiche e manufatti per servizi del sopra e sottosuolo (che eventualmente risultassero interessati dai lavori per la costruzione del parcheggio, d'intesa con il Comune e con gli Enti erogatori dei servizi);
3. al ripristino del sedime stradale e dell'area concessa secondo le prescrizioni tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, alla sistemazione della parte superficiale, come evidenziato nel capitolato prescrizionale e nei successivi progetti approvati. Il Concessionario, per la realizzazione dell'opera, potrà avvalersi di tutti gli strumenti finanziari offerti dal mercato, ivi compresa la locazione finanziaria;
4. a ogni onere derivante da modifiche o spostamenti di eventuali linee di trasporto pubblico;
5. alla nomina del Direttore dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, con contestuale comunicazione al Concedente;
6. ad osservare tutte le disposizioni di legge vigente in materia di gestione e smaltimento delle rocce e terre da scavo, di cui alla D.L. 152/2006 , D.M 161/2012 e smi;
7. al pagamento delle operazioni di collaudo statico delle strutture e tecnico-amministrativo della sistemazione superficiale;
8. a osservare tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti che disciplinano la costruzione di opere del tipo di quelle oggetto della presente convenzione nella fase di esecuzione e gestione;
9. alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera, compresi gli impianti e le strutture, sino alla scadenza del diritto di superficie;
10. al pagamento del corrispettivo di cui al precedente art. 3 nonché di tutti i canoni, imposte, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi, nonché quant'altro necessario per la costruzione e gestione delle opere in oggetto. Nulla è dovuto dal Concessionario per occupazione suolo pubblico in fase di costruzione dell'opera;
11. alla stipula delle polizze assicurative e fidejussorie previste nella presente convenzione, con la clausola della soddisfazione a prima e semplice richiesta del beneficiario;
12. a tutto quanto espressamente previsto più dettagliatamente negli articoli della presente convenzione;
13. a presentare, su richiesta dell'Amministrazione o del collaudatore, tutti i certificati di qualità dei materiali impiegati nella costruzione dell'opera, in particolare relativamente alle opere di sistemazione superficiale.
14. ad osservare tutte le disposizioni regolamentari vigenti in materia di Verde Pubblico della Città

ART. 5 - ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Competono al Concedente i seguenti oneri:

1. consegnare l'area nel cui sottosuolo verrà realizzato il manufatto libera da iscrizioni ipotecarie, liti in corso, pignoramenti, privilegi anche fiscali, fatta eccezione per i sottoservizi presenti sul territorio;
2. assumere tempestivamente, per quanto di competenza, tutti i provvedimenti e le iniziative atte ad accelerare le procedure amministrative preliminari alla realizzazione delle opere ed a consentire l'esercizio e la messa in funzione dell'impianto nei termini previsti dalla convenzione;
3. designare il collaudatore tecnico amministrativo della sistemazione superficiale;
4. effettuare idonea vigilanza sui lavori così come meglio successivamente specificato;
5. prendere in consegna alla fine dei lavori le aree superficiali, a eccezione dei manufatti di pertinenza dell'autorimessa (griglie, scale, ascensore, ecc.) e il parcheggio alla scadenza del diritto di superficie, ove non rinnovato.

La Città concedente consente la costituzione di garanzie reali sull'opera senza pregiudizio dei termini di durata del diritto di superficie e dei vincoli di destinazione dell'opera stessa.

Si intende ovviamente che la costruzione del manufatto in conformità al progetto esecutivo e la sua gestione non comportano né dovranno comportare in futuro oneri a carico del bilancio comunale.

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione il Concessionario provvederà a presentare al Comune il progetto necessario per l'acquisizione del permesso a costruire munito degli eventuali pareri favorevoli necessari dei competenti uffici (es.: Vigili del Fuoco).

Mancati benessere e/o nulla osta determineranno la risoluzione della presente convenzione e non costituiranno titolo per richieste di risarcimento danni nei confronti del Concedente.

Eventuali modifiche richieste dalla Commissione Igiene – Edilizia, sono a carico del Concessionario.

Compete al Concessionario, tramite progettisti abilitati, la stesura di tutti i progetti esecutivi e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori (relazione geotecnica, progetto C. A., progetti esecutivi del manufatto, impianti, ecc.), da redigersi secondo quanto disposto dalle norme legislative vigenti in materia.

In particolare per quanto riguarda le opere in C. A. si dovrà in ogni caso garantire che la struttura portante e l'impalcato superiore del manufatto siano dimensionati per sopportare sovraccarichi per ponti di prima categoria.

Il Concessionario si impegna a fornire il certificato di collaudo delle opere in C. A. che riporti tra l'altro, in maniera inequivocabile, la verifica del rispetto della prescrizione suddetta.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE

La Città, acquisito il permesso a costruire, tramite i propri uffici procederà alla consegna formale al Concessionario dell'area oggetto del diritto di superficie entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del rilascio del permesso a costruire. Dalla data del relativo verbale di consegna dell'area decorrerà il tempo utile per l'ultimazione dei lavori.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presa in consegna dell'area, il Concessionario dovrà dare inizio alle opere.

In caso di ritardo per cause imputabili al Concessionario nella presa in consegna dell'area e nell'inizio dei lavori oltre il termine sopra indicato, la Città, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 (trenta) giorni, pronuncerà la revoca dell'attribuzione del diritto di superficie senza restituzione dell'onere versato, che sarà ritenuto quale risarcimento per il ritardo determinato.

Prima dell'avvio dei lavori il Concessionario, sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione, dovrà provvedere a proprie spese alla predisposizione di materiale

informativo al fine di illustrare alla cittadinanza interessata (Circoscrizioni, residenti, commercianti, ecc.) le fasi di realizzazione dell'intervento, le interferenze con la viabilità durante il corso dei lavori, ecc.. Saranno inoltre realizzati i cartelli informativi, di cui al capitolato prestazionale allegato al bando.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti articoli 1 e 6, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti di sorta senza la preventiva approvazione del Concedente. Quest'ultimo potrà richiedere al Concessionario la redazione di varianti sempre che non comportino modifiche sostanziali e che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

Nel caso in cui venga constatata difformità rispetto al progetto approvato, il Comune ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il Concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni. Si intende che tale sospensione non interrompe il decorrere del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori.

Il Concedente potrà richiedere al Concessionario la redazione di varianti sempre che non comportino modifiche sostanziali e che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

Tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi in sottosuolo e soprassuolo, comunali e non, le sistemazioni definitive dei suddetti servizi, connessi e conseguenti alla costruzione del parcheggio, saranno eseguiti a cura e spese del Concessionario su progetti concordati con gli uffici degli enti gestori dei servizi stessi e conformemente agli elaborati del progetto esecutivo.

Il Concessionario dovrà tutelare il manufatto rispetto ad eventuali infiltrazioni di fluidi provenienti dal terrapieno o dalle reti tecnologiche ad esso adiacenti. Il Concedente sarà comunque manlevato da qualsiasi responsabilità per danni provocati al manufatto, a cose o persone, derivanti da eventuali infiltrazioni per tutta la durata della concessione.

Dovrà inoltre essere osservata la vigente normativa in materia di scarichi e immissioni in genere (acqua, gas, rumori, ecc.).

Tutte le opere previste dalla presente Convenzione dovranno essere eseguite entro(.....) giorni dalla data del verbale di consegna dell'area, salvo eventuali sospensioni o proroghe concesse da parte della Città previa richiesta scritta e motivata del Concessionario.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario, accompagnata da relazione finale del Direttore dei Lavori e sottoscritta, previa verifica, dal concedente.

Le opere eseguite sul soprassuolo verranno consegnate alla Città redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento di tecnici della Città e a collaudo favorevole espletato.

Per quanto attiene ai sottoservizi, l'intervento dei privati non dovrà ostacolare o penalizzare la funzionalità degli impianti; a tale scopo la Civica Amministrazione potrà discrezionalmente prescrivere il mantenimento della situazione vigente al momento dell'intervento o imporre prescrizioni specifiche da stabilire caso per caso.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità che potesse derivare dall'esecuzione delle opere sulle aree oggetto del diritto di superficie.

In particolare nel caso in cui si verificano difficoltà di esecuzione nei lavori di scavo derivanti da cause non prevedibili di origine geologica e/o idrica, o quali la presenza nel sottosuolo di sostanze inquinanti e/o di eventuali accumuli di rifiuti di vario genere, e/o di eventuali ritrovamenti di residui bellici, che rendano più onerosa la realizzazione dell'intera opera, nulla sarà dovuto al Concessionario da parte del Concedente.

ART. 8 - PENALI

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere di sistemazione superficiale, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori o delle scadenze fissate nel programma temporale dei lavori, è applicata una penale pari a Euro 600,00 (seicento euro)

L'importo complessivo della penale non potrà superare il 10% dell'importo complessivo delle opere determinato dalla somma degli importi relativi al costo di costruzione del manufatto interrato e al costo per la sistemazione superficiale; qualora lo superasse, l'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di dare corso alla procedura di risoluzione del presente contratto.

Le penali dovranno essere versate dal Concessionario presso la Civica Tesoreria prima dell'approvazione del certificato di collaudo; ove necessario si procederà anche mediante escussione della apposita fideiussione, di cui appresso, prestata a garanzia del termine dei lavori.

Il rispetto dei tempi stabiliti per l'esecuzione dei lavori e la restituzione dell'area di superficie alla Città sono garantiti dal Concessionario con apposita fideiussione, emessa da..... in data.....portante il numero..... e accettata dal concedente medesimo prima della firma della presente Convenzione, per un importo di €....., pari al 10% dell'importo complessivo dell'opera, risultante dalla somma dell'importo per la sistemazione superficiale e dell'importo per la realizzazione del parcheggio interrato

Tale fideiussione sarà liberata dal concedente a seguito della presentazione di apposita dichiarazione del Concessionario di fine lavori della sistemazione superficiale, accompagnata da relazione finale sull'andamento dei lavori del Direttore dei Lavori, e sottoscritta, in segno di accettazione, dal concedente che ne verifica la veridicità.

ART. 9 - DIREZIONE DEI LAVORI

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Città il nome e i dati del Direttore dei Lavori, del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, del Direttore di Cantiere, al fine di individuare le figure professionali identificate dalla normativa vigente.

Gli stessi nominativi dovranno essere riportati sul cartello di cantiere.

Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Città il nome e la ragione sociale della/e impresa/e esecutrice/i delle opere e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

Tutti i nominativi sopra richiamati dovranno essere riportati sul cartello di cantiere

L'impresa/e di costruzione che eseguirà/anno i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali nonché possedere i requisiti della vigente normativa antimafia come già esplicitato nel bando, dovrà/anno possedere – per quanto attiene i lavori di sistemazione superficiale - la qualificazione nella categoria OG3, per la classifica adeguata ad un importo di euro 350.000,00 ai sensi dell'art. 92 del D.P.R. 207/10, nonché il possesso, ai sensi dell'art. 63 del D.P.R. 207/10, di certificazione di qualità UNI EN ISO 9000; L'attestazione rilasciata da S.O.A. regolarmente autorizzata e in corso di validità, o fotocopia sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da copia del documento di identità dello stesso o, nel caso di concorrenti costituiti da imprese associate o da associarsi, più attestazioni, che documenti il possesso della suddetta qualificazione, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione prima dell'avvio dei lavori. Qualora per qualsiasi motivo l'impresa esecutrice non fosse in grado di produrre la documentazione richiesta non si potrà dar corso ai lavori.

Il Concedente resta comunque 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 ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente.

Il Concessionario provvederà, prima dell'avvio dei lavori, a stipulare idonea polizza RC con primaria Compagnia per eventuali danni arrecati agli edifici confinanti nonché, per ogni altro danno arrecato a persone o a cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione per un importo pari a Euro 1.000.000,00. Tale polizza dovrà essere estesa a un periodo temporale compreso tra la data di inizio lavori e un anno dopo la data di approvazione del collaudo della sistemazione superficiale.

ART. 10 - COLLAUDI

Le opere relative alla sistemazione superficiale realizzate in dipendenza del presente atto, comprese quelle affidate a terzi, saranno soggette a collaudo in corso d'opera da parte di un tecnico nominato dalla Città, con onere a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà eseguire tutti i lavori ed opere che, nell'ambito dei progetti approvati, il collaudatore riterrà necessari al fine di rilasciare il certificato di collaudo.

Il collaudo dovrà essere effettuato entro e non oltre 180 giorni dalla data di constatazione da parte dell'Amministrazione concedente della fine dei lavori e il certificato dovrà essere emesso ai sensi e con le modalità di cui all'art. 229 del DPR 207/10.

Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, il Concessionario dovrà provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite sul soprassuolo redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento dei Tecnici comunali. Dopo l'approvazione del certificato di collaudo, il Concessionario dovrà provvedere alla consegna definitiva al Concedente di tali opere, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.

In occasione del collaudo si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza ed alla descrizione particolareggiata delle opere di sistemazione del soprassuolo, che verranno fatti constare in apposito verbale sottoscritto da un rappresentante dell'Amministrazione e da un rappresentante del Concessionario.

Saranno altresì oggetto di collaudo le opere non previste nel progetto di sistemazione superficiale quale approvato con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n., ma realizzate dal Concessionario (es. ripristini sede stradale, marciapiedi, aree verdi, spostamento di sottoservizi, ecc.) in quanto connesse alla costruzione del manufatto e all'allestimento del cantiere. Il Collaudatore avrà pertanto il compito di verificare il corretto ripristino delle aree sulle quali è insistito il cantiere, nonché l'acquisizione dei certificati di collaudo di eventuali nuovi sottoservizi realizzati per permettere la costruzione dell'autorimessa.

Copia autentica dei certificati di collaudo relativi al manufatto interrato, nonché di tutte le autorizzazioni relative all'usabilità dei locali e delle certificazioni di prevenzione incendi dovrà essere depositata presso il Civico Ufficio Tecnico – Sportello per l'Edilizia e in copia, per quanto riguarda il certificato di collaudo statico, al Responsabile Unico del Procedimento relativo al bando di gara.

ART. 11 - EVENTUALI BONIFICHE E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

In risposta all'art. 28 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRGC, il concessionario dovrà produrre un documento di valutazione della qualità ambientale, con eventuale proposta di indagini, da sottoporre al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali – Ufficio Bonifiche dell'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio del permesso di costruire. Il Comune di Torino sarà comunque libero da qualsivoglia responsabilità o rivalsa economica rispetto a eventuali ritrovamenti di sostanze che richiedessero una operazione di bonifica del terreno.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere alla luce reperti archeologici, il Concessionario è obbligato a sospendere i lavori ed a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed alla Città per le determinazioni di rispettiva competenza.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse possibile l'utilizzazione dell'area in misura ridotta, gli accordi della presente Convenzione dovranno essere rinegoziati tra le parti, con adeguamento del corrispettivo di concessione alle nuove dimensioni dell'opera.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area, o qualora non si raggiungessero gli accordi di cui al comma precedente, la Città sarà tenuta a restituire al Concessionario il corrispettivo già versato ed a corrispondere il 30% del costo documentato (con fatture) delle opere eseguite fino al momento della sospensione dei lavori ed il Concessionario stesso sarà tenuto a riconsegnare alla Città l'area libera da materiali o macchinari entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notificazione del provvedimento.

ART. 12 - POTERI DELLA CITTA'

Al Responsabile del Procedimento spettano, attraverso apposito ufficio, i compiti di alta sorveglianza, atti a verificare il compiuto, regolare e tempestivo perseguimento delle finalità cui la realizzazione dell'opera è destinata, assicurando uniformità di indirizzo nell'attività dei collaudatori, vigilando sull'avanzamento delle procedure contrattuali e sulle opere e assicurando il rispetto dei termini indicati nei relativi atti e verificando il rispetto della presente convenzione.

Il Concessionario dovrà assicurare tutta l'assistenza necessaria al Responsabile del Procedimento per ottemperare a quanto di sua competenza, fornendogli tutti i chiarimenti ed i documenti che saranno richiesti e consentendogli di visitare il cantiere e di ispezionare i lavori allo scopo di verificare il rispetto degli obblighi della presente convenzione.

Identica facoltà spetterà al Concedente anche dopo l'ultimazione dei lavori e per tutta la durata della concessione.

ART. 13 - ONERI DI MANUTENZIONE - ASSICURAZIONI

Durante tutto il periodo della concessione il Concessionario, o suoi aventi causa, dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento ed il buono stato di conservazione dell'edificio e degli impianti. Le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di copertura e delle relative strutture portanti saranno a totale carico del Concessionario.

La manutenzione di eventuali sottoservizi (o parte di essi) di proprietà pubblica interferenti con il manufatto interrato (es. intercapedini) sarà a totale carico del Concessionario per tutto il periodo della durata della concessione. Le spese per eventuali danni causati all'autorimessa dal malfunzionamento o dalla rottura di sottoservizi pubblici interferenti con l'autorimessa saranno a totale carico del Concessionario qualunque sia la causa che ha originato il danno.

La sostituzione delle opere di impermeabilizzazione che non siano determinate da cause imputabili al Concedente, sarà a totale carico del Concessionario, compreso lo smantellamento e il ripristino delle opere sovrastanti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sovrastanti la soletta di copertura di proprietà comunale (pavimentazioni, pubblica illuminazione, verde di arredo, segnaletica, ecc.) dovrà essere eseguita a cura e spese del Concedente.

Il Concessionario dovrà stipulare, prima dell'attivazione del parcheggio a propria cura e spese, i contratti di assicurazione contro danni da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'articolo 1906 del codice civile, relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quant'altro annesso e connesso al complesso, verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate.

L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma pari al costo di costruzione, valore che deve essere aggiornato ogni quinquennio in base agli indici ISTAT, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato.

In ogni momento, qualora a seguito di migliorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni, il valore delle cose assicurate aumentasse, il predetto Concessionario, si impegna a comunicare all'Ente assicuratore, per le conseguenti variazioni di polizza, la nuova stima che sarà concordata con la Città.

Il Concessionario, espressamente si obbliga a depositare presso la Città copia delle polizze di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi, prima dell'avvio del parcheggio e durante tutto il periodo di concessione.

Inoltre, il Concessionario, si obbliga a tenere il parcheggio assicurato contro i rischi per responsabilità civile derivanti dal suo funzionamento per un massimale di € 2.000.000 (due milioni). Copia della polizza dovrà essere consegnata alla Città prima dell'avvio del parcheggio.

Tutte le polizze assicurative dovranno essere concluse presso primaria compagnia di assicurazioni.

ART. 14 - ADEGUAMENTO A NUOVE NORMATIVE

Il Concessionario, con la presente, si obbliga ad osservare tutte le norme di legge nazionali e comunitarie vigenti durante la progettazione, costruzione e gestione della suddetta opera.

Qualora per la necessità di adeguamento a normative emanate dagli Enti competenti o per qualsiasi altro motivo non imputabile al Concedente, si dovessero rendere necessari interventi di modifica alle strutture ed agli impianti o aggiunte onerose, l'onere di tali interventi e/o aggiunte sarà a carico del Concessionario.

Delle succitate modificazioni, aggiunte alle strutture ed agli impianti, nonché di quelle eventualmente richieste dal Concedente con onere a carico dello stesso, si dovrà in ogni caso dare annotazione nello stato di consistenza redatto a norma dell'art. 10.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, con la firma della presente Convenzione, dichiara di assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto pertinenziale, costituito ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche e integrazioni (legge Tognoli) tra i costruendi posti auto/box che verranno realizzati nel sottosuolo dell'area come sopra concessa in diritto di superficie e le porzioni immobiliari al cui servizio saranno rispettivamente adibiti.

Si obbliga altresì espressamente a perfezionare gli atti di assegnazione/cessione dei posti auto/box inserendovi apposita clausola di assoggettamento al vincolo pertinenziale per tutta la durata della concessione dei posti auto/box stessi alle porzioni immobiliari di rispettiva proprietà dei cessionari contro i quali dovrà essere trascritto il vincolo predetto. E' successivamente ammesso l'eventuale trasferimento del vincolo di pertinenzialità dei posti auto/box realizzati dalle unità immobiliari di appartenenza iniziale ad altra unità immobiliare purché compresa nel territorio comunale, così come delineato dall'articolo 5 della Legge 122/1989 e s.m.i. sostituito dall'articolo 10 comma 1 della Legge n. 35/2012.

Per quanto riguarda il numero dei posti auto/box che si possono acquistare si dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) Per le unità immobiliari ad uso residenziale il numero dei posti auto/box non potrà essere superiore al corrispondente numero di vani catastali dell'unità immobiliare di riferimento con un massimo di tre box per unità immobiliare;
- b) Per le unità immobiliari non residenziali il numero dei posti auto/box non potrà essere superiore al limite di un posto auto/box ogni 50 (cinquanta) mq di superficie lorda dell'unità immobiliare di riferimento, con un massimo di tre box per unità immobiliare, ferma restando comunque la possibilità di acquisto di un posto auto/box qualora la singola unità immobiliare di riferimento sia di superficie lorda inferiore a 50 (cinquanta) mq.

Il vincolo potrà essere trasferito, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale del 22 ottobre 2012 (n° mecc. 2012 04216/052), ad altro immobile purché compreso nel territorio comunale di Torino.

Il rilascio del certificato di agibilità dei posti auto/box sarà vincolato alla presentazione, ai competenti Uffici della Città, dell'atto di assegnazione/cessione degli stessi con la relativa clausola sopra citata.

Il Concessionario resta comunque responsabile nei confronti della Città dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

In ogni caso, il Concessionario, si obbliga a tenere indenne la Città da ogni pretesa, azione e ragione o condizione che possa essere avanzata da terzi, connessa con la realizzazione del parcheggio.

Per tutta la durata della concessione il Concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare la Città da ogni richiesta di danno.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente vincolo contro la società Concessionaria e a favore del Comune di Torino con esonero da ogni responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

ART. 16 - CLAUSOLA RISOLUTIVA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa alla Città competere, anche a titolo di risarcimento danni, la Città medesima si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del Concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, anche per una sola delle seguenti cause:

- 1) riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per la presentazione della progettazione e per l'esecuzione delle opere;
- 2) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali senza l'autorizzazione del Concedente;
- 3) mancato rispetto del vincolo pertinenziale;
- 4) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio per usi o finalità diverse da quelle previste dalla presente Convenzione; è comunque da escludere un'attività di uso commerciale dei parcheggi in questione, che, essendo previsti dalle norme per uso privato, non potranno subire un cambio di destinazione d'uso;
- 5) mancato rispetto dei disposti della presente convenzione.

Nel caso in cui il Concessionario venga meno ad uno degli impegni assunti il Concedente, previo invio per lettera raccomandata di diffida a provvedere in un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni, potrà risolvere la presente Convenzione.

Qualora per cause oggettive, indipendenti dalla volontà delle parti, l'area ed il manufatto non potessero essere utilizzate per i fini di cui alla presente Convenzione, le parti medesime si impegnano a rinegoziare l'uso dell'area e della struttura.

ART. 17 - CAUZIONI

A garanzia della esatta e funzionale progettazione ed esecuzione di ciascuna opera e comunque dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario o chi per esso, prima dell'inizio dei lavori, presterà cauzione corrispondente al 10% (dieci per cento) del costo di costruzione del parcheggio interrato:

a) presso la Tesoreria Comunale in numerario o in titoli dello Stato o garantiti dallo Stato, al corso del giorno del deposito;

e/o

b) mediante fideiussione bancaria od assicurativa.

La cauzione verrà liberata a seguito della presentazione, da parte del Direttore dei Lavori, della dichiarazione di fine lavori relativamente all'autorimessa interrata e di copia del certificato di collaudo statico dell'opera.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti, ivi comprese quelle di carattere fiscale e di registrazione, sono a totale carico del Concessionario

Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 codice civile, il Concessionario dichiara di approvare specificatamente le disposizioni degli articoli del presente contratto.

ART. 19 – FORO DI COMPETENZA

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione e/o dall'interpretazione della presente convenzione, saranno devolute al competente Foro di Torino. È pertanto esclusa la competenza arbitrale.