



Adunanza del giorno 25.02.2015
N. 51

Oggetto: Posti auto/box privati, interrati su area pubblica concessa in diritto di superficie, art.9, comma 4°, Legge 122/89 e s.m.i. Approvazione schema di convenzione dell'intervento in Villaggio Marconi di Cesi. Foglio n°43, part. n°836-839 di 847 mq.

L'anno duemilaquindici il giorno venticinque del mese di febbraio alle ore 9:50 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti Assessori:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia		A
RICCARDI Carla	P		TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio		A	BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio		A
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P				

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Francesco Saverio VISTA

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal

5 MAR. 2015

TERNI **5 MAR. 2015**

LA GIUNTA COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

Premesso che:

- con D.C.C. n°169 del 23.07.2012 veniva approvato il bando pubblico e lo schema di convenzionamento del diritto di superficie della II^ Integrazione Nuovo Programma Urbano Parcheggi;
- in base al sopra citato bando pubblico emesso in data 19.09.2012, è pervenuta una sola domanda di assegnazione e relativo progetto preliminare da parte della ditta ITALCASA di Cocchi Carlo per l'area di Villaggio Marconi di Cesi individuata come sito di realizzazione di posti auto/box interrati, privati in diritto di superficie;
- in data 10.10.2012 si è riunita la commissione istruttoria appositamente istituita per la verifica dei presupposti e condizioni della proposta ai sensi degli artt. 2-3-4 del bando emesso in data 19.09.2012;
- per tale domanda e progetto preliminare la Commissione Tecnica Parcheggi nella seduta n°1 del 25.10.2012 ha verificato la sussistenza dei requisiti del richiedente dando delle indicazioni di massima a cui lo stesso doveva attenersi nel presentare il progetto definitivo;
- successivamente è pervenuto il progetto definitivo della ditta ITALCASA di Cocchi Carlo;
- per tale progetto definitivo al fine di conseguire il parere di ogni Direzione e della Circoscrizione interessata, la Commissione Tecnica Parcheggi nella seduta n°1 del 20.03.2013 ha espresso un proprio parere riguardo agli aspetti tecnici ed architettonici dell'intervento;
- con D.G.C. n°221 del 17.07.2013, ai sensi dell'art. 4 del bando e sulla scorta delle istruttorie e sentita la Commissione Tecnica Parcheggi, il Dirigente della Direzione Urbanistica, per l'area di Villaggio Marconi di Cesi, approva quale concessionario del diritto

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo
[Signature]

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:
- Urbanistica
- Ass. Andreani



Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

IL PRESIDENTE
[Signature]

- di superficie la ditta ITALCASA di Cocchi Carlo;
- l'intervento ricade nell'area a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n°42/2004 e pertanto è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n°156 del 04.08.2014;
 - la ITALCASA di Cocchi Carlo con nota prot. n°7136 del 19.01.2015 ha chiesto alla Direzione Edilizia Privata il rilascio del permesso a costruire per realizzare il parcheggio interrato in oggetto;
 - per il rilascio del permesso a costruire sopra citato, la ITALCASA di Cocchi Carlo dovrà sottoscrivere la convenzione per la concessione del diritto di superficie dell'area di Villaggio Marconi di Cesi;
 - nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 6 dello schema di convenzione, approvato con delibera di C.C. n°169 del 23.07.2012, la ITALCASA di Cocchi Carlo ha proposto un corrispettivo alla concessione del diritto di superficie pari a €.13'802,64 conformemente al disposto del bando approvato con D.C.C. n°169 del 23.07.2012;
 - il corrispettivo del diritto di superficie pari ad €.13'802,64 viene scomputato, come deliberato dalla D.C.C. n°169 del 23.07.2012, a seguito della realizzazione della struttura, di proprietà del Comune di Terni, destinata a servizio del verde pubblico per esigenze ricreative e per quelle legate ad eventuali situazioni di emergenza gestite dall'Ufficio Protezione Civile della Direzione Ambiente Mobilità e Trasporti che prevede un costo di realizzo di €.39'454,09 come si evince dal computo allegato;
 - il costo stimato dell'opera ammonta a €.445'420,44 come risulta dai computi metrici presentati;
 - in base al progetto approvato ed al computo metrico estimativo presentato, i costi delle opere di urbanizzazione primaria e di arredo da porre a carico, dei soggetti attuatori, assommano a €.136'181,19;
 - la restante parte dell'opera ha un costo di €.309'239,25;
 - per rendere evidenti gli importi di convenzione per la vendita e/o locazione dei posti auto/ box di cui al piano economico finanziario presentato dalla ITALCASA di Cocchi Carlo, alla fine del 3° comma dell'art. 4 (Vincolo di pertinenzialità – Revisione del prezzo di cessione/assegnazione – Locazione) si aggiunge la seguente dicitura:
 - ‘Il prezzo convenzionato per l'acquisto dei posti auto/ box è il seguente:*
 - box €/cad. = 20'000,00
 - e quello per la locazione è:*
 - box €/mese = 100,00”;
 - la ITALCASA di Cocchi Carlo, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 18 dello schema di convenzione approvato, dovrà presentare, prima della sottoscrizione della convenzione alla quale saranno allegate, due polizze fidejussorie, la prima di €.136.81,19 a copertura dell'intero ammontare dei costi di urbanizzazione primaria, sistemazione del soprassuolo e arredo urbano, la seconda di €.61.847,85 a copertura del 20% dell'importo stimato dei restanti lavori necessari al completamento dell'opera;
 - la durata dei lavori per la realizzazione dell'intervento è prevista in 18 (diciotto) mesi, salvo proroghe concesse dal Sindaco per comprovati motivi di forza maggiore (art.9 dello schema tipo di convenzione);
 - i documenti di seguito elencati fanno parte integrante del presente atto:
 - a) elaborati grafici architettonici di rilievo e di progetto;
 - b) relazione tecnica;
 - c) relazione geologica;
 - d) certificato di destinazione urbanistica;
 - e) elaborati grafici esecutivi dello strutturale e degli impianti;
 - f) computo metrico estimativo delle opere del soprassuolo e computo metrico estimativo delle opere nel sottosuolo;
 - g) piano economico finanziario;
 - h) tipo di frazionamento prot. n° 2014/133341 approvato il 17.11.2014;

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio VISTA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- i) schema di convenzione;
- l) regolamento che disciplina i rapporti tra gli aderenti all'iniziativa;
- m) esplicitazione ufficiale dell'offerta per il diritto di superficie;

Considerato che:

- l'area distinta al Catasto del Comune di Terni al Foglio n°43, part. n°312, di proprietà del sig. Lausi Fabiano è confinante all'area oggetto dell'intervento ed attualmente risulta esistente una recinzione costituita da un muretto con sovrastanti paletti metallici e rete, posizionata dopo verifica topografica e catastale, non sul confine catastale ma sull'area di proprietà del Comune di Terni distinta al NCT al Foglio n°43, ex partt. n°10 -11 (ora partt. n°836-839) oggetto dell'intervento ed autorizzata dall'A.C. con Determina Dirigenziale n°290 del 21.09.2004 e successivi rinnovi, ma attualmente sospesa in attesa della definizione dei nuovi confini stabiliti con le nuove partt. n°836-839;
- la ditta ITALCASA di Cocchi Carlo realizzerà nel sottosuolo i box lungo il confine catastale tra la proprietà del Comune di Terni e quella del sig. Lausi Fabiano ad una distanza inferiore a quella legale;
- il sig. Lausi Fabiano ha autorizzato con una scrittura privata del 02.10.2014, trasmessa con nota prot. n°148365 del 22.10.2014, la ditta ITALCASA di Cocchi Carlo a realizzare i box interrati lungo il confine della sua proprietà distinta al Catasto del Comune di Terni al Foglio n°43, part. n°312, in cambio della demolizione dell'attuale recinzione e della realizzazione di una nuova recinzione a confine della proprietà;
- tale autorizzazione verrà perfezionata con un atto notarile registrato e trascritto dopo la sottoscrizione della convenzione da parte della ditta ITALCASA di Cocchi Carlo che regola la concessione del diritto di superficie per la realizzazione dei posti auto/box interrati, privati in Villaggio Marconi di Cesi e che permetterà alla stessa ditta il ritiro del Permesso di Costruire necessario a realizzare l'opera;

tutto ciò premesso e considerato

vista la Legge 24 marzo 1989, n°122 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la D.C.C. n°169 del 23.07.2012 di approvazione della II^ Integrazione Nuovo Programma Urbano Parcheggi;

vista la D.G.C. n°221 del 17.07.2013;

visto l'art.134, comma 4, del D.Lg.vo 18.8.2000,n. 267;

visto il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C.

Comello, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000 in data 23.02.2015;

con voti unanimi

DELIBERA

1. di approvare, per quanto esplicitato nelle premesse che divengono parte integrante e sostanziale del presente atto, lo schema di convenzione allegato, ai sensi dell'art. 4 del Bando pubblicato ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, che stabilisce la durata del diritto di superficie in sessanta (60) anni a far tempo dalla stipula;
2. di scomputare il diritto di superficie di €.13'802,64 dovuto alla realizzazione della struttura, di proprietà del Comune di Terni, destinata a servizio del verde pubblico per esigenze ricreative e per quelle legate ad eventuali situazioni di emergenza gestite dall'Ufficio Protezione Civile della Direzione Ambiente Mobilità e Trasporti che prevede un costo di realizzo di €.39'454,09;
3. di inserire nella convenzione:
 - a) alla fine del 3° comma dell'art.4 (Vincolo di pertinenzialità – Revisione del prezzo di cessione/assegnazione – Locazione) la seguente dicitura:

"Il prezzo convenzionato per l'acquisto dei posti auto/ box è il seguente:

I. box €/ cad. = 20'000,00

e quello per la locazione è:

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio VISTA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

II. box €/mese = 100,00”;

4. di autorizzare il Dirigente della Direzione Urbanistica alla stipula del contratto a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale;
5. di demandare all'Ufficio Programmazione e Recupero Urbanistico della Direzione Urbanistica di espletare la procedura di nomina della figura tecnica incaricata della verifica e collaudo tecnico in corso d'opera ai sensi del bando approvato con Determina Dirigenziale n°316 del 31.01.2008;
6. Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio VISTA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Allegato alla Delibera
di GIUNTA COMUNALE
n.° 51 del 25.02.2015

COMUNE DI TERNI
SCHEMA DI CONVENZIONE
AI SENSI DELL'ART 9 COMMA IV° DELLA LEGGE 24/03/89 N. 122 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

ITALCASA di Cocchi Carlo
Via delle Madonnine, 1 - 05100 TERNI
Tel. 0744 243933
PARTITA IVA 01296640551

INDICE ARTICOLI

- ART. 1** PREMESSE
- ART. 2** OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- ART. 3** CONTENUTI DEL PROGETTO - PREZZO DI PRIMA CESSIONE - ASSEGNAZIONE E CANONE DI LOCAZIONE
- ART. 4** VINCOLO DI PERTINENZIALITA' - REVISIONE PREZZO DI CESSIONE/ASSEGNAZIONE/LOCAZIONE.
- ART. 5** DISPONIBILITA' DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PROPRIETA' DELLE OPERE
- ART. 6** CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COSTO DEL TERRENO
- ART. 7** OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA E/O SUOI AVENTI CAUSA
- ART. 8** PROGETTAZIONE ESECUTIVA E PROGRAMMI ESECUTIVI
- ART. 9** ESECUZIONE DELLE OPERE - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI
- ART. 10** DIREZIONE LAVORI E SORVEGLIANZA
- ART. 11** COLLAUDO
- ART. 12** RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI
- ART. 13** TRAFFICO VEICOLARE E PEDONALE
- ART. 14** ONERI DI MANUTENZIONE
- ART. 15** RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA
- ART. 16** CLAUSOLA RISOLUTIVA
- ART. 17** PROCEDURA PER LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- ART. 18** GARANZIE
- ART. 19** RINUNCIA ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE
- ART. 20** SPESE CONTRATTUALI
- ART. 21** RAPPRESENTANZA
- ART. 22** DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE
- ART. 23** NORME FINALI

ITALCASA di Cocchi Carlo
Via delle Madonnine, 1 - 05100 TERNI
Tel. 0744 243933
PARTITA IVA 01296610551

L'anno....., il giorno..... del mese di..... tra il Comune di Terni in persona del Sindaco, domiciliato per la carica presso la sede municipale, e lad'ora in poi avanti, per brevità, chiamata parte superficiaria, con sede in, in persona del legale rappresentante....., munito dei poteri necessari ai sensi del regolamento ovvero dello statuto sociale.

PREMESSO

- che con Delibera di C.C. n°169 del 23.07.2012 è stata approvata la II^a Integrazione al Nuovo Programma Urbano dei Parcheggi, ai sensi della legge 122/89 e ss.mm.ii.;
- che il Comune di Terni con Delibera di G.C. n°221 del 17.07.2013 ha individuato nella suddetta ITALCASA di Cocchi Carlo il soggetto a cui favore costituisce il diritto di superficie;
- che tra i parcheggi da realizzarsi ai sensi delle norme sopra citate è ammesso l'intervento in Villaggio Marconi di Cesi;
- che il presente atto è finalizzato a disciplinare i rapporti che in merito verranno ad instaurarsi tra il Comune e la parte superficiaria ed i suoi futuri aventi causa;
- che con il presente atto si assegna definitivamente alla ITALCASA di Cocchi Carlo parte superficiaria il diritto di superficie per l'intervento in oggetto.

Tutto ciò premesso

e ritenuto tra le parti si stipula e si conviene quanto in appresso

ART. 1- PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie finalizzato alla costruzione e all'utilizzo del parcheggio interrato sull'area indicata in premessa e sotto meglio individuata.

Il terreno oggetto del presente atto, è distinto al NCE del Comune di Terni al foglio n° 43 particelle n°836-839, della superficie di mq. 847 (ottocentoquarantasette) .

Detto terreno confina con: a Nord terreno proprietà A.C.
a Ovest terreno proprietà A.C.
a Est terreno proprietà sig. Lausi Fabiano
a Sud terreno proprietà A.C.

salvo altri.

I dati catastali sono stati desunti dal frazionamento n° 133341 del 2014 redatto dal tecnico Cocchi Carlo Alberto, approvato per l'introduzione in mappa il 17.11.2014 al n° 133341 documento che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "....".

La predisposizione dei documenti catastali di cui sopra è a carico della parte superficiaria.

Il suddetto terreno viene concesso alla parte superficiaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come posseduto dall'Ente concedente, malgrado qualsiasi errore o inesattezza catastale, con tutte le accessioni, le pertinenze, le servitù attive o passive e con surroga della parte superficiaria in tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti all'Ente concedente.

Il Comune garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la disponibilità dell'area..

La parte superficiaria, dichiara di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, della necessità di una preventiva bonifica bellica del sito a proprie cure e spese, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli

approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.; si impegna, altresì, a tenerne conto in sede di progettazione, se necessario la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

ART. 3 CONTENUTI DEL PROGETTO - PREZZO DI PRIMA CESSIONE ASSEGNAZIONE E CANONE DI LOCAZIONE

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto costituito dai sotto elencati elaborati tecnico – grafici.

La struttura, essendo localizzata su area pubblica da riaprire al pubblico uso, dovrà essere progettata con caratteristiche tecniche atte a sostenere carichi adeguati (2500 kg/mq carico accidentale oltre al peso proprio ed a quello permanente).

Le pavimentazioni, il sottofondo, lo strato impermeabilizzante, nonché le griglie di areazione dovranno essere adeguati al sovraccarico prescritto.

Il progetto esecutivo viene allegato al presente atto sotto la lettera “...” e ne costituisce parte integrante.

Gli elaborati della progettazione esecutiva di seguito elencati, sono stati oggetto di approvazione da parte della Commissione Tecnica Parcheggi nella seduta n°1 del 20.03.2013.

- a) relazione tecnica - illustrativa;
- c) rilievo dello stato di fatto, planimetrie particolareggiate delle reti e dei sottoservizi esistenti;
- d) piante esecutive con indicazione di ogni dettaglio in scala min, 1:50;
- e) prospetti con le indicazioni di materiali e relativi colori in idonea scala;
- f) documentazione fotografica;
- g) schemi quotati degli impianti idrico-sanitari, elettrici, ventilazione, antincendio e relative relazioni;
- h) progetto della sistemazione ed arredo degli spazi esterni e degli impianti a rete: idrico, fognario, di pubblica illuminazione, gas, telecom, ecc.;
- i) dettagli architettonici e tecnici esecutivi di tutti gli elementi di arredo urbano o che compongono comunque la parte di superficie e che saranno oggetto di uso pubblico, utili ad una completa valutazione delle scelte progettuali in scala adeguata e comunque in forma esaustiva con la descrizione dei materiali, e delle finiture;
- k) programma costruttivo e tempi di realizzazione;
- l) progetto della segnaletica sia verticale che orizzontale a regime e nel periodo di cantiere;
- m) ogni altro elaborato grafico e/o descrittivo ritenuto utile ai fini di una più completa illustrazione della proposta progettuale:
- o) relazione e tavole planimetriche sulla eventuale parzializzazione del cantiere;
- p) piano economico finanziario così come previsto dalla L. 122/89, contenente l'individuazione dei prezzi di vendita e di affitto dei box/posti auto e motociclo;
- q) specifico computo metrico estimativo sintetico dei costi globali dell'opera convenzionata;
- r) computo metrico estimativo sintetico delle opere di urbanizzazione primaria, di sistemazione del soprassuolo e dell'arredo urbano dell'area oggetto di convenzione utilizzando, a tal fine il prezzario regionale vigente. Per le cooperative il prezzo di assegnazione definitivo ed il canone di locazione sarà stabilito a consuntivo al termine dei lavori di costruzione e comunicato all'Amministrazione Comunale, con RAR, prima di procedere alla stipula dei relativi atti notarili;
- s) schema di convenzione approvato e sottoscritto dall'attuatore;
- t) regolamento che disciplina i rapporti fra i singoli aderenti all'iniziativa;
- u) tavola descrittiva delle parti di pertinenza e servizio dei posti auto/box privati e di quelle pubbliche di cui al successivo art. 14;
- v) calcolo del valore del diritto di superficie secondo la zona omogenea urbana di appartenenza ai sensi del successivo art. 6;
- w) polizze fidejussorie bancarie ed assicurative a garanzia di cui all'art. 18;
- x) polizza assicurativa per responsabilità civile di cui al punto 9) dell'art. 7;
- y) relazione geologica e geotecnica ai sensi di legge;
- z) parzializzazione del cantiere.

Prima dell'inizio dei lavori la parte superficiaria dovrà nominare il Direttore dei Lavori per la costruzione del parcheggio e delle opere e comunicarlo al Comune trasmettendo, in allegato, la lettera di accettazione del professionista incaricato con la quale dichiara di essere a conoscenza del contenuto, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi dei successivi articoli.

Nel caso di sostituzione del Direttore dei Lavori la parte superficiaria si obbliga a trasmettere al Comune la dichiarazione del nuovo professionista incaricato così come al precedente comma.

ART. 4 - VINCOLO DI PERTINENZIALITA' - REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE/ASSEGNAZIONE - LOCAZIONE

Il parcheggio verrà realizzato in conformità al progetto approvato con Permesso di Costruire.

In forza dell'art. 9, comma IV°, della Legge 122/89 le u.i. posti auto/box/motociclo che, nel loro complesso rappresentano il 100% della capacità potenziale del parcheggio verranno assegnati in rapporto pertinenziale in ragione di non più di n. 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale e un posto auto per ogni mq. 50 di superficie utile dei fabbricati con destinazione commerciale o direzionale.

Ai sensi dell'art. 9, V° comma, della legge 122/89, i posti auto/box/motociclo realizzati non possono essere ceduti separatamente dagli stessi immobili con i quali sono in rapporto di pertinenzialità.

Il prezzo convenzionato per l'acquisto dei posti auto/box è il seguente:

- box €/cad. = 20'000,00

e quello per la locazione è:

- box €/mese = 100,00";

Per i trasferimenti successivi alla prima cessione/assegnazione il prezzo fissato a consuntivo o dal piano economico finanziario di cui al precedente art. 3 (lett.....), è rivalutato in ragione alla variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo nazionali accertati dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, ai sensi degli artt. 24 ed 81 della L. n. 392 del 27/07/78, verificatesi tra il mese di fine lavori e quello di cessione/assegnazione compreso, applicando l'ultimo indice pubblicato dal momento della stipula dell'atto di cessione/assegnazione stesso. Tale prezzo di cessione massimo così determinato è ridotto a partire dal sesto anno dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, nella misura dell'1% annuo, fino ad un massimo del 30%. La rivalutazione del prezzo di vendita viene calcolata con la seguente formula:

$$\frac{[(Ib:Ia \times 100 - 100) - Z] \times P}{X = Y \times P}$$

dove:

X = prezzo dell'unità immobiliare aggiornato;

Y = prezzo dell'Unità immobiliare risultante dall'atto di prima cessione/assegnazione;

Ia = indice ISTAT iniziale riferito al momento della fine lavori;

Ib = indice ISTAT finale riferito al momento della successiva vendita;

Z = vetustà pari all'1% per ogni anno d'invecchiamento dell'u.i. a partire dal 6° anno (max 3 0%).

P = percentuale d'incremento del prezzo **Y**;

Il prezzo di cessione può essere incrementato, limitatamente alle spese sostenute, ove vengano eseguiti interventi compresi tra quelli indicati dagli art. n.31 lett. b), c) e d) della L. 457/78.

La revisione del canone di locazione iniziale può avvenire annualmente, a richiesta della parte locatrice, in relazione all'incremento percentuale del prezzo di cessione/assegnazione stabilito dai precedenti commi e avrà effetto dal mese successivo quello durante il quale sia stata avanzata richiesta mediante lettera raccomandata

L'inadempimento accertato della parte superficiaria e/o dei suoi aventi causa alle obbligazioni di cui ai precedenti commi, ovvero desumibile dal testo di un provvedimento del Giudice o di una decisione arbitrale resi nei confronti della parte superficiaria e/o suoi aventi causa ed esecutivi comporterà il diritto del Comune ad esigere dalla parte superficiaria e/o suoi aventi causa il pagamento di una penale pari a due volte la somma indebitamente percepita in eccesso.

Il Comune, dopo avere incassato la penale di cui sopra e successivamente alla definizione di qualsiasi

controversia dovesse insorgere in merito alla spettanza ovvero alla misura della penale medesima, rimborserà agli acquirenti o locatari dei posti auto/box/motociclo le somme esborsate in eccesso, determinate come sopra.

ART. 5 - DISPONIBILITA' DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PROPRIETA' DELLE OPERE

Per consentire la realizzazione del parcheggio ed il relativo utilizzo il Comune di Terni come sopra rappresentato, concede in favore della parte superficiaria, per la quale accetta l'intervento il suo legale rappresentante, il diritto di superficie per la durata di anni 60 (sessanta), decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione e a tutte le condizioni in essa contenute ed esplicitamente accettate dalla parte superficiaria

In forza dell'assegnazione/cessione delle u. i. gli assegnatari/proprietari e successivamente i loro aventi causa, subentrano a tutti gli effetti nella posizione giuridica della parte superficiaria firmataria della presente convenzione e ne accettano implicitamente tutti i patti e le clausole in essa contenute.

Con la stipula della presente convenzione si procederà alla formale consegna alla parte superficiaria dell'area oggetto dell'intervento.

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati dalla parte superficiaria in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel periodo di durata del diritto di superficie, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito ed installato dalla predetta parte superficiaria e dei suoi aventi causa nel parcheggio oggetto della presente convenzione diverranno "de jure" di proprietà del Comune al momento dell'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine sopra indicato e senza corrispettivo alcuno.

Nel caso di totale deperimento della struttura a parcheggio, il diritto di superficie si estingue automaticamente senza indennità alcuna a favore della parte superficiaria e suoi aventi causa.

ART. 6- CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE: COSTO DEL TERRENO

Il corrispettivo per il diritto di superficie è pari a complessivi € 13'802,64 scaturiti dal seguente calcolo:

- **Vr** = valore medio di riferimento dell'incidenza del costo di costruzione da porre base del calcolo pari ad **€/mc 48,50**
- **I** = incidenza percentuale definita dalla parte superficiaria, scelta in fase di offerta e riferita ad ogni fascia urbana omogenea ricompresa all'interno dei seguenti parametri:

1	Centro urbano	dal 20 al 25%
2	Fascia intermedia	dal 17 al 20%
3	Fascia periferica	dal 10 al 17%

- **Vi** = valore dell'incidenza dell'area riferita all'intervento
- **Vt** = valore totale del diritto di superficie riferito al volume da realizzare
- **Ip** = indice di incremento o abbattimento dell'onere in rapporto al numero di piani di parcheggio proposti:

a	n°1 piano	1.15
b	n°2 piani	1
c	n°3 piani	0,80

Schema di calcolo dell'onere del diritto di superficie

$V_i (\text{€/mc}) = V_r \times I$

$V_t (\text{€}) = V_i \times (\text{volume totale dell'intervento} - \text{mc}) \times I_p$

e come da delibera di G.C. n° del, l'importo relativo al diritto di superficie, pari a €13'802,64, viene corrisposto come realizzazione della struttura, di proprietà del Comune di Terni, destinata a servizio del verde pubblico per esigenze ricreative e per quelle legate ad eventuali situazioni di emergenza gestite dall'Ufficio Protezione Civile della Direzione Ambiente Mobilità e Trasporti che prevede un costo di realizzo di €39'454,09.

ITALCASA di Cocchi Car
Via delle Madonnie, 1 - 05100 TERNI
Tel. 0744 243973
PARTITA IVA 03075030541

A garanzia della reale e buona esecuzione delle opere accessorie a scomputo degli oneri di cui sopra, si ritiene valida la fideiussione prestata di cui all'art. 18 della presente convenzione, con le stesse modalità e garanzie d'uso.

ART. 7 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA E SUOI AVENTI CAUSA

La parte superficiaria e/o suoi aventi causa si obbligano a rispettare tutte le condizioni previste dal regolamento allegato sotto la lettera) che disciplinerà i rapporti tra i singoli aderenti all'iniziativa nonché il funzionamento della forma organizzativa.

La parte superficiaria e/o i suoi aventi causa si impegnano ad inserire il presente atto ed il regolamento di cui alla lett.) dell'art. 3 in qualsivoglia atto o cessione, ovvero di costituzione di diritti, relativo ai posti auto/motociclo/box e/o di cessione del diritto di superficie.

Sono altresì a carico della parte superficiaria e/o suoi aventi causa i seguenti oneri ed obblighi:

- 1) esecuzione delle opere stesse a regola d'arte, direzione lavori e collaudo delle strutture ed impianti sia relativi alla parte da cedere a privati che quella da destinare all'uso pubblico;
- 2) gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria per il periodo relativo alla concessione del diritto di superficie, degli impianti e delle strutture così come determinato al successivo art. 14;
- 3) tutti gli adempimenti e gli oneri finalizzati all'ottenimento delle autorizzazioni e nullastata, pareri, richiesti ai sensi di legge, tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi nonché quant'altro necessario per la progettazione, costruzione previa bonifica bellica del sito, gestione e manutenzione delle opere oggetto della presente convenzione;
- 4) tutti gli adempimenti derivanti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di sicurezza sui cantieri;
- 5) tutte le opere di realizzazione della segnaletica stradale sia verticale che orizzontale sia nel periodo di cantiere che a fine lavori in fase di esercizio, da attivare con apposita ordinanza della Direzione Mobilità e Trasporti opportunamente richiesta;
- 6) gli eventuali lavori che, nel corso della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione, si rendessero necessari per l'osservanza di disposizioni sopravvenute nonché l'eventuale progettazione ed esecuzione dello spostamento e del ripristino funzionale delle utenze in genere e delle infrastrutture dei servizi pubblici e privati;
- 7) le opere relative alla demolizione e al ripristino delle preesistenti pavimentazioni stradali e le opere di sistemazione esterna, in conformità al progetto esecutivo di cui al successivo art. 8;
- 8) la comunicazione preventiva dell'oggetto e dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica per l'Umbria ed eventualmente la remunerazione del rappresentante della Sovrintendenza all'uopo nominato;
- 9) l'assicurazione per responsabilità civile nei riguardi terzi per danni causati o comunque riconducibili direttamente e/o indirettamente all'intervento, come meglio specificato al successivo art.18 della presente convenzione;
- 10) l'onere per la prestazione di collaudatore in corso d'opera come specificato all'art. 11 della presente convenzione;
- 11) puntuale comunicazione del nominativo dell'amministratore del condominio appena costituito e qualsiasi variazione dovesse verificarsi in seguito.

ART. 8 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA E PROGRAMMI ESECUTIVI

Gli interventi oggetto della presente convenzione saranno attuati in conformità al programma costruttivo e al progetto esecutivo di cui al precedente art. 3.

ART. 9- ESECUZIONE DELLE OPERE – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dalla parte superficiaria varianti senza la preventiva approvazione del Comune.

Il Comune, durante l'esecuzione delle opere potrà richiedere alla parte superficiaria la redazione di varianti, sempre che tali varianti non comportino, a carico della parte superficiaria, sostanziali modifiche anche in termini economici che comunque non superino il 3% dell'investimento previsto dal piano economico finanziario.

La parte superficiaria s'impegna a ritirare l'autorizzazione entro e non oltre **30 (trenta)** giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

I lavori di costruzione del parcheggio dovranno essere iniziati conformemente alle vigenti norme.

I lavori dovranno essere ultimati entro **18 (diciotto)** mesi dal loro inizio.

Possono essere prorogati i termini di inizio lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore indipendenti dalla volontà della parte superficiaria, appositamente documentati e su istanza della stessa.

Le eventuali proroghe per l'ultimazione dei lavori, che non presuppongono sostanziali modifiche al progetto, potranno essere concesse su richiesta della parte superficiaria per fondati e gravi motivi con Determina Dirigenziale senza che ciò renda necessario la sottoscrizione di un atto aggiuntivo alla convenzione. Qualora la proroga presupponga la modifica dell'area oggetto di diritto di superficie o modifica sostanziale delle opere oggetto di successiva ripresa in carico da parte dell'A.C., la proroga è approvata dalla Giunta Comunale è sarà necessario che la parte superficiaria sottoscriva un atto aggiuntivo alla convenzione.

L'ultimazione dei lavori, che dovrà essere comunicata tempestivamente e per iscritto, sarà accertata e formalizzata, in contraddittorio, entro **30 (trenta)** giorni dalla comunicazione mediante la compilazione di apposito verbale sottoscritto dal titolare del diritto di superficie e il Responsabile del Procedimento

A cura e spese della parte superficiaria dovranno essere ottenute tutte le autorizzazioni e/o certificazioni necessarie per l'agibilità e il funzionamento del parcheggio.

Senza pregiudizio delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione, per i primi 30 giorni naturali consecutivi di non motivato ritardo rispetto al termine previsto per l'ultimazione dei lavori ancorché prorogati si applicherà una penale corrispondente all'1‰ del costo totale dell'intervento, così come risulta dal piano economico e finanziario allegato al progetto. Al termine dei 30 giorni, per i successivi 60 giorni verrà applicata una penale corrispondente 5 ‰ del costo dell'intervento. Alla scadenza del novantesimo giorno è facoltà dell'A.C. applicare la clausola risolutiva di cui al successivo art. 16.

Il Comune resta estraneo a tutti i rapporti della parte superficiaria con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra la parte superficiaria e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque far assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

La parte superficiaria, inoltre rimane obbligata 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.

Il Comune viene sollevato da eventuali danni che durante e dopo l'esecuzione dei lavori comunque per tutta la durata del diritto di superficie, potrebbero essere arrecati per causa diretta o indiretta o in ogni modo riconducibili all'opera convenzionata e/o alle sue infrastrutture ad esclusione dei danni imputabili al successivo uso pubblico del soprassuolo o alla manutenzione dello stesso dopo l'avvenuto collaudo per degrado per cause di semplice uso e non di occulta cattiva esecuzione.

ART. 10- DIREZIONE LAVORI E SORVEGLIANZA

I lavori, previsti dal progetto esecutivo, saranno eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati, nominati dalla parte superficiaria e comunicati al Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire, a mezzo di propri tecnici, ispezioni e visite di controllo per verificare lo stato di attuazione e la rispondenza delle opere agli obblighi assunti con presente convenzione.

La parte superficiaria sarà responsabile di eventuali danni arrecati edifici esistenti nonché di ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione.

Il D. L. ha l'onere e l'obbligo di comunicare per iscritto alla Direzione Servizi Decentrati l'inizio

dell'esecuzione di ogni singola opera di U.P. al fine di consentire un eventuali sopralluoghi.

Il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune una dichiarazione con la quale attesti, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori sono realizzati in conformità ai progetti esecutivi ed alle eventuali varianti approvate rese necessarie in corso d'opera.

La parte superficiaria si impegna a produrre, contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori, le tavole tecnologiche, in duplice copia ed anche su supporto informatico, firmate dal Direttore dei Lavori, con l'indicazione di tutti i tracciati definitivi degli impianti, degli allacciamenti e delle reti dei servizi, con particolare riguardo alla rete pubblica illuminazione, corredata da schemi tecnici, relazione esplicativa generale e sui corpi illuminanti, al fine della successiva presa in carico degli impianti realizzati da parte dell'ASM.

Sarà a carico della parte superficiaria e del Direttore dei Lavori il controllo di funzionalità delle opere di U.P., della sistemazione del soprassuolo e dell'arredo urbano per un periodo di mesi 6 (sei) dalla data di completa ultimazione dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse; tale controllo sarà effettuato anche dal tecnico incaricato per il collaudo in corso d'opera ai sensi dell'art.11 della convenzione. In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dalla parte superficiaria a sua cura e spese e sarà pure a carico della stessa parte superficiaria la responsabilità civile per eventuali danni.

Sono comunque fatti salvi i collaudi peritali a norma di legge.

ART. 11 - COLLAUDO

Le opere realizzate in attuazione della presente convenzione saranno soggette a collaudo, anche in corso d'opera, da parte di tecnici a ciò abilitati nominati dalla parte superficiaria e comunicati all'A.C., i collaudi riguarderanno sia la parte strutturale che le procedure tecnico-amministrative. Le opere superficarie ed infrastrutturali saranno collaudate separatamente dal tecnico nominato per il collaudo in corso d'opera entro lo stesso termine. Al collaudo strutturale dovrà essere allegata la verifica della portanza delle griglie metalliche di aerazione e delle eventuali strutture metalliche di sostegno delle stesse, per un sovraccarico accidentale pari a 2.500 kg/mq, sottoscritta da un tecnico abilitato.

Il collaudatore in corso d'opera sarà nominato con rapporto fiduciario, dall'A.C. tra i professionisti esterni all'Ente e tra quelli che non hanno preso parte alla progettazione e alla realizzazione dell'opera, l'onere per le spese tecniche per tale prestazione è a carico del concessionario secondo il disciplinare d'incarico approvato con Determina Dirigenziale n°316 del 31.01.2008.

In particolare l'incarico riguarda quanto è inerente all'uso pubblico o alle pubbliche reti e comunque tutto ciò che sarà oggetto di ripresa in carico da parte dell'A.C. e che non potranno essere oggetto di collaudo o prove a lavori eseguiti:

1. impianti a rete generali (rete fognaria, impianto di pubblica illuminazione, distribuzione gas, acqua e telefonia, impianto di irrigazione, ecc.);
2. opere di finitura del soprassuolo ed eventuali opere di arredo urbano riguardo alla corretta scelta dei materiali in termini di qualità e di posa in opera;
3. opere che hanno comunque carattere di completamento e raccordo agli spazi pubblici esistenti;
4. griglie metalliche di aerazione (carrabilità e portanza);
5. quanto altro soggetto all'uso pubblico;

In caso di parzializzazione del cantiere in più fasi, prima della consegna all'uso pubblico di ogni singola parte realizzata, si dovrà procedere al collaudo della stessa.

Il collaudo generale delle opere realizzate dovrà essere concluso comunque entro **6 (sei) mesi** dalla data di ultimazione dei lavori verbalizzata.

I verbali di collaudo, in originale, dovranno essere inviati al Comune.

Tutti gli oneri relativi ai collaudi, ivi compresi i compensi ai collaudatori, sono a carico della parte superficiaria.

Sono altresì a carico della stessa gli oneri relativi ai lavori di manutenzione, riparazione, completamento e/o adeguamento delle opere convenzionate che si rendessero necessarie a seguito dei collaudi.

Le aree convenzionate di uso pubblico, ad esclusione quindi di quelle a specifico servizio dei posti auto

privati come le rampe, le scale e/o ascensori o servoscale per l'accesso al parcheggio interrato, le griglie ed i cavedii di ventilazione con le loro parti di ancoraggio e sostegno, le ringhiere e le scale di accesso ai piani inferiori e quant'altro di specifico uso e servizio alla cosa privata, torneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale e all'uso pubblico senza alcuna limitazione, successivamente all'approvazione del collaudo su proposta del Responsabile del Procedimento. Resta di pertinenza della parte superficiaria e/o suoi aventi causa tutto quanto è a servizio specifico dei posti auto/box privati e necessario al loro corretto e regolare uso.

ART. 12- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, la parte superficiaria è obbligata a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione alla Soprintendenza ed al Comune.

Qualora a seguito del ritrovamento di reperti archeologici il completamento dell'opera comportasse una riduzione del numero dei posti auto previsti, nonché ritardi rispetto alla data prevista per l'ultimazione dei lavori, si procederà ove necessario, sia alla rideterminazione del corrispettivo di cui all'art.6 che alla ridefinizione del termine per il completamento delle opere (art. 9).

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area, il Comune potrà dichiarare l'estinzione del diritto di superficie senza che per ciò la parte superficiaria possa avanzare diritto alcuno ad eccezione di quanto versato per la costituzione del diritto di superficie per la parte di area non utilizzabile e del corrispondente svincolo delle cauzioni prestate.

In caso di estinzione del diritto di superficie di cui al precedente comma la parte superficiaria dovrà riconsegnare al Comune l'area libera da materiali o macchinari entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento, fermo restando l'obbligo della parte superficiaria di eseguire, a sua cura e spese, le opere di ripristino eventualmente necessarie.

ART. 13 - TRAFFICO VEICOLARE E PEDONALE

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di adottare le misure più idonee per disciplinare il traffico veicolare e pedonale anche in funzione di esigenze urgenti e non conosciute al momento della consegna dell'area.

A tale scopo i lavori di scavo e di costruzione delle strutture dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da garantire il più possibile la fluidità del traffico, fermo restando quanto previsto nell'elaborato e nella relazione della parzializzazione del cantiere durante i lavori.

E' a carico della parte superficiaria tutto quanto sarà necessario per garantire la fluidità del traffico pedonale e veicolare, in relazione ai lavori oggetto della presente convenzione restando responsabile civilmente e penalmente per danni a terzi in conseguenza della mancata conservazione dello stato di efficienza e funzionalità delle aree soggette ad uso pubblico durante la realizzazione dell'opera.

ART. 14- ONERI DI MANUTENZIONE

Durante tutto il periodo di durata del diritto di superficie la parte superficiaria e/o i suoi aventi causa; dovrà eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alle strutture, alle impermeabilizzazioni, agli impianti interni, alle griglie di areazione, alle rampe, ecc. ed a tutte le parti di stretta pertinenza e servizio dei posti auto/box privati necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento del parcheggio oggetto della presente convenzione e tutte le opere che si renderanno necessarie per mantenere e consentire, senza limitazioni parziali o totali, la completa e piena fruizione delle aree destinate al pubblico uso.

Ove necessario, dovrà provvedere al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi, in modo da consegnare al Comune, alla prevista scadenza, l'impianto in condizioni di conservazione e funzionamento idonee.

La manutenzione del soprassuolo, arredo urbano, pavimentazioni stradali, ed opere di arredo urbano saranno a carico della parte superficiaria e dei suoi aventi causa per un periodo di anni **cinque** a far data dalla Determina Dirigenziale di presa in carico, come da offerte presentate.

Le fogne comunali collocate tra il solaio di copertura del parcheggio e la pavimentazione stradale escluse ed

eventuali reti dei servizi di competenza delle Aziende o comunque afferenti al parcheggio, sono a carico dell'A.C. dopo l'avvenuto collaudo di cui al precedente art. 11.

Fino a tale data l'onere complessivo della manutenzione spetta comunque alla parte superficiaria.

Qualora, per ragioni connesse con la manutenzione delle strutture del parcheggio e dei suoi impianti, anche derivante da danni o deformazioni della struttura stessa, la parte superficiaria e/o i suoi aventi causa, dovessero necessariamente manomettere o danneggiare le pavimentazioni stradali, i servizi a rete pubblici e/o l'arredo urbano è obbligata, oltre a richiedere le dovute autorizzazioni al momento previste, al ripristino a perfetta regola d'arte delle stesse opere a propria cura e spese.

Due anni prima dell'estinzione del diritto di superficie per scadenza dei termini il Comune provvederà, in contraddittorio con la parte superficiaria e/o suoi aventi causa, ad accertare che siano state adottate tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di garantire l'efficienza del bene. Le eventuali opere che si rendessero necessarie saranno a carico della parte superficiaria e/o suoi aventi causa.

Resta di competenza della parte superficiaria tutto quanto descritto e specificato nella tavola di cui alla lett. u) dell'art. 3.

ART. 15- RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA

La parte superficiaria, e/o suoi aventi causa, restano comunque responsabile nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In ogni caso, la parte superficiaria, e/o suoi aventi causa, si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, con l'esecuzione dei lavori e con la gestione del parcheggio e dei relativi servizi.

Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti della parte superficiaria e/o suoi aventi causa con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

ART. 16- CLAUSOLA RISOLUTIVA

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 parte superficiaria e/o suoi aventi causa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, oltre che nell'ipotesi di cui all'art. 12 anche per una sola delle seguenti cause:

- fallimento della parte superficiaria;
- riscontro di gravi vizi o ritardi della progettazione esecutiva e/o della esecuzione delle opere;
- esecuzione delle opere in modo gravemente difforme alle prescrizioni progettuali;
- utilizzo del parcheggio in difformità dalla destinazione d'uso;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione del parcheggio nel suo complesso;

Il mancato inizio dei lavori di costruzione nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto e, conseguentemente l'annullamento d'ufficio dell'autorizzazione Edilizia per mancanza di disponibilità dell'area.

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse e salvo una quota pari al 10% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari.

In caso di inosservanza dei termini finali di costruzione, ancorché prorogati, e fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 9 - X° comma, il presente atto si dovrà intendere risolto e il terreno oggetto di convenzione, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune.

Ove il terreno risultasse compromesso dalla presenza di opere di costruzione, relative all'intervento previsto dalla presente convenzione, alla parte superficiaria, e/o suoi aventi causa inadempiente, salvo l'ipotesi di cui al successivo comma, il Comune sarà riammesso nella piena disponibilità dell'area ed al fine di consentire l'immediata riutilizzazione dello stesso terreno, è fatto obbligo di procedere alla demolizione e rimessa in pristino dei luoghi a propria cura e spese. In caso di inadempimento, previa diffida, il ripristino sarà effettuato dall'A.C. in danno della parte superficiaria.

E' facoltà del Comune di Terni, a suo insindacabile giudizio, e in alternativa a quanto previsto al comma precedente, procedere all'acquisizione delle opere realizzate insistenti sul terreno convenzionato oggetto della risoluzione contrattuale ai fini della realizzazione di un parcheggio pubblico in luogo di quello privato.

In tal caso la parte superficiaria, e/o suoi aventi causa, inadempiente sarà indennizzata con una somma pari al 75% del valore degli immobili e delle opere realizzate, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici di cui uno nominato dalla parte superficiaria e/o suoi aventi causa, uno dal Comune di Terni ed il terzo in comune accordo tra le parti. Il tutto da definirsi entro l'arco temporale massimo di un anno a decorrere dalla data in cui il Comune di Terni assumerà la decisione di acquisire le opere realizzate sul terreno oggetto di risoluzione.

Dall'indennizzo saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale ed altre spese eventualmente sostenute dal Comune salvo sempre il maggior danno.

La concessione del diritto di superficie è revocabile per gravi e inderogabili motivi ed esigenze di pubblico interesse. Nel caso la parte superficiaria sarà indennizzata totalmente per le opere realizzate secondo una stima a norma di legge da parte della Direzione Patrimonio e con la restituzione del corrispettivo di convenzione.

ART. 17- PROCEDURA PER LA RISOLUZIONE DELL' ATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva constatazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un termine di 30 (trenta) giorni entro il quale la parte superficiaria può presentare le proprie deduzioni.

Il termine decorrerà dalla dichiarazione di avvio al procedimento ai sensi dell'art. 7 e 8 della L. 241/90.

Qualora alla scadenza di tale termine non siano pervenute note esplicative o permangono le condizioni per avviare la procedura di risoluzione, il dirigente responsabile ai sensi del D. L.vo 237/00 promuove la risoluzione stessa. Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico della parte superficiaria ad esclusione del caso di cui all'ultimo comma del precedente articolo.

ART. 18- GARANZIE

Per l'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione la parte superficiaria deve prestare, al momento della stipula del presente atto, due garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative e di gradimento del Comune.

L'importo di dette garanzie, stipulate con, è dato per la prima con Polizza n. in data, pari ad €. 136'181,19, dal costo attribuito alle opere di urbanizzazione primaria, di sistemazione del soprassuolo e dell'arredo urbano e per la seconda con Polizza n. in data, pari ad € 61'847,85, da una somma pari al 20% del costo relativo al resto dell'opera convenzionata così come risulta dal computo estimativo di cui al precedente art. 3.

Le polizze fidejussorie dovranno essere conformi a quanto contenuto nell'art. 113 del D.L.vo n°163/06 e ss.mm.ii. applicabile per analogia.

L'A.C. si riserva la facoltà di disporre nel modo più ampio ed immediato autorizzato fin d'ora dalla parte superficiaria che rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera il Comune fin d'ora da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che suddetta garanzia dovesse effettuare in caso di inadempienza della parte superficiaria, per interventi relativi a:

- 1) esecuzione diretta totale e/o parziale e/o di adeguamento alle indicazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, sistemazione del soprassuolo ed arredo urbano, previste nel progetto approvato, in sostituzione della parte superficiaria inadempiente;
- 2) rimessa in pristino, nello stato ex ante, dell'area convenzionata nel caso di esecuzione parziale di opere e di risoluzione contrattuale, salvo il caso di cui all'ultimo comma del precedente art. 16;
- 3) correzione di gravi vizi occulti non resisi evidenti in sede di collaudo o di verifica dello stesso da parte dei tecnici comunali anche successivamente alla presa in carico da parte

dell'A.C., qualora la parte superficiaria non intenda porre rimedio a proprie cura e spese anche a seguito di specifica segnalazione da parte dell'A.C. .

E' fatto obbligo di presentare le seguenti polizze assicurative:

- a) per i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati dai lavori oggetto di convenzione come specificato al punto 9 dell'art. 7 anche per danni a terzi. Tale polizza sarà pari all'importo del valore dell'intervento, svincolabile previa richiesta della parte superficiaria sulla base dell'andamento dei lavori con scadenza trimestrale e totale svincolo a collaudo approvato.
- b) di indennità decennale e responsabilità verso terzi a garanzia di rovina parziale o totale dell'opera ovvero da rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. Tale polizza dell'importo totale dell'intervento dovrà essere presentata congiuntamente al verbale di collaudo finale redatto ai sensi dell'art.11 della presente convenzione. La polizza sarà conforme a quanto disposto dal D.M. n°123 del 12.03.04.

La parte superficiaria dovrà essere messa a conoscenza delle eventuali inadempienze e dell'intenzione dell'A. C. di procedere all'escussione delle fidejussioni ai sensi dei commi precedenti, previo avviso, mediante R.A.R.; in tal caso vale la procedura di cui all'art.17, comma 1° e 2° della presente convenzione.

Con l'approvazione del collaudo si farà luogo allo svincolo della garanzia prestata comunque non prima di **6 (sei) mesi** dalla data di collaudo di cui all'art.11 comma 7°, il verificarsi dell'ipotesi di cui al comma precedente sospende il termine di sei mesi fino alla esecuzione dei lavori di ripristino di cui ai punti 1), 2) e 3).

Sarà possibile con atto autonomo dietro richiesta della parte superficiaria svincolare prima del termine sopra citato e comunque dopo l'emissione dell'atto di approvazione del collaudo, svincolare la sola fidejussione relativa al 20% del costo di costruzione.

L'A.C. si riserva la facoltà di prolungare i termini delle fidejussioni a garanzia anche per un periodo fino ad massimo **2 (due) anni** dalla data di emissione della Determina Dirigenziale di approvazione del collaudo con provvedimento motivato da parte dell'Ufficio se sussistono validi motivi di dubbio sulle caratteristiche di qualità e durata delle opere che vengono prese in carico all'A. C. .

ART. 19- RINUNCIA ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE

Il Comune di Terni rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'area concessa in diritto di superficie alla parte superficiaria ITALCASA di Cocchi Carlo. con esonero del Conservatore dei RR. II. da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 20- SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione (frazionamento, registrazione ecc.) sono a carico della parte superficiaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 e dall'art. 11 commi 2° e 3° della L. n. 122/89 e successive.

ART. 21 - RAPPRESENTANZA

Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune derivanti dalla presente convenzione, la parte superficiaria sarà rappresentata da Cocchi Carlo, detto rappresentante elege domicilio in Terni, via delle Madonnine n°1, ed assolve l'incarico fin quando non verrà eventualmente sostituito da altro rappresentante la cui nomina dovrà essere comunicata al Comune a cura della parte superficiaria entro 15 giorni dalla sostituzione.

ART. 22 NORME FINALI

La parte superficiaria rinuncia alla documentazione di rito.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e regolamentari vigenti in materia ed in particolare alla L. n. 122/89 e successive modifiche e/o integrazioni.

Il Comune costituisce sulle aree concesse in diritto di superficie, anche a favore degli Enti istituzionalmente

operanti nei servizi, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo nonché da specifici progetti pubblici di urbanizzazione del comparto all'interno del quale sono collocate le aree stesse.

L.C.S.

Si approvano espressamente le seguenti clausole, ai sensi dell'art. n. 1341 del C.C. :

- art. 4 - Vincolo di pertinenzialità - revisione del prezzo di cessione/assegnazione - locazione
- art. 7 - Obblighi e responsabilità della parte superficiaria e suoi aventi causa
- art. 9- Esecuzione delle opere - termini di inizio e ultimazione lavori
- art. 14- Oneri di manutenzione
- art. 15- Responsabilità della parte superficiaria
- art. 16- Clausola risolutiva
- art. 18- Garanzie
- art. 23- Norme finali

L.C.S.

ITALCASA
Via delle Marconne, 1 26100 TEL.
Tel. 0744/243933
PARTITA IVA 029661055

%%