

## TOMASO GALLETTO

### II. AUTOPARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO

#### **1. - Bozza di convenzione tipo per la costituzione di diritto di superficie ai fini della costruzione e della gestione privata di un parcheggio da realizzare in area del patrimonio disponibile del comune**

Art. 1 - *Oggetto della convenzione*. La convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie sull'area facente parte del patrimonio disponibile del Comune sita in ... al solo fine della costruzione di un autoparcheggio a cura e spese della Società ... in conformità al progetto dalla stessa predisposto nonché per la successiva gestione privata dell'autoparcheggio.

Il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del ... ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, che in numero di ... si allegano al presente atto quale parte integrante sotto le lettere ed i numeri a fianco di ciascuno indicati:

1) ....

Art. 2 - *Diritto di superficie*. Il diritto di superficie sull'area di cui al precedente articolo è costituito dal Comune di ..., alle condizioni tutte contenute nel presente atto, a favore della Società ... con sede in ... la quale formalmente le accetta assumendo per sé e/o aventi causa gli impegni, gli oneri e gli obblighi di cui ai successivi articoli.

La durata del diritto di superficie per la gestione dell'autoparcheggio è convenuta in anni ... a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione superficiaria.

Allo scadere del termine, o in altro caso di risoluzione anticipata della presente convenzione prevista nei successivi articoli, il diritto di superficie si estingue ed il Comune riacquista la completa proprietà e disponibilità dell'autoparcheggio comprensivo di tutte le opere, attrezzature, macchinari accessori e pertinenze e di quanto altro costruito od installato dalla Società o suoi aventi causa.

Il presente atto costitutivo del diritto di superficie deve essere trascritto a spese della Società ...

Art. 3 - *Descrizione delle opere da eseguire*. Le opere da realizzare in forza dell'assentito diritto di superficie sono costituite da: (descrizione) (eventuale integrazione).

(In particolare:

1) L'autoparcheggio può essere dotato di servizi di lavaggio e ingrassaggio, di officine per piccole riparazioni e di altre attività commerciali, purché connesse o accessorie con l'attività principale, la cui gestione può essere affidata a terzi, previa la concessione di licenze ed autorizzazioni previste per ogni singola attività commerciale, da ottenersi nei modi di legge);

2) L'autoparcheggio deve essere dotato di tutti gli impianti e attrezzature conformi alle vigenti norme di sicurezza.

Art. 4 - *Modalità di esecuzione delle opere.* Le opere di cui al precedente articolo devono essere eseguite a totale cura e spese della Società ..... e completate nei termini e con le modalità in appresso specificate, in conformità al progetto di cui all'art. 1.

Art. 5 - *Contributo per oneri di urbanizzazione.* La Società ... è tenuta a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondo i termini e le modalità di cui alle deliberazioni consiliari n. 1062 del 28.7.1977 e n. 223 del 16.2.1978, ivi compresa la possibilità di computo di cui all'art. 11 della legge 28/1/77 n. 10 e di cui al punto 6 D della deliberazione consiliare n. 1062/77.

Art. 6 - *Contributo per il costo di costruzione.* La Società ... si impegna a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio della concessione ad edificare relativa all'impianto destinato ad autoparcheggio, il contributo per il costo di costruzione, nella misura, nei termini, con le modalità e le garanzie previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale che la Società dichiara di ben conoscere ed accettare e che si richiama come parte del presente atto ancorché non materialmente allegata.

Art. 7 - *Responsabilità.* Ogni responsabilità diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune per la realizzazione delle opere e per le opere con essi lavori realizzate, è a carico della Società ...

Il Comune rimane pertanto del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Società ... la quale deve manlevare il Comune stesso da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione.

Art. 8 - *Cauzione per l'esecuzione dei lavori.* A garanzia del ripristino della sistemazione del suolo pubblico preesistente, nel caso in cui i lavori siano interrotti od abbandonati, la Società presterà prima dell'inizio dei lavori cauzione per un importo di Lit. .... determinato sulla base di una perizia redatta dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 9 - *Poteri del Comune.* Sarà consentito al Comune di visitare ed ispezionare i lavori mediante personale da esso indicato allo scopo di verificare il rispetto delle clausole della presente convenzione.

Identica facoltà spetterà al Comune anche dopo il termine dei lavori e per tutta la durata del presente contratto.

Il Comune, senza con ciò assumere responsabilità alcuna, verificherà, per mezzo del Civico Ufficio Tecnico, l'ottemperanza alla presente convenzione attraverso l'esame degli elaborati tecnici progettuali di massima ed esecutivi, la sorveglianza delle opere in corso di realizzazione, l'analisi delle risultanze delle operazioni di collaudazione.

La Civica Amministrazione provvederà ad indicare l'Ufficio competente a gestire i rapporti patrimoniali discendenti dalla presente convenzione dopo l'ultimazione ed il collaudo dei lavori.

Art. 10 - *Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.* I lavori occorrenti per la realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione devono essere intrapresi entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia e devono essere ultimati entro il termine di anni ... e mesi...

La comunicazione relativa all'inizio dei lavori deve essere inviata a mezzo lettera Raccomandata A.R. con preavviso di almeno giorni 10 al competente Civico Ufficio.

Art. 11 - *Progetti esecutivi dei manufatti.* La Società ... deve presentare i progetti esecutivi dei singoli manufatti e la relativa relazione tecnica, nonché i calcoli statici compilati nelle forme prescritte dalla legge. La loro idoneità sarà valutata dal competente Servizio Piani Regolatori.

Devono essere osservate tutte le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano la costruzione di impianti del tipo di quello oggetto della presente convenzione.

In particolare il progetto deve ottenere la approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco per quanto riguarda le norme di sicurezza antincendi e delle Autorità competenti per gli aspetti generali ed igienici.

La Società o suoi aventi causa dovrà richiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Comune per qualsiasi addizione, trasformazione e sostituzione da apportarsi all'impianto.

Art. 12 - *Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.* Per quanto concerne l'esecuzione ed il rifacimento di opere ed impianti riguardanti servizi erogati da Enti ed Aziende, nonché lo spostamento delle relative utenze, la Società ... deve richiedere agli Enti ed Aziende stesse le necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche ed eseguire a proprie spese i lavori nel pieno rispetto di dette prescrizioni.

Art. 13 - *Oneri e spese a carico della società* ...Sono a carico esclusivo della Società...:

a) tutte le spese di studio e di progettazione esecutiva delle opere oggetto della presente convenzione, ivi comprese le spese per i sondaggi geognostici da eseguire in quantità ed estensione tali da assicurare la fattibilità dell'intervento;

b) tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze in genere e delle condutture dei servizi pubblici siti in sottosuolo (o delle piantumazioni che eventualmente risultassero interessate dai lavori per la costruzione dell'autoparcheggio);

c) tutte le opere relative alla demolizione ed al ripristino dei preesistenti suoli o pavimentazioni stradali e le opere di sistemazione esterna e comunque relativa ad altri manufatti comunali.

La Società ... assume a suo carico ogni possibile rischio anche di carattere economico conseguente a difficoltà note od ignote relative ai lavori in sottosuolo.

In particolare durante la esecuzione dei lavori la Società ... deve assicurare il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private preesistenti. I lavori di scavo e di costruzione dell'autoparcheggio devono essere pertanto programmati in modo da rispettare tutte le suddette esigenze di mobilità. La Società ... è responsabile della salvaguardia degli edifici esistenti.

Tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi in sottosuolo, comunali e non, le sistemazioni definitive dei suddetti servizi, connessi e conseguenti all'esecuzione dell'autoparcheggio, sono eseguiti a cura e spese della Società ... su progetti concordati con uffici ed enti gestori dei servizi stessi.

Art. 14 - *Collaudo*. Tutte le operazioni di collaudo e le spese relative sono a carico della Società ... Copia autentica dei certificati di collaudo nonché di tutte le autorizzazioni relative all'agibilità dei locali e le certificazioni di prevenzione incendi dovrà essere depositata presso il competente Civico Ufficio, al fine della presa d'atto da parte della Civica Amministrazione. terminate le operazioni di collaudo dovrà essere redatto d'intesa tra le parti uno stato di constatazione e consistenza di tutte le opere ed impianti realizzati.

Art. 15 - *Trasferimenti del diritto di superficie*. E' fatto divieto alla Società di cedere ad altri il diritto di superficie prima che siano ultimati i lavori di completa costruzione dell'autoparcheggio e prima del provvedimento di presa d'atto da parte della Civica Amministrazione previsto dal precedente art. 13.

La Società, per il caso di trasferimento a terzi, anche per singoli posti auto, del diritto di superficie, assume l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento, e a pena di risoluzione del presente contratto a' sensi art. 1456 C.C.:

- a) tutti gli obblighi assunti dalla Società verso il Comune con il presente articolo;
- b) tutti gli obblighi assunti dalla Società verso il Comune, agli artt. ... del presente atto;
- c) un regolamento del condominio, ove siano stabiliti diritti e doveri dei proprietari dell'autoparcheggio, in forza dell'acquisito diritto di superficie, in ordine alla gestione e manutenzione del bene, nonché i vincoli relativi alla sua destinazione d'uso.

Art. 16 - *Corrispettivo del diritto di superficie*. La società superficiaria, o suoi eventuali aventi causa, deve corrispondere al Comune il canone annuo di Lit. ...

Tale canone deve essere corrisposto ad annualità anticipate maggiorato di ogni onere fiscale vigente o futuro a decorrere dalla data

Art. 17 - *Rivalutazione del corrispettivo*. Ove nel periodo di durata della convenzione superficiaria si verificasse, anche in momenti diversi e sommando le incidenze di ciascun anno, svalutazione monetaria in misura non inferiore al ... per cento rispetto al valore della moneta all'inizio della convenzione, la Società superficiaria o suoi aventi causa dovrà corrispondere all'Amministrazione il canone annuo rivalutato.

Lo stesso criterio sarà applicabile a favore della Società superficiaria o suoi aventi causa nel caso di rivalutazione monetaria non inferiore al ... per cento.

Le variazioni del valore della moneta saranno calcolate secondo l'indice globale del costo della vita pubblicato dall'ISTAT assumendosi come indice base quello in vigore alla data di inizio della convenzione.

Art. 18 - *Manutenzione e spese di gestione per l'autoparcheggio*. La Società, o i suoi aventi causa, dovrà curare con ogni scrupolo e diligenza la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'autoparcheggio, dei locali, accessori, impianti fissi e non, attrezzature, dotazioni e, di quanto altro annesso e connesso, indicato negli appositi verbali di constatazione e di consistenza.

La Società deve adeguarsi alla normativa vigente sugli scarichi e le immissioni in genere (acqua, gas, fumi, rumori, etc.).

Art. 19 (*omissis*).

Art. 20 - *Chiusura o inutilizzazione temporanea, totale o parziale, dell'autoparcheggio*. Qualora eventi attribuibili al Comune determinassero la necessità di chiusura temporanea, totale o parziale, del complesso, il danno della Società o suoi aventi causa va compensato con la riduzione del corrispettivo di cui all'art. 17.

Art. 21 - *Garanzie per il mantenimento della destinazione d'uso, per il funzionamento e la manutenzione dell'autoparcheggio e dei relativi impianti*. La Società, o suoi aventi causa, non può destinare l'autoparcheggio ad usi diversi da quelli previsti dalla presente convenzione ed è obbligata a mantenere in efficienza l'opera costruita e ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti.

Art. 22 - *Clausola risolutiva*. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa ai Comune competere anche per risarcimento dei danni, il Comune si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva *ex art.* 1456 Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) per mancato inizio della esecuzione delle opere entro il termine di cui all'art. 10;
- b) per ritardo nella ultimazione delle opere;

- c) per esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- d) mancato pagamento del corrispettivo del diritto di superficie;
- e) chiusura totale, parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;
- f) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente e temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio nel suo complesso per usi o finalità diversi da quelli di cui al presente atto;
- g) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, di provvedere a sostituzioni di impianti o cose deteriorate;
- h) irregolarità e deficienze riscontrate nell'esercizio che abbiano arrecato o siano suscettibili di arrecare danno o pregiudizio al Comune;
- i) impedimento in qualsiasi modo e forma, anche di fatto precedente all'esercizio delle facoltà di ispezione del Comune, di cui all'art. 9.

Salvo quanto disposto nel precedente capoverso, la presente convenzione si risolve di diritto prima dell'ultimazione dei lavori ed anche prima dell'inizio dei lavori per la costruzione dell'autoparcheggio, per il verificarsi anche di uno solo dei seguenti fatti:

- 1) stato di insolvenza della Società non seguito da fallimento;
- 2) liquidazione coatta amministrativa della Società;
- 3) fallimento della Società;
- 4) scioglimento della Società per una delle cause previste dal Codice Civile;
- 5) trasformazione della Società e qualsiasi modifica statutaria che importi o sia suscettibile di importare una diminuzione della capacità e della responsabilità della Società medesima;
- 6) in caso di morte del superficiario (persona fisica) (o di estinzione della persona giuridica).

*Art. 23 - Cessazione del diritto di superficie.* Alla scadenza della convenzione e nel caso di anticipata risoluzione, qualunque ne sia la causa, del presente contratto, la Società, o suoi aventi causa, deve procedere alla consegna ai Comune di tutti i locali, impianti fissi e non, macchinari, dotazioni e quanto altro risultante dal verbale di constatazione e di consistenza in perfetto stato di manutenzione, efficienza e decoro, salvo il normale deterioramento. Senza pregiudizio per il Comune del diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni, sono ad esclusivo carico della Società, o suoi aventi causa, tutti gli esborsi da accertarsi in contraddittorio tra le parti, che il Comune dovesse sostenere per la remissione in perfetto stato di manutenzione, efficienza e decoro dell'intero complesso.

*Art. 24 - Indennizzo per la anticipata risoluzione del diritto di superficie.* Nel caso di risoluzione del diritto di superficie prima della scadenza, salvo quanto disposto dall'art. 25 sarà corrisposto alla Società, o ai suoi aventi causa, un equo indennizzo pari

al ... per cento del valore del complesso rapportato al numero di anni che sarebbero occorsi per la prevista scadenza della convenzione superficiaria.

Per la determinazione del valore di cui sopra si farà riferimento a quello dichiarato nella polizza di assicurazione contro gli incendi vigente al momento di cessazione del rapporto.

Alla Società sarà, altresì, corrisposto sull'importo dell'indennizzo un interesse del per cento da applicare per il numero degli anni che sarebbero occorsi per la prevista scadenza della convenzione superficiaria. Nessun altro indennizzo potrà essere preteso dalla Società, o dai suoi aventi causa, per nessun titolo o causa, neppure sotto il profilo di rimborso spese.

*Art. 25 - Riduzione dell'indennizzo per anticipata risoluzione del diritto di superficie.* Nella eventualità che la anticipata risoluzione sia dovuta anche ad una sola delle cause previste dall'art. 22, l'indennizzo di anticipata risoluzione del diritto di superficie è ridotto del ... per cento.

*Art. 26 - Garanzie per la riacquisizione della proprietà e della disponibilità dell'autoparcheggio da parte del Comune.* È fatto espresso divieto alla Società, o suoi aventi causa, di cedere a terzi a qualsiasi titolo diritti sull'autoparcheggio aventi contenuto e durata superiore a quelli previsti dall'originario contratto di superficie stipulato con il Comune.

*Art. 27 - Foro competente - Clausola compromissoria.* Per ogni eventuale controversia relativa alla convenzione di cui al presente atto è stabilita la competenza del Foro di ..., ferma restando la facoltà delle parti di ricorrere, di comune accordo, all'arbitrato, mediante la costituzione di un Collegio Arbitrale composto di tre Arbitri, scelti uno ciascuno dalle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente sull'accordo dei primi due, ed, in difetto, dal Presidente del Tribunale.

*Art. 28 - Rinvio alle norme del codice civile.* Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa rinvio al Codice Civile.

*Art. 29 - Spese.* Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della Società.

*Art. 30 -* La Società approva espressamente le seguenti clausole anche a' sensi dell'art. 1341, II° comma Codice Civile.

## **2. Bozza disciplinare tipo per la concessione di costruzione e gestione pluriennale di un autoparcheggio pubblico ad enti associativi, società cooperative od altre società**

*Art. 1 - Oggetto della concessione.* Il presente atto ha per oggetto la concessione per la costruzione e la successiva gestione pluriennale di un autoparcheggio pubblico nell'area ... in conformità al progetto predisposto a propria cura e spese dalla ... Il

progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del ... ed è costituito dai seguenti elaborati grafici che, in numero di ... si allegano al presente atto quale parte integrante sotto le lettere ed i numeri a fianco di ciascuno indicati, nonché dal disciplinare tecnico che pure si allega: (elencare elaborati grafici)

Indicazione dell'area connessa al costruendo autoparcheggio con riferimento alla quale potranno essere subconcessi i posti auto a' sensi dei successivi artt. 24 e 25.

Art. 2 - *Concessionario*. La concessione è assentita dal Comune di ..., alle condizioni tutte contenute nel presente atto, alla Società ... con sede in ... che le accetta con la sottoscrizione del presente atto assumendo gli impegni, gli oneri e gli obblighi relativi.

L'atto costitutivo della Società e lo statuto vengono allegati al presente atto quale parte integrante sotto le lettere ...

Dovranno essere comunicate al Comune concedente, sotto pena di decadenza della concessione, ogni modifica dello statuto nonché tutte le deliberazioni degli organi sociali che importino o siano suscettibili di causare una diminuzione patrimoniale o della capacità e della responsabilità della Società, nonché di qualsiasi trasformazione o scioglimento della stessa.

Art. 3 - *Descrizione delle opere da eseguire in concessione*. Le opere oggetto della concessione saranno costituite da: (descrizione) (eventuale integrazione).

In particolare:

1) L'autoparcheggio potrà essere dotato di servizi di lavaggio e ingrassaggio, di officine per piccole riparazioni e di altre attività commerciali, esclusi i distributori di carburante, purché connesse o accessorie con l'attività principale la cui gestione potrà dalla concessionaria essere affidata a terzi, previa le licenze ed autorizzazioni previste per ogni singola attività commerciale, da ottenersi nei modi di legge).

2) L'autoparcheggio dovrà essere dotato di tutti gli impianti ed attrezzature conformi alle vigenti norme di sicurezza.

Art. 4 - *Modalità di esecuzione delle opere in concessione*. Le opere oggetto della concessione dovranno essere eseguite a totali spese della Società concessionaria, anche a mezzo di propri appaltatori.

Dette opere dovranno essere eseguite e completate nei termini e con le modalità in appresso specificate, in conformità al progetto di cui al precedente art. 1) ed al programma dei lavori che dovrà essere presentato dalla Società ed approvato dal Comune.

Art. 5 - *Responsabilità*. Ogni responsabilità diretta o indiretta sia nei confronti dei terzi che dello stesso Comune concedente, comunque inerente l'esecuzione dei lavori occorrenti per la realizzazione delle opere in concessione e le opere con essi



lavori realizzate sarà a carico della Società concessionaria in ogni fase e fino alla approvazione del collaudo.

Il Comune concedente rimarrà pertanto del tutto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici o di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Società concessionaria, la quale dovrà manlevare il Comune stesso da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della concessione.

*Art. 6 - Cauzione per l'esecuzione dei lavori in concessione.* A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto in relazione alla esecuzione dei lavori relativi alle opere in concessione da realizzare secondo i modi ed i tempi prescritti, la Società concessionaria presterà apposita cauzione di importo pari al costo delle opere da realizzare da valutarsi mediante apposito computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi comunali vigenti per le opere pubbliche e ritenuto congruo dai competenti Uffici Tecnici Comunali mediante:

- a) il versamento di una somma di denaro o la consegna di titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) fidejussione bancaria;
- c) polizza assicurativa;

rilasciati da istituti di credito o da imprese assicurazione autorizzate.

Detta cauzione verrà svincolata dopo la esecutività della deliberazione di approvazione del collaudo delle opere.

*(aa)* (Nel caso che la cauzione sia costituita da somme di denaro o da titoli di Stato o garantiti dallo Stato).

E' data facoltà al Comune di incamerare direttamente e senza altre formalità il deposito o di valersi direttamente su di esso per il soddisfacimento di tutte le ragioni e crediti, a qualsiasi titolo, anche di rimborsi e penali che possano nascere a seguito dell'inadempimento di obbligazioni a carico della Società, ed a discrezionale giudizio dell'Amministrazione stessa.

*(bb)* (Nel caso che la cauzione sia costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa).

Il Comune è autorizzato ad ottenere il pagamento a prima richiesta anche in caso di opposizione della Società, con esclusione dell'obbligo della preventiva escussione della Società concessionaria.

*Art. 7 - Poteri del Comune concedente.* Il Comune concedente si riserva ogni e più ampia facoltà di controllare la conduzione e l'esecuzione dei lavori occorrenti per la realizzazione delle opere in concessione, senza con ciò assumere responsabilità alcuna, mediante l'alta sorveglianza affidata a funzionari e tecnici dei Civici Servizi e di nominare collaudatori in corso d'opera.

Il concessionario dovrà provvedere a che sia nominato il direttore dei lavori regolarmente abilitato, dandone comunicazione al Comune, nonché il direttore di cantiere. Dette nomine dovranno essere comunicate al Comune e su di esse dovrà essere ottenuto il gradimento del Comune.

Art. 8 - *Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.* I lavori occorrenti per la realizzazione delle opere oggetto della concessione dovranno essere intrapresi entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia e dovranno essere ultimati entro il termine di anni ... e mesi

La comunicazione relativa all'inizio dei lavori dovrà essere inviata a mezzo lettera raccomandata A.R. con preavviso di almeno giorni 10 al competente Civico Ufficio.

Art. 9 - *Clausole penali in relazione all'esecuzione dei lavori.* Per ogni giorno di ritardo nella ultimazione dei lavori e sino ad un massimo del 15% del tempo previsto dall'articolo precedente per la esecuzione dei lavori, non dovuto a causa di accertata e comprovata forza maggiore, la Società concessionaria corrisponderà al Comune concedente, a titolo di penalità, la somma di Lit. ...

Art. 10 - *Decadenza in fase di esecuzione dei lavori.* Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competergli anche per risarcimento di danno, il Comune si riserva di dichiarare la decadenza della Società concessionaria, anche per una sola delle seguenti cause:

- a) per mancato inizio della esecuzione delle opere entro il termine di cui all'art. 8;
- b) per ritardo nella esecuzione delle opere oltre il termine di cui all'articolo precedente;
- c) per esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali.

La decadenza sarà pronunciata solo dopo che il Comune abbia segnalato l'adempimento alla Società a mezzo lettera Raccomandata A.R. con la fissazione di un congruo termine per l'adempimento.

Art. 11 - *Progetti esecutivi dei manufatti.* La Società concessionaria dovrà presentare i progetti esecutivi dei singoli manufatti e la relativa relazione tecnica, nonché i calcoli statici, compilati nelle forme prescritte dalla legge, e corredati dal programma dei lavori.

L'idoneità degli elaborati di cui sopra sarà valutata dal Civico Ufficio competente.

Dovranno essere osservate tutte le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano la costruzione di impianti del tipo di quello oggetto di concessione.

In particolare il progetto dovrà ottenere l'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco per quanto riguarda le norme di sicurezza antincendi e delle Autorità competenti per gli aspetti tecnici generali ed igienici.

Art. 12 - *Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi.* Per quanto concerne l'esecuzione ed il rifacimento di opere ed impianti riguardanti servizi erogati da Enti ed

Aziende nonché lo spostamento delle relative utenze, la Società ... deve richiedere agli Enti ed Aziende stesse le necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche ed eseguire a proprie spese i lavori nel pieno rispetto di dette prescrizioni.

Art. 13 - *Oneri e spese a carico del concessionario*. Saranno a carico esclusivo della Società concessionaria:

a) tutte le spese di studio e di progettazione esecutiva delle opere oggetto della concessione, ivi comprese le spese per i sondaggi geognostici che dovranno essere effettuati in quantità ed estensione tali da assicurare la fattibilità dell'intervento;

b) tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze in genere e delle condutture dei servizi pubblici siti in sottosuolo (o delle piantumazioni che eventualmente risultassero interessate dai lavori per la costruzione dell'autoparcheggio);

c) tutte le opere relative alla demolizione ed al ripristino dei preesistenti suoli o pavimentazioni stradali e le opere di sistemazione esterna e comunque relativi ad altri manufatti comunali.

La Società concessionaria assumerà a suo carico ogni possibile rischio anche di carattere economico conseguente a difficoltà note od ignote relative ai lavori in sottosuolo.

In particolare durante la esecuzione dei lavori la Società concessionaria dovrà assicurare il mantenimento della viabilità pubblica e privata esistenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e private preesistenti. I lavori di scavo e di costruzione dell'autoparcheggio dovranno essere pertanto programmati ed eseguiti in modo da rispettare le suddette esigenze. Il concessionario è responsabile della salvaguardia degli edifici esistenti. Tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi in sottosuolo, comunali e non, le sistemazioni definitive dei suddetti servizi, connessi e conseguenti all'esecuzione dell'autoparcheggio, saranno eseguiti a cura e spese del concessionario su progetti concordati con uffici ed enti gestori dei servizi stessi.

Art. 14 - *Proprietà delle opere eseguite*. Tutte le opere realizzate, autoparcheggio, impianti fissi, attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito installato dalla Società concessionaria, così come risulteranno da apposito verbale di constatazione e consistenza da redigersi in contraddittorio tra le parti ad opere o impianti ultimati, sono di esclusiva proprietà del Comune concedente.

Art. 15 - *Corrispettivo per l'esecuzione delle opere in concessione*. Quale corrispettivo delle opere ed impianti realizzati spettano alla Società gli introiti della gestione dell'autoparcheggio che sarà effettuata per la durata e con le modalità meglio precisate nei successivi articoli del presente atto.

Art. 16 - *Collaudo*. Le operazioni di collaudo dell'autoparcheggio, compresi gli impianti e le attrezzature dovranno iniziarsi e concludersi, con la compilazione del relativo certificato, entro e non oltre il secondo semestre della ultimazione dei lavori.

I tecnici incaricati del collaudo verranno nominati dal Comune concedente.

La Società concessionaria dovrà eseguire tutti i lavori ed opere che, nell'ambito del progetto approvato, i collaudatori riterranno necessari al fine del rilascio del certificato di collaudo.

Tutte le spese per le operazioni di collaudo anche in corso d'opera e per le prestazioni dei collaudatori saranno a carico della Società concessionaria.

Art. 17 - *Canone di concessione*. Quale corrispettivo della concessione la Società concessionaria dovrà versare al Comune concedente il canone di Lit. ....

Tale canone dovrà essere corrisposto ad annualità anticipate, maggiorato di ogni eventuale onere fiscale a decorrere dalla data di inizio della concessione.

Art. 18 *Rivalutazione del canone*. Nel caso in cui durante il corso della concessione si verificasse, anche in momenti diversi e sommando le incidenze di ciascun anno, svalutazione monetaria in misura non inferiore al ... per cento rispetto al valore della moneta all'inizio della concessione, il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione il canone annuo rivalutato.

Lo stesso criterio sarà applicabile a favore del concessionario nel caso di rivalutazione monetaria non inferiore al ... per cento.

Le variazioni del valore della moneta saranno calcolate secondo l'indice globale del costo della vita pubblicato dalla Camera di Commercio di ... (o ISTAT) assumendosi come indice base quello in vigore alla data di inizio della concessione.

Art. 19 - *Decorrenza e durata della concessione per la gestione dell'autoparcheggio*. La durata della presente concessione è convenuta in anni ... a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Art. 20 - *Rinnovo della concessione*. Qualora alla scadenza della concessione prevista al precedente art. 19, la gestione dell'impianto non venga assunta direttamente dal Comune, verrà accordata alla Società concessionaria la prelazione per una nuova concessione alle stesse condizioni offerte dai terzi.

Tale diritto di prelazione viene concesso una sola volta e precisamente alla prima scadenza della concessione.

Art. 21 - *Destinazione all'uso pubblico dell'autoparcheggio*. Fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 24 la Società concessionaria dovrà destinare l'autoparcheggio all'uso pubblico secondo le modalità e le tariffe indicate negli artt. 22 e 23.

Art. 22 - *Orario di apertura al pubblico dell'autoparcheggio*. L'autoparcheggio dovrà essere destinato al servizio pubblico continuativamente per l'intero arco delle 24 ore.

Il suddetto orario riguarda sia l'autoparcheggio destinato all'uso pubblico, sia i posti macchina per cui è consentita la subconcessione, a' sensi del successivo art. 24.

Art. 23 - *Tariffe dell'autoparcheggio pubblico*. La tariffa oraria massima sarà di Lit. ... per posto auto dalle ore 8 alle ore 20 con facoltà, durante tale periodo di stabilire

tariffe differenziate per ingombro e progressive nel tempo. Per le ore notturne, e cioè dalle ore 20 alle ore 8, non è posta alcuna limitazione alle tariffe.

E' data facoltà alla Società concessionaria di aumentare o diminuire, senza la necessità di ottenere approvazioni, le tariffe di cui sopra in relazione all'andamento del costo della vita rilevato dalla Camera di Commercio (o ISTAT) con scadenze al 1° gennaio di ogni anno successivo a quello della firma della presente concessione, facendosi riferimento all'ultima rilevazione ufficiale di dodici mesi, dandone tempestiva comunicazione al Comune concedente.

Le tariffe praticate dovranno essere esposte in modo ben visibile, mediante l'esibizione di appositi cartelli e comprendere nel prezzo ogni attività ed onere attinente alla custodia degli autoveicoli.

L'autoparcheggio dovrà essere destinato esclusivamente a servizio pubblico con la possibilità tuttavia per la Società concessionaria di consentire forme di abbonamento a privati purché sia sempre disponibile per l'uso pubblico ... dei posti dell'autoparcheggio nelle ore diurne e ... nelle ore notturne.

*Art. 24 - Subconcessione parziale dei posti macchina.* E' data facoltà alla Società concessionaria di subconcedere i posti auto, compresi nell'autoparcheggio, contrassegnati dai numeri dal ... al ... come precisato nelle allegate planimetrie che costituiscono parte integrante del presente atto.

La subconcessione potrà essere assentita solo ed esclusivamente per i posti auto sopra indicati e solo ed esclusivamente per uso limitato all'autovettura del subconcessionario. Il subconcessionario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 25 e dovrà adempiere a tutti gli obblighi in essa norma previsti.

*Art. 25 - Criteri per l'assentimento delle subconcessioni.* Il concessionario potrà assentire subconcessioni dei singoli posti auto, quali indicate dall'art. 24 ed allegate planimetrie, solo ed esclusivamente a soggetti residenti c/o operanti nell'area di cui alla tavola prescritta all'art. 1).

(Nel caso che il concessionario sia una Società Cooperativa o altra Società) riservata ai soci (della Società o della Società Cooperativa) che siano in possesso dei requisiti prescritti l'assegnazione dei posti auto in subconcessione.

In tal caso i posti auto per cui è ammessa la subconcessione saranno assegnati ai soci (della Società o della Società Cooperativa) fino all'esaurimento dei posti disponibili. I posti eventualmente non assegnati ai soci (della Società o Società Cooperativa) dovranno essere assegnati in subconcessione a terzi in possesso dei detti requisiti.

I richiedenti dovranno provare di risiedere c/o di svolgere in modo continuativo la loro attività nell'area di cui al 1° comma, con certificato di residenza c/o certificati rilasciati dagli organi competenti a seconda della attività svolta.

La Società concessionaria non potrà in ogni caso subconcedere i posti auto a coloro che siano o risultino già proprietari di un posto auto nell'area di cui sopra.

Le domande di subconcessione dei posti auto (presentate da soggetti diversi dai soci della Società o della Società Cooperativa) saranno accolte nell'ordine temporale di presentazione.

Art. 26 - *Durata e canone delle subconcessioni.* Le subconcessioni dei posti auto dovranno avere una durata di almeno 'un anno rinnovabile alla scadenza e non potranno superare in ogni caso la durata della presente concessione.

Il canone annuale di subconcessione dei posti auto non potrà superare l'importo di Lit.  
.....

Solamente per i primi anni di esercizio detto canone potrà essere maggiorato del per cento.

In ogni caso il canone di subconcessione dei posti auto potrà subire la stessa percentuale di aumento applicata al canone di concessione.

Art. 27 - *Limite di durata della subconcessione.* Le subconcessioni non potranno avere durata superiore a quella prevista per la concessione a gestire l'autoparcheggio assentita alla Società ... e si intenderanno pertanto decadute alla scadenza di quella o al verificarsi di qualsiasi caso previsto dal presente atto come causa di anticipata risoluzione della concessione.

Art. 28 - *Divieto di affitto, locazione ed uso a terzi dei posti auto.* Ad eccezione della subconcessione di cui agli articoli precedenti, è vietata alla Società concessionaria, anche soltanto di fatto e temporaneamente, ogni forma di affitto, locazione, uso a terzi dei singoli posti auto o qualsiasi cessione anche temporanea a terzi, fatti salvi ovviamente l'uso pubblico di cui agli artt. 21-22 e 23. (Eventuale integrazione).

(E' escluso da tale divieto l'affidamento a terzi per la gestione dell'officina per piccole riparazioni e delle altre attività commerciali di cui all'art. 3 del presente atto, fermo restando che:

a) con la cessazione, per qualunque causa, del rapporto di concessione fra il Comune e la Società concessionaria, cesserà automaticamente ed immediatamente anche la gestione, da parte degli eventuali terzi, dei servizi ed attività commerciali sopra indicati;

b) l'intero complesso dell'autoparcheggio e quindi anche l'officina per piccole riparazioni e le altre attività commerciali saranno riconsegnate al Comune dalla Società concessionaria libere da cose e persone con la cessazione per qualunque causa del rapporto di concessione di cui al presente atto;

c) le clausole sopra segnate dovranno essere inserite nei contratti che, ai fini della gestione dei predetti servizi ed attività commerciali, fossero stipulati fra la Società concessionaria ed eventuali terzi. L'inserimento di tali clausole nei detti contratti è condizione essenziale per l'operatività della presente clausola derogatoria;

d) rimarrà a carico della Società concessionaria ogni responsabilità in ordine alla gestione, funzionamento ed esercizio dei servizi ed attività sopra indicate, nonché ogni obbligo di manleva nei confronti del Comune.

*Art. 29 - Divieto di cessione del posto auto in regime di subconcessione.*

E' fatto divieto ai subconcessionari di cedere a terzi, anche in parte e/o temporaneamente ed a qualsiasi titolo, l'uso del posto auto ottenuto in subconcessione, anche se i terzi risultino residenti e/o operanti nell'area di cui all'art. 25.

*Art. 30 - Contenuto degli atti di subconcessione.* Il concessionario si obbliga ad inserire nei contratti di subconcessione dei posti macchina ai terzi gli obblighi assunti nei confronti del Comune ed in particolare quelli che gli derivano dagli artt. 25 - 26 - 27-28 e 29.

Il concessionario si obbliga altresì a trasferire negli atti di subconcessione le garanzie richieste all'art. 36 e relativamente all'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e di riconsegna dell'autoparcheggio in buone condizioni alla scadenza della concessione.

*Art. 31 - Manutenzione e spese di gestione dell'autoparcheggio.* E' obbligo della concessionaria a sua esclusiva cura e spese la corretta manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'autoparcheggio, dei locali, accessori, impianti, attrezzature, dotazioni e di quanto altro annesso e connesso, indicato negli appositi verbali di constatazione e consistenza.

Saranno altresì ad esclusivo carico della Società concessionaria, esclusa sempre ogni e qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Comune, tutte le spese per il personale, per forniture di acqua, di energia, di carburante, di lubrificanti, di dotazioni, di scorte, per pubblicità, per tributi, imposte e tasse.

La Società concessionaria dovrà adeguarsi alla normativa vigente sugli scarichi e le immissioni in genere (acqua, gas, fumi, rumori, etc.).

*Art. 32 - Divieto di sostituzione nella gestione dell'autoparcheggio.* Sotto pena di decadenza della concessione (salvi i casi previsti dagli artt. 3 e 28) la Società concessionaria non potrà farsi sostituire né parzialmente e neppure temporaneamente, od anche solamente di fatto nelle obbligazioni tutte assunte nei confronti del Comune con il presente atto. Del loro esatto e puntuale adempimento la Società concessionaria è la sola responsabile nei confronti del Comune. E' parimenti vietata ogni forma di cessione, affitto, locazione, affidamento a terzi del complesso relativo al servizio di cui si tratta anche solo parziale o temporaneo.

*Art. 33 - Assicurazioni.* La Società concessionaria dovrà stipulare prima dell'inizio della gestione, a propria cura e spese, esclusa qualsiasi rivalsa di sorta nei confronti del Comune, con uno o più Enti assicurativi ritenuti idonei anche dal Comune, contratti di assicurazione contro i danni da incendio e scoppio e da qualsiasi altro evento, compresi gli eventi e le cause di cui agli artt. 1900 e 1906 C.C. e contro la responsabilità civile sia relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni, scorte,

autovetture in deposito, e quanto altro annesso e connesso al complesso e sia in relazione ad ogni fatto attinente l'esercizio dell'autoparcheggio.

L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma pari al valore reale delle cose stesse da stabilirsi al termine della conclusione del contratto mediante stima accettata per iscritto dalle parti, valore che dovrà essere aggiornato con tutte le conseguenti variazioni delle clausole di polizza ogni anno.

Le operazioni relative a detta stima verranno effettuate in contraddittorio fra la Società concessionaria ed il Comune. In caso di disaccordo la stima verrà effettuata da un Ingegnere nominato dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri.

In ogni momento, qualora a seguito di miglitorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni, il valore delle cose assicurate aumentasse, la Società concessionaria si impegna a comunicare all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza, la nuova stima che sarà stata concordata con il Comune o stabilita a' sensi del comma precedente.

La Società concessionaria espressamente si obbliga a depositare presso l'Ufficio comunale che verrà indicato dalla Civica Amministrazione, copia delle polizze di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi.

Art. 34 - *Altri oneri di gestione.* La Società concessionaria dovrà:

a) assumersi ogni responsabilità, di qualsiasi genere, in ordine alla assunzione ed al mantenimento al lavoro dei propri dipendenti i cui rapporti saranno scrupolosamente rispettosi delle leggi e dei contratti collettivi che li regolano sia per il trattamento giuridico che per quello economico oltre che per quello assistenziale, assicurativo e previdenziale;

b) fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e coadiutori la massima diligenza nella utilizzazione e conservazione dei locali, impianti, attrezzature, macchinari, dotazioni e di quanto altro eventualmente di proprietà comunale, nonché un contegno cortese ed irreprensibile nei confronti del pubblico;

c) manlevare e tenere indenne il Comune di ... da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta che potesse essere avanzata nei confronti del Comune a qualsiasi titolo in relazione ai rapporti di lavoro dei dipendenti della Società concessionaria, nonché per eventuali infortuni sul lavoro;

d) richiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Comune concedente per qualsiasi addizione, trasformazione e sostituzione da apportarsi all'impianto;

e) consentire, in vigenza della concessione, la vigilanza da parte degli organi del Comune, sul corretto funzionamento dell'intero complesso dando in ogni momento libero accesso ai locali, impianti, attrezzature e dotazioni e fornendo tutti i chiarimenti necessari.

La vigilanza ed il controllo della Civica Amministrazione non implicheranno in alcun modo responsabilità del Comune per il funzionamento e la gestione del complesso



oggetto della concessione, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sulla Società concessionaria.

Art. 35 - *Chiusura o inutilizzazione temporanea, totale o parziale dell'autoparcheggio.* Qualora, a causa di lavori di riparazione o restauro, di migliorie di attrezzature e dotazioni, relativamente all'immobile o agli impianti costituenti l'autoparcheggio - sempreché tali lavori siano stati preventivamente autorizzati e condotti a termine a regola d'arte giusta le modalità indicate dall'Amministrazione e non eccedendo il periodo massimo dall'Amministrazione prefisso per l'esecuzione - dovesse verificarsi necessità di chiusura temporanea totale o di temporanea parziale inutilizzazione dell'autoparcheggio, la Società concessionaria avrà diritto ad una riduzione del canone annuo in misura proporzionale al periodo di tale chiusura o parziale inutilizzazione del complesso.

La Società concessionaria non potrà pretendere riduzioni del canone qualora la chiusura o la parziale inutilizzazione del complesso siano state determinate da lavori resisi necessari a seguito di negligenza, imperizia, inosservanza di norme, inadempimenti di ogni natura da parte della Società medesima, di suoi dipendenti, ausiliari, coadiutori o utenti.

Salvo quanto stabilito al primo comma del presente articolo e salvo il caso di forza maggiore che dovrà comunicare al Comune entro 5 giorni dall'avveramento per la constatazione o l'accertamento del caso, la Società concessionaria non avrà diritto a pretendere riduzioni del canone in relazione alla totale o parziale chiusura del complesso, qualunque sia la causa che detta chiusura o parziale inutilizzazione abbia potuto determinare. È esclusa in ogni caso qualsiasi forma di indennizzo a carico del Comune.

Art. 36 - *Garanzie per il mantenimento della destinazione d'uso, per il funzionamento e la manutenzione dell'autoparcheggio e dei relativi impianti.* La Società concessionaria non potrà destinare l'autoparcheggio ad usi diversi da quelli previsti dalla presente concessione ed è obbligata a mantenere in efficienza l'opera costruita e ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti.

È facoltà del Comune:

- a) vigilare sulla gestione dell'autoparcheggio e compiere tutti gli accertamenti ritenuti necessari sullo stato di manutenzione;
- b) intimare la esecuzione dei lavori ritenuti necessari per il buon funzionamento e la manutenzione dell'autoparcheggio;
- c) eseguire direttamente i lavori necessari, addebitando le spese alla Società concessionaria e/o ai soggetti ai quali la Società medesima ha subconcesso in caso di inottemperanza all'intimazione di cui *sub b)*;
- d) imporre la destinazione degli eventuali indennizzi assicurativi riscossi dalla Società concessionaria per danni subiti o per incendi o per altre eventualità assicurate, alle riparazioni e ricostruzioni necessarie;

e) controllare la assegnazione dei posti auto per i quali è ammessa la subconcessione.

Art. 37 - *Cauzione*. A garanzia del particolare adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, per quanto attiene la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'obbligo di assicurare la disponibilità dell'autoparcheggio al Comune in buono stato di conservazione ed efficienza, salvo la normale usura dovuta al decorso del tempo ed alla normale utilizzazione, la Società concessionaria dovrà prestare al momento della sottoscrizione del presente atto, cauzione di importo pari a Lit. ...

- a) mediante il versamento di una somma di denaro;
- b) mediante la consegna di titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- c) mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa

rilasciate da istituti di credito o da imprese di assicurazione autorizzate.

(Nel caso che la cauzione sia costituita da somma di denaro o da titoli di Stato o garantiti dallo Stato).

E' data facoltà al Comune di incamerare direttamente e senza altra formalità il deposito o di valersi direttamente su di essa per il soddisfacimento di tutte le ragioni e crediti, a qualsiasi titolo, anche di rimborsi o penali che possano nascere a seguito dell'inadempimento di obbligazioni a carico della Società, ed a discrezionale giudizio dell'Amministrazione stessa.

(Nel caso che la cauzione sia costituita da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa).

Il Comune è autorizzato ad ottenere il pagamento a prima richiesta anche in caso di opposizione della Società, con esclusione dell'obbligo della preventiva escussione della Società concessionaria.

Art. 38 - *Indicizzazione della cauzione*. Nella eventualità dovessero verificarsi durante lo svolgimento della gestione dell'autoparcheggio, anche in momenti diversi e sommando le incidenze di ciascun anno, svalutazioni monetarie rispetto al valore della moneta all'inizio della gestione, la Società concessionaria dovrà integrare in proporzione l'importo cauzionale versato.

Art. 39 - *Reintegrazione della cauzione*. La Società concessionaria è tenuta a reintegrare la cauzione nel caso che la stessa sia in tutto o in parte incamerata o comunque escussa dal Comune, durante il corso della gestione per una qualsiasi delle cause previste dall'art. 37.

Art. 40 - *Svincolo e restituzione della cauzione*. Lo svincolo e la restituzione della cauzione saranno autorizzati dal Comune dopo la scadenza della concessione e allorquando risulterà in contraddittorio fra le parti che la Società concessionaria ha ottemperato a tutti gli obblighi posti a suo carico in ordine alla destinazione d'uso, utilizzazione e manutenzione e il parcheggio con tutti i suoi annessi e connessi immobili o mobili sarà stato riconsegnato al Comune in buono stato di conservazione

compatibilmente con il degrado dovuto al decorso del tempo ed alla normale utilizzazione e non sussista alcuna ragione di credito del Comune nei confronti della Società concessionaria.

Art. 41 - *Clausola penale*. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche per risarcimento danni, in caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, all'obbligo di mantenere in esercizio l'autoparcheggio e/o nel caso di violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente l'autoparcheggio nel suo complesso per finalità diverse da quelle originarie, e/o nel caso di omessa manutenzione ordinaria e straordinaria, e/o nel caso di irregolarità riscontrate nell'assegnazione dei posti auto per i quali è ammessa la subconcessione, e/o nel caso d'uso diverso da quello del posteggio auto, la Società concessionaria dovrà corrispondere al Comune, a titolo di penale, la somma di Lit. ...

Art. 42 - *Decadenza e revoca della concessione*. La penale di cui al precedente articolo si applicherà nel caso della prima violazione degli obblighi della concessionaria previsti nell'articolo stesso.

La successiva violazione di uno dei detti obblighi, o la violazione di alcuno degli altri di seguito stabiliti determineranno:

**A) *l'immediata decadenza della concessione nel caso di:***

- a) chiusura totale, parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;
- b) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente e, temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio nel suo complesso per usi o finalità diversi da quelli di cui al presente atto;
- c) sostituzione di altri nella gestione dell'autoparcheggio;
- d) violazione dell'obbligo di stipulare i contratti di assicurazione in conformità a quanto disposto a' sensi dell'art. 33 ed irregolarità o ritardo nel pagamento dei premi;
- e) irregolarità riscontrate nell'assegnazione dei posti auto per i quali è ammessa la subconcessione.

La decadenza della concessione si produrrà anche prima della scadenza del termine di cui all'art. 19 ed anche prima dell'inizio dei lavori per la costruzione dell'autoparcheggio per il verificarsi anche di uno solo dei seguenti fatti:

- 1) stato di insolvenza della Società concessionaria non seguito da fallimento;
- 2) liquidazione coatta amministrativa della Società concessionaria;
- 3) fallimento della Società concessionaria;
- 4) scioglimento della Società concessionaria per una delle cause previste dal Codice Civile;

5) trasformazione della Società concessionaria e qualsiasi modifica statutaria che importi o sia suscettibile di importare una diminuzione della capacità e della responsabilità della Società medesima;

6) in caso di morte del concessionario (persona fisica) (o di estinzione della persona giuridica).

**B) *La facoltà di revoca della concessione***, da parte del Comune, previa diffida e assegnazione di un termine per adempiere, *anche per una sola delle seguenti cause*:

a) mancato pagamento del canone od omessa prestazione o adeguamento o reintegrazione della cauzione;

b) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, di provvedere a sostituzioni di impianti o cose deteriorate, ove non sia provveduto nei modi e termini prefissati dalla Civica Amministrazione;

c) irregolarità e deficienze riscontrate nell'esercizio che abbiano arrecato o siano suscettibili di arrecare danno o pregiudizio al Comune, ove non siano eliminate nei modi e termini prefissati dalla Civica Amministrazione;

d) violazione dell'obbligo di manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi azione, pretesa, richiesta di terzi a' sensi dell'art. 34;

e) impedimento in qualsiasi modo e forma, anche di fatto, all'esercizio del potere di controllo del Comune, ove l'impedimento non sia rimosso nel modo e termine prefissato dalla Civica Amministrazione.

Tutto quanto sopra senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche per risarcimento danni.

*Art. 43 - Cessazione del rapporto di concessione. Obblighi.* Alla scadenza della concessione e nel caso di anticipata cessazione, qualunque ne sia la causa, del rapporto di concessione la Società concessionaria dovrà procedere alla consegna al Comune di tutti i locali, impianti, macchinari, dotazioni e quant'altro necessario per il funzionamento dell'autoparcheggio in perfetto stato di manutenzione, efficienza e decoro, salvo il normale deterioramento. Senza pregiudizio per il Comune del diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni, saranno ad esclusivo carico della Società concessionaria tutti gli esborsi che il Comune dovesse sostenere per la remissione in perfetto stato di manutenzione, efficienza e decoro dell'intero complesso da accertarsi in contraddittorio tra le parti.

*Art. 44 - Indennità per cessazione del rapporto di concessione prima della scadenza.* Nel caso di cessazione del rapporto prima della scadenza della concessione, salvo per il caso di cui all'articolo successivo, sarà corrisposto alla Società concessionaria un equo indennizzo pari a tanti ... del valore del complesso quanti siano gli anni di durata del rapporto ancora da decorrere per giungere alla scadenza della concessione. Per la determinazione del valore di cui sopra, si farà riferimento a quello dichiarato nella polizza di assicurazione circa gli incendi vigente al momento di cessazione del rapporto. Alla Società concessionaria sarà, altresì, corrisposto

sull'importo dell'indennizzo un interesse del ... per cento da applicarsi per il numero degli anni di durata del rapporto ancora da decorrere per giungere alla scadenza della concessione. Nessun altro indennizzo sarà riconosciuto alla Società concessionaria per nessun titolo o causa neppure sotto il profilo di rimborso;

Art. 45 - *Riduzione dell'indennità per anticipata cessazione del rapporto di concessione.* Nella eventualità che la anticipata risoluzione del rapporto di concessione sia dovuta anche ad una sola delle cause previste dall'art. 42, l'indennizzo di cui all'articolo precedente sarà ridotto del ... per cento.

Art.46 - *Revoca della concessione per pubblico interesse.* Indipendentemente da quanto disposto dagli articoli precedenti, il Comune concedente si riserva ogni e più ampia facoltà di revocare in qualsiasi momento, in tutto o in parte, la presente concessione per motivi di pubblico interesse, ed a suo insindacabile giudizio.

Art. 47 - *Foro competente - Clausola compromissoria.* Per ogni eventuale controversia relativa alla concessione di cui al presente atto è stabilita la competenza del Foro di ..., ferma restando la facoltà delle parti di ricorrere, di comune accordo, all'arbitrato, mediante la costituzione di un Collegio Arbitrale composto di tre Arbitri scelti uno ciascuno dalle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente sull'accordo dei primi due, ed, in difetto dal Presidente del Tribunale

Art. 48 - *Rinvio al capitolato generale del comune.* Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale per gli appalti e le forniture del Comune di cui la Società dichiara di essere a conoscenza e di accettare in ogni sua parte.

Art. 49 - *Spese.* Tutte le spese inerenti al presente atto e da questo dipendenti sono a carico della Società.

### **3. Bozza di convenzione per la vendita con vincolo di destinazione d'uso di area facente parte del patrimonio disponibile del comune per la costruzione di un autoparcheggio**

*Omissis*

Premesso:

- che la Società ... con istanza in data ..., ha avanzato richiesta di acquistare l'area in sottosuolo di proprietà del Comune di ..., sita in. ... al solo scopo di costruirvi, a sua cura e spese, e di mantenervi, un autoparcheggio;

- che il Comune di ..., a seguito di perizia tecnica redatta in data ... dal Civico Ufficio competente, che si allega come parte integrante del presente atto, ha accertato che la realizzazione del predetto autoparcheggio in sottosuolo non interferisce con la destinazione d'uso e con l'utilità demaniale dell'area soprastante ...;

- che pertanto la suddetta area in sottosuolo fa parte del patrimonio disponibile del Comune e come tale può essere oggetto di negozio giuridico di diritto privato;

- che è interesse del Comune di ... promuovere e favorire iniziative dirette alla costruzione di autoparcheggi, essendo ciò rispondente all'interesse pubblico di risolvere il problema della sosta in città degli autoveicoli ai fini dello snellimento del traffico e della mobilità dei cittadini;

- che quindi il Comune può accedere alla richiesta della Società ..., ma, per il perseguimento e l'osservanza nel tempo di detta finalità di pubblico interesse, alla condizione che l'area in sottosuolo di cui la Società ... ha chiesto l'acquisto, non abbia mai a subire mutamento della sua destinazione d'uso a parcheggio;

- che la Società ... condivide e fa propri sia gli scopi del Comune sopra espressi, sia la condizione del mantenimento di detta destinazione d'uso;

- quanto sopra premesso e confermato, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 - Il Comune di ... vende alla Società ..., che accetta ed acquista l'area

L'area suddetta è venduta ed acquistata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ben noto alla Società acquirente con tutti gli inerenti diritti, passi, accessi, servitù attive o passive, afferenti e non, nulla escluso e riservato a favore del Comune di ... e come a questo sinora appartenne in assoluta proprietà.

Art. 3 - La presente vendita è fatta ed accettata al solo scopo della costruzione e del mantenimento, sull'area compravenduta di un autoparcheggio.

La presente vendita è perciò sottoposta a condizione risolutiva secondo cui, qualora l'area, o il manufatto su di essa costruito, venga utilizzato dalla Società ..., o suoi aventi causa a qualunque titolo, diversamente che per autoparcheggio, il presente contratto sarà immediatamente risolto e l'area oggetto del presente contratto, nonché quanto ad essa acceda rientrerà in proprietà del Comune di ...

A titolo di penale si conviene che alla Società compratrice, o suoi aventi causa, non competano, a motivo di quanto sopra, compensi o indennizzi di sorta.

Art. 4 - Il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo in Lit. ... che la Società acquirente paga ...

Art. 5 - A' sensi dell'art. 1341, 2° comma Codice Civile, vengono espressamente approvate le clausole contenute negli articoli 3 e 9.

Art. 6 - Tutte le spese relative al presente atto e da esso dipendenti sono a carico della Società.

#### **4. Bozza di convenzione per la vendita con vincolo di destinazione d'uso di area facente parte del patrimonio disponibile del comune per la costruzione di un autoparcheggio**

*Omissis*

Premesso:

A) - che la Società ... con istanza in data ..., ha avanzato richiesta di acquistare l'area in sottosuolo di proprietà del Comune di ... sita in ... al solo scopo di costruirvi, a sua cura e spese, e di mantenervi, un autoparcheggio;

B) - che, sempre a detto scopo, la Società ... ha presentato al Comune il progetto esecutivo dell'autoparcheggio da costruire;

C) - che il Comune di ..., a seguito di perizia tecnica redatta in data ... dal Civico Ufficio competente, che si allega come parte integrante del presente atto, ha accertato che la realizzazione del predetto autoparcheggio in sottosuolo non interferisce con la destinazione d'uso e con l'utilità demaniale dell'area soprastante ...;

D) - che pertanto la suddetta area in sottosuolo fa parte del patrimonio disponibile del Comune e come tale può essere oggetto di negozio giuridico di diritto privato;

E) - che è interesse del Comune di ... promuovere o favorire iniziative dirette alla costruzione di autoparcheggi, essendo ciò rispondente all'interesse pubblico di risolvere il problema della sosta in città degli autoveicoli ai fini dello snellimento del traffico e della mobilità dei cittadini;

F) - che quindi il Comune può accedere alla richiesta della Società ..., ma, per il perseguimento e l'osservanza nel tempo di detta finalità di pubblico interesse, alla condizione che l'area in sottosuolo di cui la Società ... ha chiesto l'acquisto, non abbia mai a subire mutamento della sua destinazione d'uso a parcheggio;

G) - che la Società ... condivide e fa propri sia gli scopi del Comune sopra espressi, sia la condizione del mantenimento di detta destinazione d'uso;

- quanto sopra premesso e confermato, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 - Il Comune di ..., vende alla Società ..., che accetta ed acquista l'area ... L'area suddetta è venduta ed acquistata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ben noto alla Società acquirente con tutti gli inerenti diritti, passi, accessi, servitù attive o passive, afferenti e non, nulla escluso e riservato a favore del Comune di ... e come a questo sinora appartenne in assoluta proprietà.

Art. 3 - La presente vendita è fatta ed accettata al solo scopo della costruzione e del mantenimento, sull'area compravenduta di un autoparcheggio.

La presente vendita è perciò sottoposta a condizione risolutiva secondo cui, qualora l'area, o il manufatto su di essa costruito, venga utilizzato dalla Società o suoi aventi causa a qualunque titolo, diversamente che per autoparcheggio, il presente contratto sarà immediatamente risolto e l'area oggetto del presente contratto, nonché quanto ad essa acceda rientrerà in proprietà del Comune di ...

A titolo di penale si conviene che alla Società compratrice, o suoi aventi causa, non competano, a motivo di quanto sopra compensi o indennizzi di sorta.

Art. 4 - Il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo in Lit. ... che la Società acquirente paga

Art. 5 - La Società si obbliga a costruire l'autoparcheggio in conformità al progetto esecutivo di cui in premessa al punto B), verificato da ... per quanto attiene (statica, funzionalità, etc.).

Ai fini della costruzione la Società dovrà peraltro ottenere la concessione edilizia e corrispondere al Comune il contributo per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

Art. 6 - Ogni responsabilità diretta o indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune per la realizzazione ed il mantenimento dell'autoparcheggio è a carico della Società ... o suoi aventi causa.

La Società ... e/o suoi aventi causa, terrà manlevato il Comune da ogni responsabilità per danni a persone o a cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione che dovessero essere rivolte al Comune in ordine alla costruzione e all'esercizio dell'autoparcheggio.

Art. 7 - La Società ... e/o suoi aventi causa, si obbliga al ripristino ed alla sistemazione, a perfetta regola d'arte e secondo le prescrizioni che potranno essere all'uopo impartite dagli Uffici Comunali del suolo pubblico preesistente anche nel caso in cui i lavori siano interrotti od abbandonati.

A garanzia di quanto sopra la Società ... presterà prima dell'inizio dei lavori cauzione per un importo di Lire ... determinato sulla base di una perizia redatta dal competente Ufficio Comunale.

La cauzione verrà restituita non appena risulteranno adempiuti gli obblighi di cui sopra.

Art. 8 - Sarà in ogni tempo consentito al Comune di visitare ed ispezionare i lavori, nonché l'autoparcheggio mediante personale da esso indicato allo scopo di verificare il rispetto delle clausole del presente contratto.

Il Comune, senza con ciò assumere responsabilità alcuna potrà verificare, per mezzo del competente Civico ufficio Tecnico, l'ottemperanza della presente convenzione anche attraverso l'esame degli elaborati tecnici progettuali di massima ed esecutivi e l'analisi delle risultanze delle operazioni di collaudo.



Copia autentica dei certificati di collaudo nonché di tutte le autorizzazioni relative all'agibilità dei locali e le certificazioni di prevenzione incendi dovrà essere depositata presso il Civico Servizio Piani Regolatori.

Art. 9 - In caso di alienazione a terzi dell'area compravenduta o dell'autoparcheggio, dovranno essere trasferiti tutti gli obblighi assunti dalla Società con il presente atto.

Art. 10 - Ai sensi dell'art. 1341, 2° comma Cod. civ., vengono espressamente approvate le clausole contenute negli articoli 3 e 9.

Art. 11 - Tutte le spese relative al presente atto e da esso dipendenti sono a carico della Società.

**COMMENTO ALLE BOZZE DI CONVENZIONE  
PER LA REALIZZAZIONE DI AUTOPARCHEGGI SU SUOLO  
PUBBLICO PREDISPOSTE DALLA CIVICA AMMINISTRAZIONE**

**a cura di TOMASO GALLETTO**

Quale postilla alla voce di Guido Alpa sulla nozione e la disciplina attuale dei parcheggi si sono riprodotti alcuni modelli di convenzione, proposti, in via interlocutoria, o già operanti, in alcune Amministrazioni comunali. Può essere interessante, dal punto di vista della struttura, della terminologia, e dei meccanismi giuridici utilizzati, esaminare partitamente alcuni di essi.

Le bozze prese in esame si riferiscono rispettivamente:

- a)* alla convenzione tipo per la costituzione di diritto di superficie ai fini della costruzione e gestione privata di un parcheggio da realizzare in area del patrimonio disponibile del Comune (Bozza n. 1);
- b)* alla «concessione di costruzione e gestione pluriennale di autoparcheggio pubblico» a enti associativi, società cooperative o altre società (Bozza n. 2);
- c)* e *d)* alla alienazione di area disponibile del sottosuolo comunale con destinazione d'uso.

## OSSERVAZIONI PRELIMINARI

1. Occorre preliminarmente osservare che gli schemi di convenzione elaborati dalla Civica Amministrazione devono reputarsi riferiti esclusivamente alle ipotesi di realizzazione di autoparcheggi in zone aventi destinazione urbanistica *a servizi*, poiché nelle altre zone di P.R.G. la realizzazione di autoparcheggi - pur essendo soggetta a particolari prescrizioni ed eventualmente alla approvazione di idoneo strumento urbanistico attuativo - non deve necessariamente formare oggetto di convenzioni con la Civica Amministrazione, specialmente per quanto concerne la gestione imprenditoriale del manufatto e dei servizi offerti al pubblico.

2. Le possibili forme di attuazione dei parcheggi nelle zone di P.R.G. destinate a servizi, sono le seguenti:

(1) costruzione di parcheggi in aree ove le previsioni di destinazione a servizi sono già *state attuate*;

(2) costruzione di parcheggi in aree destinate a servizi contestualmente alla realizzazione del servizio previsto dal P.R.G., direttamente da parte del Comune ovvero da parte di privati mediante convenzione urbanistica;

(3) costruzione di parcheggi su aree destinate a verde pubblico, ove il servizio *non sia ancora attuato*.

Per ognuna delle ipotesi considerate vengono posti precisi criteri di realizzazione che conviene esaminare più approfonditamente.

*a)* Quanto alla prima ipotesi (parcheggi in aree sulle quali i servizi pubblici sono già stati attuati), deve essere rilevato che le norme urbanistiche, pur prevedendo espressamente la possibilità di interventi da parte di privati, non sembrano consentire la realizzazione di *parcheggi privati*, se non nei limiti di cui si dirà in appresso.

In altri termini non sembra contemplata l'ipotesi, pur astrattamente ammissibile dal punto di vista giuridico, della alienazione del sottosuolo dell'area destinata a servizio, e già utilizzata allo scopo, a privati, con conseguente possibilità di coesistenza di due diversi regimi di proprietà (pubblica e privata) rispettivamente per il soprasuolo ed il sottosuolo.

Le possibili forme di utilizzazione del sottosuolo si riducono pertanto, nell'ipotesi considerata, alla concessione di costruzione e gestione di un parcheggio pubblico ovvero alla costituzione del diritto di superficie a favore dei soggetti attuatori, con conseguente devoluzione della proprietà del manufatto in capo alla Civica Amministrazione alla scadenza della concessione.

*b)* La seconda ipotesi (parcheggi su aree destinate a servizi pubblici contestualmente alla realizzazione del servizio previsto nel P.R.G.) si presenta assai più interessante.

È infatti prevista la possibilità che il parcheggio *rimanga di proprietà privata*, secondo le regole dettate da apposita convenzione, la quale dovrà porre a carico del privato - in tutto o in parte - la realizzazione del servizio pubblico previsto dal P.R.G.

In particolare, nell'ipotesi di realizzazione su area destinata a *verde pubblico*, la convenzione prevederà l'acquisizione da parte del Comune del servizio realizzato dal privato.

Qui occorre sottolineare come le norme di P.R.G. consentano esplicitamente che *il privato conservi la proprietà dell'autoparcheggio, senza particolari limitazioni quanto alle possibili forme di utilizzazione e di gestione di esso*.

In altri termini il tenore delle disposizioni di piano sembra consentire che il parcheggio sia realizzato, ad esempio, in sottosuolo, in piena proprietà del costruttore, il quale dovrà alternativamente cedere gratuitamente al Comune il soprasuolo, necessario per la realizzazione da parte comunale del servizio previsto del P.R.G., ovvero cedere il soprasuolo al Comune unitamente alle opere relative al servizio pubblico realizzato dal privato. Il costo di realizzazione del servizio potrà essere scomputato, in sede convenzionale, degli oneri di urbanizzazione afferenti l'autoparcheggio, che in questo caso sarà considerato attività commerciale, anche alla luce dell'insegnamento del Consiglio di Stato, secondo il quale gli autoparcheggi privati debbono scontare gli oneri di urbanizzazione in quanto sotto il profilo urbanistico possono essere assimilati alle attività commerciali (Cons. Stato, Sez. V, 17/11/1984, n. 920).

Deve essere rilevato, ancora, che sulle aree considerate la realizzazione dell'auto-parcheggio potrà avvenire anche mediante strutture monopiano e pluripiano, purché sia assicurata la compatibilità fra il manufatto ed il servizio pubblico previsto dal P.R.G.

c) La terza ipotesi riguarda la realizzazione di parcheggi in aree destinate a per pubblico, non ancora attuati. Qui si prevede, in analogia a quanto già esposto in precedenza *sub b)*, che il parcheggio possa rimanere in *proprietà privata* e debba essere realizzato secondo le modalità previste da apposita convenzione che imporrà al privato:

c1) la realizzazione, contestualmente al parcheggio, dell'attrezzatura degli spazi pubblici a verde (in tutto o in parte);

c2) la cessione al Comune dell'intera area destinata a verde (o di congrua parte di essa, in rapporto alla quota utilizzata per il parcheggio), ovvero la costituzione sull'area di una servitù permanente di uso pubblico.

In questa ipotesi, quindi, si prevede esplicitamente la possibilità di realizzazione nel soprasuolo del parcheggio, unitamente alla cessione o all'asservimento della restante area, già attrezzata a verde a cura e spese del privato.

d) La quarta ipotesi riguarda la possibilità da parte del Comune di alienare in proprietà il sottosuolo di bene demaniale, che, come tale, appartiene al patrimonio disponibile e quindi è liberamente alienabile, salve le garanzie che il Comune vorrà assicurare per evitare che il privato possa modificare la destinazione del sottosuolo.

3. Sulla base delle considerazioni sin qui svolte in ordine alla normativa di P.R.G., può essere affermato che i *parcheggi pubblici*, realizzabili anche da parte di privati previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale, *ove siano ubicati in spazi pubblici già fruibili* dovranno essere acquisiti, quanto meno a termine, alla mano pubblica e relativamente ad essi (*ma soltanto ad essi*) il Comune potrà sindacare i criteri di gestione e le condizioni d'uso.

Per tutti gli altri interventi volti alla realizzazione di parcheggi (aperti al pubblico o privati), anche se ubicati in aree destinate a servizi ovvero a verde pubblico, è ammessa la permanenza del manufatto in piena proprietà dell'operatore e comunque *non è consentito alcun sindacato in ordine ai criteri di gestione del parcheggio*.

Deve in ogni caso segnalarsi sin d'ora che la possibilità che l'autoparcheggio, pur realizzato in spazi pubblici, rimanga per un periodo di tempo in proprietà dell'operatore che lo realizza può essere prevista *esplicitamente* dal P.R.G.

4. Anche alla luce delle considerazioni che precedono verranno formulate qui di seguito le osservazioni alle bozze di convenzione predisposte.

## OSSERVAZIONI PARTICOLARI

### BOZZA N. 1

#### *(Diritto di superficie)*

Art. 1. - *Oggetto della convenzione*. Nessuna osservazione.

Art. 2. - *Diritto di superficie*. Oggetto di concessione del diritto di superficie è l'area (o il sottosuolo di spazio pubblico) e non l'opera realizzanda, come si prevedeva nella bozza precedente. La variazione è corretta; infatti con la costituzione del diritto di superficie si consente la realizzazione di opere al di sopra o al di sotto del suolo altrui, per un tempo determinato e con la previsione della devoluzione della proprietà del manufatto in capo al proprietario del suolo (cioè il Comune) allo scadere della concessione stessa.

In altri termini la proprietà del manufatto realizzato in diritto di superficie non accede immediatamente alla proprietà del suolo: tale effetto viene conseguito alla scadenza della convenzione. Sino a tale momento la proprietà del manufatto rimane in capo al titolare del diritto di superficie.

Artt. 3 e 4 - *Descrizione e modalità di esecuzione delle opere*. Nessuna osservazione.

Artt. 5 e 6 - *Contributo di urbanizzazione e di costruzione*. La previsione di onerosità della concessione edilizia per la realizzazione dell'autoparcheggio (in diritto di superficie) su suolo pubblico è assai discutibile.

E' pur vero che la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che gli autoparcheggi privati debbano scontare gli oneri di urbanizzazione, in quanto sotto il profilo urbanistico possono essere assimilati alle attività commerciali (Cons. Stato, Sez. V, 17/11/1984, n. 920, in *Cons. Stato*, 1984, I, p. 1510).

Tuttavia, rispetto alla regola generale ora enunciata, devono tenersi in considerazione le seguenti circostanze:

- a) che l'articolo 9, lettera *f*), della legge n. 10 del 1977 *esonera* dalla corresponsione dei contributi di cui all'art. 3 della stessa legge, fra le altre «le opere d'urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici»;
- b) che il Consiglio di Stato, con recentissima pronuncia (sez. V°, 25/3/1986, n. 196, in *Cons. Stato*, 1986, I, p. 315) ha affermato che l'autoparcheggio può essere considerato opera di urbanizzazione primaria, esente da oneri di urbanizzazione *ex art. 9, lett. f)* della l. 10/77, purché:

*b1)* sia utilizzabile dalla collettività dei cittadini e

*b2)* sia astrattamente prevista -negli strumenti urbanistici (P.R.G. in particolare)- la possibilità di realizzare autoparcheggio nella zona considerata.

La stessa sentenza, molto opportunamente, chiarisce che nessuna influenza può dispiegare il fatto che dalla *gestione* dell'autoparcheggio, il privato tragga lucro.

Sulla base delle considerazioni che precedono, la obbligatorietà della corresponsione degli oneri di urbanizzazione è assai discutibile.

Art. 7 - *Responsabilità*. Nessuna osservazione.

Art. 8 - *Cauzione*. La cauzione, posto che si ritenga necessaria pur non trattandosi di realizzazione di opera pubblica, dovrà essere contenuta. La Civica Amministrazione, infatti, non impegna alcuna somma per la realizzazione dell'autoparcheggio, il cui costo viene interamente sopportato dall'operatore.

Art. 9 - *Poteri del Comune*. I termini della potestà esercitabile dai servizi comunali devono essere di mero controllo della corrispondenza dei manufatti al progetto ed alle eventuali specifiche tecniche allo stesso allegate.

Art. 10 - *I termini per l'inizio e l'ultimazione*. Nessuna osservazione.

Art. 11 - *Progetti esecutivi*. Nessuna osservazione.

Art. 12 *Rapporti con aziende erogatrici di servizi*. Occorrerebbe prevedere che eventuali ritardi ed omissioni da parte degli Enti o Aziende erogatrici di servizi pubblici daranno diritto, quanto meno, ad una congrua proroga del termine per la ultimazione dei lavori.

Art. 13 - *Oneri e spese a carico delle concessionarie*. Si suggerisce di aggiungere al terzo comma, dopo le parole «viabilità pubblica o privata esistenti», la seguente espressione «anche se con calibri stradali ridotti».

Art. 14 - *Collaudo*. I termini del collaudo dovrebbero essere contenuti entro il secondo trimestre successivo alla data di ultimazione lavori.

Le spese ed oneri per il collaudo devono essere contenuti entro una percentuale del costo dell'opera comunque non superiore allo 0,50%.

Art. 15 - *Trasferimento del diritto di superficie*. La bozza non prende in considerazione il fatto che:

a) nello schema del diritto di superficie il superficiario può compiere atti di disposizione della cosa *diversi* dal trasferimento del diritto di superficie (anche parzialmente).

Si consideri, ad esempio, l'ipotesi dell'edilizia economica e popolare: ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22/10/1971 il superficiario costruttore può alienare «ad tempus» la proprietà dei singoli alloggi realizzati;

b) nella vigenza della convenzione la *proprietà* del manufatto appartiene al superficiario. Non vi è ragione per impedire forme di utilizzazione quali la locazione, il contratto atipico di posteggio, e persino la proprietà risolubile (condizionata alla durata della convenzione intercorrente con la P.A.).

La bozza prende in considerazione solo l'ipotesi di trasferimento del diritto (parziale) di superficie.

Artt. 16-17 - *Corrispettivo del diritto di superficie*. Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie dovrà essere soltanto ricognitivo, e quindi assai contenuto, dal momento che le opere sono realizzate a cura e spese del concessionario e, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà del manufatto si devolgerà senza oneri a favore della P.A.

Art. 19 - *Manutenzione*. Nessuna osservazione.

Art. 20 *Chiusura o inutilizzazione temporanea*. Non si intende l'espressione «va compensato». Se ciò significa che il danno è parzialmente compensato con il corrispettivo, non vi sono osservazioni. Ma per il periodo considerato il profitto del concessionario può essere addirittura annullato. Occorre prevedere un indennizzo per questa eventualità.

Art. 21- *Garanzie della destinazione d'uso*. Nessuna osservazione.

Art. 22 -*Clausola risolutiva*. La facoltà per il Comune di pronunciare la decadenza della concessione (del diritto di superficie) prevista dalla bozza precedente è stata sostituita con la previsione di clausola risolutiva espressa della convenzione. Le ipotesi in cui opera tale clausola sono numerose e alcune di esse non sembrano giustificare una sanzione così rigorosa (es. mancato pagamento del corrispettivo: non si

dà possibilità di adempimento tardivo, è sufficiente il mancato pagamento di una sola rata per provocare la risoluzione, e così via.

Art. 23 - *Estinzione del diritto di superficie*. Nessuna osservazione.

Artt. 24-25 - *Indennizzo per anticipata risoluzione*. L'indennizzo deve comprendere il risarcimento del danno emergente risentito dal concessionario e il mancato guadagno.

Art. 26 - *Garanzie per riacquisizione*. Nessuna osservazione.

Artt. 27-30 - *Foro competente - Clausola arbitrale*. Nessuna osservazione.

## OSSERVAZIONI PARTICOLARI

### BOZZA N. 2

#### *(Concessione di costruzione e gestione pluriennale di autoparcheggio pubblico)*

Art. 10 - *Decadenza*. Si suggerisce di aggiungere alla lettera *b)* la seguente espressione: «eccedente i ... giorni, non sorretto da cause di accertata e comprovata forza maggiore, ovvero non giustificato da obiettive ragioni tecniche».

Si suggerisce di aggiungere alla lett. *c)* la seguente espressione: «qualora il concessionario non provveda ad eliminare le riscontrate difformità dal progetto entro tre mesi dalla contestazione delle medesime operate dal Comune mediante comunicazione notificata a mezzo di Messo di Conciliazione».

Art. 12 - *Rapporti con aziende erogatrici di servizi*. Si suggerisce di aggiungere in fine la seguente espressione: «Eventuali ritardi e/o omissioni da parte di Enti ed Aziende erogatrici di servizi pubblici nel concedere le necessarie autorizzazioni o nel fornire le prescrizioni tecniche daranno diritto all'ottenimento di una congrua proroga del termine per la esecuzione dei lavori».

Art. 13- *Oneri e spese a carico del concessionari*. Si suggerisce di aggiungere al terzo comma, dopo le parole «viabilità pubblica o privata esistenti», la seguente espressione «anche se con calibri stradali ridotti».

Art. 16 - *Collaudo*. Il termine entro il quale dovranno essere effettuate le operazioni di collaudo appare troppo ampio. Il collaudo dovrebbe intervenire (al massimo) entro il secondo *trimestre* successivo alla data di ultimazione dei lavori.

Le spese e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo non potranno essere superiori allo 0,50% dell'importo dei lavori.

Art. 17 - *Canone di concessione*. Si suggerisce l'introduzione del seguente ulteriore comma:

«Il canone dovrà tenere conto:

a) dell'ammortamento degli oneri di progettazione, dei costi di costruzione, degli oneri finanziari e di quant'altro necessario per la esecuzione delle opere complete;

b) degli oneri di manutenzione del costruendo autoparcheggio;

c) degli oneri di gestione.

Art. 19 - *Decorrenza e durata della concessione*. La durata della concessione di gestione dell'autoparcheggio dovrebbe decorrere dalla approvazione del collaudo delle opere, di cui al precedente art. 16.

Art. 22 - *Orario di apertura*. L'orario di apertura dovrebbe riguardare esclusivamente la parte di autoparcheggio destinata all'uso pubblico.

Si suggerisce l'eliminazione del secondo comma, con le precisazioni di cui sopra.

Art. 23 - *Tariffe*. Si suggerisce l'introduzione, dopo il secondo comma, di un nuovo terzo comma il quale preveda:

a) la possibilità di procedere a variazioni delle tariffe per motivate ragioni, con deferimento - in caso di disaccordo fra le parti - ad un arbitro nominato dalle parti, ovvero, in difetto di accordo, dal Presidente della Camera di Commercio, della decisione in ordine all'opportunità ed alla misura delle variazioni da apportare alle tariffe.

b) l'obbligatorietà di procedere ogni quinquennio alla determinazione di nuove tariffe, con il meccanismo eventuale di cui *sub a)*, in considerazione delle circostanze sopravvenute.

Il quarto comma dovrebbe essere riformulato nel senso di consentire che il godimento di una percentuale dei posti auto (50%?) possa essere attribuito dal concessionario a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'art. 25.

I relativi contratti prevederanno una *clausola risolutiva espressa* che li condizionerà al permanere in capo al concessionario della concessione di gestione, *con rinuncia da parte dei terzi ad ogni azione o pretese nei confronti del Comune*.

La garanzia dell'occupazione di almeno il 20% dei posti-auto potrebbe in tal modo essere soppressa.

Art. 24 - *Subconcessione*. Nei limiti di cui al precedente art. 23, nella formulazione qui proposta, non sembra ragionevole limitare la forma di utilizzazione esclusiva di posti-auto alla sola *sub-concessione*.



Il sistema della «sub-concessione» (istituto non disciplinato da norme positive), pone in essere un rapporto trilaterale fra P.A. concedente, concessionario e sub-concessionario, e si presenta di assai difficile gestione.

Anche alla luce delle esperienze già realizzate (o in via di realizzazione, quale quella milanese) non sembrano sussistere ostacoli di ordine giuridico alla possibilità per il concessionario dell'opera pubblica di instaurare rapporti di diritto privato quali locazioni ed, altre simili forme di utilizzazione.

La giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione è del resto pacifica nel senso di ammettere la costituzione di rapporti privatistici fra il concessionario di un *bene pubblico* e terzi (cfr. Cass. sez. un., 14 luglio 1981, n. 4592).

Si suggerisce pertanto la integrale riformulazione dell'art. 24, con previsione della possibilità di attribuire a terzi, in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, il godimento dei posti-auto nei limiti indicati dall'art. 23 e *con assoluto divieto di ulteriore cessione del diritto*.

Art. 25 - *Criteri per l'assentimento della sub-concessione*. Valgono le considerazioni di cui *supra sub art. 24*: si suggerisce pertanto l'integrale riformulazione dell'articolo.

Absolutamente inattuabili sono poi le previsioni di cui al comma sesto (presentazioni di certificazioni *negative* in ordine alla proprietà di posti-auto nel quartiere). Se ne suggerisce l'eliminazione, perché in effetti tale certificazione non proverebbe nulla: si pensi all'intestazione dell'altro posto macchina al coniuge, ovvero all'intestazione fittizia.

Si suggerisce altresì l'eliminazione dell'ultimo comma, in ragione del fatto che il Comune ben può controllare il rispetto della previsione di cui al quarto comma (collegamento effettivo del richiedente il posto-auto con il quartiere, per ragioni di residenza, studio o lavoro), ed in caso di inadempimento potrebbe pronunciare la decadenza della concessione.

Il sistema previsto attualmente è di difficile gestione, e non garantisce nulla di più di quanto non possa fare il rischio per il concessionario di sentir pronunciare la decadenza della concessione.

Art. 26 - *Durata e canone*. Ferme restando le osservazioni di cui al precedente art. 25, sembra sufficiente stabilire che il canone o comunque il corrispettivo da versarsi al concessionario da parte di coloro che ottengono la disponibilità del posto-auto a titolo di locazione o ad altro titolo non possa comunque essere superiore alla sommatoria delle tariffe approvate dal Comune e determinate ai sensi dell'art. 23 per tutto il periodo in cui il terzo ha la piena disponibilità del posto-auto.

Art. 27 - *Limite e durata della sub-concessione*. Per le ragioni diffusamente esposte in precedenza si suggerisce la sostituzione nel titolo e nel corpo dell'articolo in esame della parola «sub-concessione» con «forme di utilizzazione da parte di terzi», con

l'ulteriore previsione della clausola risolutiva espressa di cui si è detto a proposito dell'art. 23.

Art. 28 - *Divieto di affitto, locazione e uso a terzi.* Se ne suggerisce l'eliminazione, non essendo comprensibili e giustificati i divieti in esso contenuti.

Art. 29 - *Divieto di cessione del posto auto.* Se ne suggerisce l'eliminazione, in quanto il divieto sarebbe già contenuto nel testo dell'art. 24 nella nuova formulazione proposta (cfr. *sub art.* 24).

Art. 30 - *Contenuto degli atti di sub-concessione.* *V. supra.*

Art. 31 - *Manutenzione e spese di gestione.* Fermo restando l'obbligo per la concessionaria di adempiere a tutto quanto previsto in convenzione, non si comprende il divieto di sub-concedere o affidare in appalto, in tutto o in parte, la gestione del servizio.

Art. 32 - *Sostituzione nella gestione.* Si suggerisce l'eliminazione del testo nella sua attuale formulazione e la sua sostituzione con il seguente: «La concessionaria potrà affidare a terzi la gestione dei servizi dell'autoparcheggio (custodia, guardianaggio, esazione, pulizia, ecc.) mediante atti di subconcessione e/o contratti di appalto e similari, rimanendo inteso che:

a) con la cessazione, per qualunque causa, del rapporto di concessione fra il Comune e la concessionaria cesserà automaticamente ed immediatamente anche la gestione, da parte degli eventuali terzi, dei servizi ed attività sopra indicati;

b) l'intero complesso dell'autoparcheggio sarà riconsegnato al Comune dalla concessionaria libero da cose e persone con la cessazione del rapporto di concessione;

c) le clausole di cui ai punti *a)* e *b)* dovranno essere inserite nei contratti che, ai fini della gestione dei predetti servizi, saranno stipulati fra la concessionaria ed eventuali terzi;

d) rimarrà a carico della concessionaria ogni responsabilità in ordine alla gestione, funzionamento ed esercizio dei servizi e attività sopra indicate ».

Art. 42 - *Decadenza e revoca.* Si suggerisce la previsione di un *congruo termine per adempiere*, decorso il quale la Civica Amministrazione potrà dichiarare la decadenza della concessionaria.

Art. 43 *Cessazione della concessione.* Si suggerisce la previsione, in caso di disaccordo sull'entità degli esborsi che faranno carico alla concessionaria, di una clausola che deferisca ad un terzo la determinazione degli esborsi necessari a rendere il manufatto idoneo alla riconsegna al Comune.

Art. 48 - Si suggerisce l'eliminazione del rinvio al Capitolato Generale per gli appalti del Comune, anche in ragione del fatto che la realizzazione dell'autoparcheggio non è finanziata con denaro pubblico, ma posta interamente a carico dell'operatore privato.

### **OSSERVAZIONI ALLE BOZZE NN. 3 E 4**

Le due bozze sono pressoché omologhe, con qualche articolazione in più in una di esse, con cui si accentuano le garanzie del Comune in ordine all'effettiva destinazione dell'area a parcheggio.

Non vi sono osservazioni specifiche da muovere.

L'unica che vien fatto di segnalare riguarda il meccanismo della sanzione, qualora l'acquirente violi il vincolo di destinazione.

Si prevede infatti nella bozza più ampia che l'area rientri nel patrimonio disponibile del Comune «con quanto ad essa acceda». Ciò significa che il Comune acquisisce tutte le opere costruite nel sottosuolo senza alcun indennizzo o compenso. Ora, la sanzione sembra eccessiva, per il fatto che il Comune ha la possibilità di operare il controllo sull'uso mediante il rilascio della concessione edilizia e degli atti amministrativi susseguenti. In più, il valore del manufatto eccede, senza dubbio, il valore dell'area; pertanto si ammette una doppia, eccessiva sanzione: la riacquisizione dell'area, che avviene gratuitamente, e l'acquisizione del manufatto, che avviene anch'essa gratuitamente.