



# Città di Cinisello Balsamo

-----  
Provincia di Milano  
-----

## COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 27/04/2004

CC N. 40

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Programma Urbano Parcheggi approvato con deliberazioni di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i. Aggiornamento della bozza di convenzione approvata e adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie

L'anno duemilaquattro addì ventisette del mese di Aprile alle ore 20.00, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla legge vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di prima convocazione ed in seduta PUBBLICA presieduta dal Sig. Zucca Emilio nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Segretario Generale Merendino Gaspare.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
Gasparini Daniela	DS	X					
1 - Zucca Emilio	DS	X		16 - Marsiglia Leonardo	D.L.M.U.	X	
2 - Napoli Pasquale	D.L.M.U.	X		17 - Petrucci Giuseppe	FI	X	
3 - Agosta Giuseppe	DS	X		18 - Berlino Giuseppe	FI	X	
4 - De Zorzi Carla A.	DS	X		19 - Riso Domenico	FI	X	
5 - Muscio Nicola	DS	X		20 - Bongiovanni Calogero	AN		X
6 - Ravagnani Giorgio	DS	X		21 - Risio Fabio	D.L.M.U.	X	
7 - Lanfranchi Ester L.	DS	X		22 - Del Soldato Luisa	D.L.M.U.	X	
8 - Digiuni Amilcare	D.L.M.U.		X	23 - Notarangelo Leonardo	D.L.M.U.	X	
9 - Vigano` Davide	DS	X		24 - Sale Vittorio	MISTO	X	
10 - Fiore Orlando L.	DS	X		25 - Poletti Claudio	AS	X	
11 - Mangiacotti Luigi	DS	X		26 - Riboldi Rosa	RC	X	
12 - Sisler Sandro	AN	X		27 - Massa Gaetano	RC	X	
13 - Bianchessi Carlo	FI	X		28 - Leoni Raffaele A.	LEGA N.	X	
14 - Bonalumi Paolo	FI	X		29 - Calanni Pileri G.	MISTO		X
15 - Ghezzi Bruno P.	FI	X		30 - Foti Carmelo	SDI	X	

Componenti presenti n. 28.

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.



## Città di Cinisello Balsamo

### Provincia di Milano

#### SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica, Viabilità e Trasporti

Via U. Giordano, 1 - 20092 Cinisello Balsamo  
tel. 02-66023.1  
fax 02-66011.464  
c.f. 01971350150  
p.i. 00727780967

Cinisello Balsamo, 8.4.2004

**Al Sindaco**  
**Daniela Gasparini**  
sede

**OGGETTO: Programma Urbano Parcheggi approvato con deliberazioni di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i.**  
**Aggiornamento della bozza di convenzione approvata e adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.**

Il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 196 del 30.11.96 e 203 del 12.12.96 ha approvato l'aggiornamento del Programma Urbano Parcheggi.

Con successiva deliberazione di C.C. n. 73 del 15.6.98 è stata approvata la modifica e l'aggiornamento delle deliberazioni consiliari n. 196 del 30.11.1996 e n. 203 del 12.12.1996.

Con Deliberazioni di Consiglio Comunale n° 40/2001, n° 56/2002, n° 116 del 11.12.2003 e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è provveduto all'aggiornamento/integrazione del P.U.P. con l'inserimento di alcune nuove aree.

La bozza di convenzione approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 196/96 di cui sopra, regola la realizzazione, in diritto di superficie, di box privati pertinenziali, ai sensi della L. 122/89, sulle aree individuate con le deliberazioni sopra menzionate.

La stessa indica, altresì, il prezzo massimo di vendita e/o assegnazione dei box in progetto (riferito a box di superficie netta utile di mq. 15) ed il prezzo a mq di concessione del diritto di superficie, così distinto per le varie aree:

- £ 30.000.000 (€ 15.493,71) IVA esclusa a box e £ 100.000 a mq (€ 51,65) per il diritto di superficie, per le aree centrali del territorio comunale:

e

- £ 23.000.000 (€ 11.878,51) IVA esclusa a box e £ 60.000 a mq (€ 30,99) per il diritto di superficie, per le aree periferiche del territorio comunale.

Con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 19.3.2001, n. 56 del 11.7.2002, n. 116 del 11.12.2003 e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di cui sopra, si è proceduto all'aggiornamento/integrazione del P.U.P. con l'inserimento delle nuove aree n. **27** –Monfalcone, n. **28** –Verga-Margherita, n. **29** –Abruzzi-Sardegna, n. **30** –Respighi-N. Sauro sud, n. **31** –Respighi-N. Sauro nord, n. **32** –Canzio-Gozzano, n. **33** –U. Bassi, n. **34** –V. de Vizzi, n. **35** –Monte Santo, le quali, sulla base dell'ubicazione sul territorio comunale e per similitudine con le altre aree del P.U.P, si possono così suddividere relativamente ai prezzi massimi di vendita e/o assegnazione dei box ed ai prezzi a mq di concessione del diritto di superficie:

- £ 30.000.000 (€ 15.493,71) IVA esclusa a box e £ 100.000 a mq (€ 51,65) per il diritto di superficie, per le aree centrali del territorio comunale:
  - n. **28** –Verga-Margherita,
  - n. **33** –U. Bassi,
  - n. **35** –Monte Santo
- £ 23.000.000 (€ 11.878,51) IVA esclusa a box e £ 60.000 a mq (€ 30,99) per il diritto di superficie, per le aree periferiche del territorio comunale:
  - n. **27** –Monfalcone,
  - n. **29** –Abruzzi-Sardegna,
  - n. **30** –Respighi-N. Sauro sud,
  - n. **31** –Respighi-N. Sauro nord,
  - n. **32** –Canzio-Gozzano
  - n. **34** –V. de Vizzi

I suddetti prezzi sono riferiti, come meglio specificato nella convenzione, al dicembre 1996.

Per quanto sopra si ritiene opportuno procedere, ai fini di una più immediata lettura dei sopraindicati prezzi di vendita dei box, come peraltro previsto all'art. 3.1 della convenzione, al loro aggiornamento in relazione alla percentuale di incremento derivante dalla variazione dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale che intercorre tra il mese di dicembre 1996 e il mese di dicembre 2003 (ultimo dato ISTAT noto).

Allo stesso modo si aggiorna la bozza di convenzione relativamente ai prezzi a mq di concessione del diritto di superficie sulle aree del P.U.P. integrando la stessa con la previsione che tale dato sarà automaticamente adeguato all'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire dal dicembre 2003 fino all'ultimo dato ISTAT disponibile prima della stipula della convenzione.

Pertanto l'aggiornamento dei suddetti prezzi sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano al dicembre 2003 è il seguente:

	Prezzo indicato nella Convenzione approvata (C.C. 196/96)	Rivalutazione sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano	Prezzo (IVA esclusa) aggiornato a <b><u>dicembre 2003</u></b>
Prezzi IVA esclusa massimi di vendita e/o assegnazione box (15 mq)	€ 15.493,71 (£ 30.000.000) aree centrali	€ 2.115,56	€ 17.609,27
	€ 11.878,51 (£ 23.000.000) aree periferiche	€ 1.621,93	€ 13.500,44
Prezzi a mq di concessione del diritto di superficie	€ 51,65 (£ 100.000 a mq) aree centrali	€ 7,05	€ 58,70
	€ 30,99 (£ 60.000 a mq) aree periferiche	€ 4,23	€ 35,22

Con la presente si procede pertanto al conseguente aggiornamento della bozza di convenzione approvata ed all'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.

Si sottopone la proposta di deliberazione in tal senso per l'approvazione.

**II CAPO**  
**del Servizio URBANISTICA**

\_\_\_\_\_  
(Arch. Roberto Russo)

N° proposta: 18400

**OGGETTO: Programma Urbano Parcheggi approvato con deliberazioni di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i.**

**Aggiornamento della bozza di convenzione approvata e adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- **Vista** la propria deliberazione n. 196 del 30.11.96 avente ad oggetto “*Modifica ed integrazione del Programma Urbano dei Parcheggi approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.3.1990 n. 4/52460 e successive modifiche e integrazioni*”;
  - **Vista** la propria deliberazione n. 203 del 12.12.96 avente ad oggetto “*Integrazione, relativa al solo aggiornamento dello schema di convenzione, alla delibera di C.C. n. 196 del 30.11.1996 avente come oggetto Modifica ed integrazione del Programma Urbano dei Parcheggi approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.3.1990 n. 4/52460*”;
  - **Vista** la propria deliberazione n. 73 del 15.6.98 avente ad oggetto “*Modifica e aggiornamento delle delibere consiliari n. 196 del 30.11.1996 e n. 203 del 12.12.1996, di approvazione del programma urbano parcheggi 1997/99*”;
  - **Viste** le proprie deliberazioni n. 40 del 19.3.2001, n. 56 del 11.7.2002, n. 116 del 11.12.2003 e n. \_\_\_ del \_\_\_ 2004 di aggiornamento/integrazione del P.U.P. approvato;
  - **Considerato** che risulta opportuno procedere all’aggiornamento della bozza di convenzione approvata ed all’adeguamento, sulla base dell’incremento percentuale dell’indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale - Milano, dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie;
  - **Vista** la relazione tecnica a cura del Settore VI, allegata come parte integrante alla presente deliberazione e concordando con le motivazioni in essa riportate e con gli aggiornamenti proposti;
  - **Vista** la normativa di settore;
  - **Dato atto** che il testo della presente deliberazione è stato esaminato dalla Commissione Consiliare II^ Assetto, utilizzo, tutela del Territorio nella seduta del 14.04.2004;
  - **Visti** i pareri ai sensi dell’art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, allegati alla presente deliberazione;
- con voti

**DELIBERA**

1. di procedere all'aggiornamento della bozza di convenzione approvata con deliberazione di C.C. n. 196/96 ed all'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box (IVA esclusa), per box di mq. 15, e del prezzo a mq. di concessione del diritto di superficie, calcolati sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano (dicembre 2003) e riportati nella tabella di cui sotto:

	Prezzo indicato nella Convenzione approvata (C.C. 196/96)	Rivalutazione sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano	Prezzo (IVA esclusa) aggiornato a <b><u>dicembre 2003</u></b>
Prezzi IVA esclusa massimi di vendita e/o assegnazione box (15 mq)	€ 15.493,71 (£ 30.000.000) aree centrali	€ 2.115,56	€ 17.609,27
	€ 11.878,51 (£ 23.000.000) aree periferiche	€ 1.621,93	€ 13.500,44
Prezzi a mq di concessione del diritto di superficie	€ 51,65 (£ 100.000 a mq) aree centrali	€ 7,05	€ 58,70
	€ 30,99 (£ 60.000 a mq) aree periferiche	€ 4,23	€ 35,22

2. di approvare la nuova bozza di Convenzione, allegata alla presente, così come modificata ed aggiornata sulla base dell'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box di mq. 15 (IVA esclusa), e dei prezzi a mq. di concessione del diritto di superficie, calcolati sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano e riportati nella tabella di cui al punto precedente;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione Comunale.

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO  
CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 9, QUARTO E QUINTO  
COMMA, L. 24.3.1989, N. 122

L'anno.200... il giorno ..... nel mese di ..... avanti a me ..... in ..... sono presenti il signor ..... nato a ..... il quale interviene nella sua qualità di Sindaco protempore del Comune di Cinisello Balsamo C.F. .... in esecuzione alla delibera di C.C. ,di seguito indicato anche come Comune, ed il signor ..... nato a ..... il ....., il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante protempore della ..... C.F. ...., in forza dei poteri conferitigli da ....., allegato 1 in copia conforme al presente atto, di seguito indicata anche come Concessionaria:

Detti comparenti, della cui identità personale io sono certo e che d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza di testimoni, premettono quanto segue:

a - il Comune è proprietario delle aree di complessivi mq ..... perimetrata con linea continua in tinta ..... sulla planimetria che si allega sub 1 alla presente convenzione, aree poste in Via ..... e contraddistinte dai mappali ..... del foglio ..... N.T.C.;

b - il Comune al fine di dare attuazione al Programma Urbano dei Parcheggi 1997/99 ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge 122/89, dalla Regione Lombardia con la deliberazione di G.R. n. .... del ..... ha deciso di concedere le aree sopra descritte in diritto di superficie alla concessionaria (individuata a seguito di procedura concorsuale conclusasi con la deliberazione n. .... del .....) perché la stessa abbia a realizzare, nel sottosuolo delle stesse, n. .... autorimesse pertinenziali di immobili privati, cedendole poi in proprietà, a persone, fisiche o giuridiche, che abbiano residenza o sede della propria attività o sede sociale nell'ambito territoriale "area di influenza", individuate con la deliberazione del C.C. n. .... del ....., nonché a realizzare, nel soprasuolo, la sistemazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato, nonché le varie infrastrutture viarie come risulta previsto dal progetto di cui alla successiva premessa.

c - Il Comune, con deliberazione di G.C. n. .... del ..... ha tra l'altro approvato il progetto definitivo del suddetto impianto, progetto costituito dai seguenti elaborati che vengono allegati alla presente convenzione con i numeri in appresso indicati:

- n. .... tavole di progetto definitivo scala 1:100 - 1:200 (allegato 2);
- relazione illustrativa dell'opera e computo metrico estimativo, calcolato facendo riferimento al bollettino C.C.I.A.A. n. **4/03** scontato dal 20% (allegato 3);
- descrizione dei lavori, dei materiali e degli impianti (allegato 4);
- Piano di ripartizione dei capitali investiti (allegato 5);

detto progetto è stato redatto dall'Ing./Arch. ed ha ottenuto il prescritto nulla osta dei Vigili del Fuoco in data ....., nonché il parere favorevole della C.E. in data .....

Tutto ciò premesso considerato, le suddette parti convengono quanto segue :

1. Le premesse e gli allegati ivi richiamati nonché quelli indicati fanno parte integranti della presente convenzione;
2. Il Comune concede al titolare del permesso di costruire che accetta, il diritto di superficie sulle aree descritte nella premessa affinché la stessa concessionaria abbia alle condizioni e nei termini di cui alla presente convenzione, a realizzare nel sottosuolo delle aree ed a mantenere, per il periodo di tempo successivamente indicato, n..... autorimesse pertinenziali con le relative parti comuni (scale, rampe, corselli, copertura, impianti ecc.) nonché, sul suolo delle ricordate aree, le opere di sistemazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato con i relativi impianti ed accessori. Il suddetto diritto di superficie ha durata sino al ..... quanto alle autorimesse pertinenziali ed alle relative parti come individuate in tinta ..... sulla planimetria che si allega sub 6 alla presente convenzione; per le restanti opere (da realizzare sul suolo) esso è costituito solo sino alla data di approvazione del certificato di collaudo, data alla quale i relativi manufatti passeranno nella proprietà e nel possesso del Comune ,fermo restando che detta proprietà passerà al Comune. A fronte della costituzione del suddetto diritto di superficie, il titolare del permesso di costruire si obbliga a corrispondere al Comune, € 58,70/mq, fissati al dicembre 2003, da rivalutarsi, in base alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire da tale data fino all'ultimo dato ISTAT disponibile precedente alla data di stipula della convenzione per le aree n.:

3 (Gramsci)

4 (Costa)

5 (Cadorna)

22 (M.te Grappa)

28 (Verga-Margherita)

33 (U. Bassi)

35 (Monte Santo)

e € 35,22/mq. fissati al dicembre 2003 da rivalutarsi, in base alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire da tale data fino all'ultimo dato ISTAT disponibile precedente alla data di stipula della convenzione per le aree:

- 6 (Limonta-Zaffoni)
- 17 (Testi-Friuli)
- 20 (Machiavelli)
- 21 (Sirtori-Testi)
- 23 (Ariosto-M.te Ortigara-Spluga-Parini)
- 26 (Testi-Lombardia)
- n. 27 (Monfalcone)
- n. 29 (Abruzzi-Sardegna)
- n. 30 (Respighi-N. Sauro sud)
- n. 31 (Respighi-N. Sauro nord)
- n. 32 (Canzio-Gozzano)
- n. 34 (V. de Vizzi)

da versare secondo le seguenti modalità:

il 60% alla stipula della presente convenzione ed il 40% a mesi dodici dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Al momento della stipula della presente convenzione il titolare del permesso di costruire dovrà rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo del 40% sul corrispettivo relativo al diritto di superficie, quale somma rateizzata, valida per tutto il periodo della rateizzazione. Sulla somma rateizzata verrà conteggiato l'interesse legale.

Le aree di cui trattasi saranno consegnate dal Comune al titolare del permesso di costruire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (quindi anche con tutte le servitù, apparenti e non, in essere), entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione della presente convenzione dell'avvenuta consegna, che il titolare del permesso di costruire si impegna ad accettare riconoscendo -sin d'ora- di non avere riserva alcuna da formulare, sarà redatto verbale a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

3. il titolare del permesso di costruire si obbliga a provvedere a propria esclusiva cura e spese, a quanto segue, nei termini di seguito indicati :
  - 3.1 - far predisporre, da professionista abilitato, il progetto esecutivo cantierabile delle opere da realizzare, consegnando lo stesso al Comune entro e non oltre 90 (novanta) giorni

dalla stipulazione della presente convenzione. Il progetto esecutivo dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

a. - Esecutivi architettonici

- Relazione descrittiva con quadro economico
- Capitolato Speciale con Elenco Prezzi Unitari
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50
- Sezione (n. ) in scala 1:50
- Particolari costruttivi in scala 1:20 (scale di accesso alle autorimesse interrate parapetti-rampe; rampa carrabile di accesso alle autorimesse interrate, parapetti rampa; pavimentazione del parcheggio pubblico in );

b. - Esecutivi impianto elettrico

- Relazione tecnica ai sensi della Legge n. 46/90
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50

c. - Esecutivi impianti idrico antincendio e fognario

- Relazione tecnico descrittiva
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50
- Particolari costruttivi in scala 1:20

(N.B. : Gli impianti di cui ai punti b. e c. nonchè le reti dei servizi, dovranno riguardare sia quelli pubblici nuovi e/o da ripristinare, sia quelli privati)

d. - Esecutivi strutturali

- Relazione di calcolo ai sensi della Legge n. 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni
- Pianta fondazioni in scala 1:50
- Particolari fondazioni in scala 1:20
- Carpenteria 1° solaio in scala 1:50
- Particolari 1° solaio in scala 1:20

e. - Programma economico - finanziario con determinazione analitica del prezzo di vendita e/o assegnazione massimo di € 17.609,27 (IVA esclusa) a box, per le aree 3 Gramsci, 4 Costa, 5 Cadorna, 22 M.te Grappa, 28 (Verga-Margherita), 33 (U. Bassi), 35 (Monte Santo),

e di € 13.500,44 (IVA esclusa), per le aree 6 Limonta-Zaffoni, 17 Testi-Friuli, 20 Machiavelli, 21 Sirtori-Testi, 23 Ariosto-M.te Ortigara-Spluga-Parini, 26 Testi-Lombardia, n. 27 (Monfalcone), n. 29 (Abruzzi-Sardegna), n. 30 (Respighi-N. Sauro sud), n. 31 (Respighi-N. Sauro nord), n. 32 (Canzio-Gozzano), n. 34 (V. de Vizzi).

I prezzi sopra riportati si riferiscono a boxes con superficie netta media di mq. 15 qualora, per motivi legati esclusivamente ad esigenze progettuali, la stessa superficie dovesse variare, il prezzo unitario verrà determinato proporzionalmente. La superficie netta per box dovrà comunque essere sempre compresa tra 14 e 20 mq.

I prezzi unitari di cui al presente punto, potranno inoltre essere aggiornati in relazione alle percentuali di incremento derivanti dalle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, calcolati per i mesi intercorrenti dal dicembre 2003 a quello precedente l'inizio dei lavori, mantenendo come base iniziale l'indice relativo al mese di dicembre 2003.

I suddetti prezzi di vendita e/o di assegnazione potranno infine essere aggiornati per effetto della revisione prezzi, determinata esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti nella misura dell'85% dei prezzi stessi, per il periodo intercorrente dalla data di inizio a quella di fine dei lavori, prevista in mesi 18 (diciotto) naturali e consecutivi, dedotte le sospensioni certificate dal Settore Tecnico del Comune.

*Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione :*

$$Qfx = Qx \frac{(Ix - Ii)}{Ii}$$

*dove :*

*Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;*

*Qx = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota, complessiva divisa per i mesi intercorsi :*

*a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;*

*b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);*

*Ix = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;*

*li = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio lavori.*

I prezzi sopra determinati non comprendono i seguenti oneri:

- eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali non previste dal progetto esecutivo;
- spese di frazionamento e accatastamento degli immobili;
- contributo di allacciamento agli enti;
- spese notarili per la vendita e/o assegnazione degli immobili.

f. - Nulla osta definitivo dei VV.FF.;

g. - Parere favorevole del Servizio n. 1 dell'Azienda USSL Ambito Territoriale n. 31;

h. - Piano di Sicurezza;

l.- Piano della Viabilità nel corso dei lavori

3.2.- L'inizio dei lavori è condizionato alla presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 3.1; la relativa domanda con allegato il progetto esecutivo dovrà essere presentata entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione;

3.3.- apportare al suddetto progetto le eventuali modificazioni o integrazioni che il Comune dovesse richiedere (prima o dopo il rilascio del ricordato permesso di costruire) per rendere lo stesso conforme al progetto esecutivo di cui al punto c della premessa ed alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, nonché per escludere o ridurre eventuali gravi conseguenze derivanti dalla presenza del manufatto sotterraneo, a carico della fruibilità pubblica del suolo; i relativi elaborati ed atti dovranno essere consegnati al Comune nel termine che sarà al riguardo assegnato al titolare del permesso di costruire dal Comune medesimo. Il titolare del permesso di costruire dovrà contestualmente comunicare al Comune se le suddette modificazioni ed integrazioni comportino una maggiore durata dei lavori e, quindi, chiedere la proroga del termine di cui al successivo punto 3.4. Il Comune - ove intenda negare la richiesta proroga o ridurne la portata - dovrà assumere la propria decisione entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della suddetta domanda (detto termine potrà essere sospeso per una sola volta, con la richiesta di chiarimenti e documenti integrativi);

3.4 - dare inizio ai lavori di costruzione delle opere di cui al ricordato progetto, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emanazione del permesso di costruire ed ultimare i lavori stessi entro e non oltre 18 mesi dal loro inizio;

3.5 - eseguire le suddette opere (ivi comprese quelle superficiali di sistemazione a strada e di arredo urbano degli spazi parcheggi pubblici e verde attrezzato, con i relativi impianti, arredi e accessori) a perfetta regola d'arte, sopperendo, se del caso, agli eventuali difetti e carenze del progetto esecutivo, difetti e carenze che il titolare del permesso di costruire, comunque, si impegna a comunicare per iscritto al Comune, attendendo la concessione in variante prima di procedere alle conseguenti modifiche o integrazioni delle opere assentite; il titolare del permesso di costruire si obbliga peraltro ad approntare ed a realizzare tutte le modificazioni e le integrazioni progettuali che risultassero eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge o di regolamento), cosicché l'intero impianto possa sempre risultare integralmente conforme alle prescrizioni vigenti; anche dopo l'ultimazione dei lavori e sino al collaudo degli stessi, con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche;

3.6. - nominare prima dell'inizio dei lavori un direttore dei lavori, regolarmente abilitato, dandone comunicazione al Comune medesimo, il quale potrà compiere in qualsiasi momento le ispezioni e gli accertamenti (in ordine all'organizzazione del cantiere ed all'andamento dei lavori) che eventualmente riterrà opportuni. Il direttore dei lavori dovrà dare agli incaricati del Comune tutta l'assistenza necessaria per l'effettuazione delle ispezioni e degli accertamenti; a tal fine, il ricordato direttore, dovrà anche curare la tenuta della contabilità prevista per i lavori pubblici; per eventuali prezzi unitari non previsti dall'Elenco Prezzi del progetto esecutivo, il titolare del permesso di costruire procederà a norma dell'art. 21 del regolamento approvato con R.D. 25.05.1895, n. 350;

3.7.- eseguire le suddette opere direttamente oppure a mezzo di una o più imprese di costruzione, specializzate nel settore in relazione ai lavori loro affidati, ferma restando, in ogni caso, la piena ed esclusiva responsabilità del titolare del permesso di costruire, nei confronti del Comune, per la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori. Il titolare del permesso di costruire prima di affidare ad altre imprese l'esecuzione anche parziale delle opere di cui si tratta, dovrà, ove non si tratti delle imprese indicate in sede di offerta, comunicare al Comune quanto necessario per gli accertamenti di cui all'art. 10 della legge n. 575/65 e sue successive sostituzioni e modificazioni ed attendere la comunicazione dell'esito negativo degli stessi, visto che il Comune ritiene detti accertamenti necessari ancorché non si tratti di appalto di opere pubbliche. Le statuizioni di cui al presente punto integrano per la specifica materia quelle di cui al successivo punto 5, fermi restando l'onere e la sanzione ivi previsti;

3.8. - assumere a proprio carico ogni rischio connesso a difficoltà relative sia all'esecuzione dei lavori nel sottosuolo, e legate a cause idriche e simili non previste, sia all'esigenza di rispettare le servitù esistenti che a garantire, durante il corso dei lavori, il mantenimento della viabilità e dei servizi (secondo quanto previsto dal relativo piano), visto che l'offerta è stata formulata dopo aver preso visione del sistema viabilistico urbano nonché del terreno e del suo stato di fatto (anche per quanto riguarda gli impianti e le reti esistenti) ed avendo avuto la possibilità di effettuare tutte le opportune indagini e valutazioni;

3.9. - mantenere, secondo le prescrizioni al riguardo impartite dai competenti uffici del Comune e dai competenti Enti erogatori in condizioni di pieno esercizio, durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori, gli accessi privati e tutti i servizi e le utenze in essere, provvedendo al successivo ripristino od all'eventuale allocazione nella diversa sede che sarà secondo le rispettive competenze indicata dagli Enti proprietari o gestori dei servizi ovvero dai proprietari;

3.10. - programmare e realizzare i lavori di scavo, di costruzione e di ripristino in modo da rispettare le esigenze di cui al precedente punto 3.9 e da garantire la piena salvaguardia e l'assoluta integrità degli edifici circostanti ed il mantenimento dei relativi accessi. A tal fine, il titolare del permesso di costruire si impegna ad adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici ed operativi nonché a stipulare, con primaria Compagnia, specifica polizza "All Risk" con un massimale non inferiore a € 2.100.000,00 per ogni danno a cose mobili od immobili ed a € 2.100.000,00 per ogni danno a persone e comunque adeguato ad assicurare il pronto risarcimento di tutti i danni che avessero a derivare a beni mobili od immobili del Comune o terzi nonché alle persone a seguito di eventi dipendenti o connessi all'esecuzione dei lavori o prodotti da azioni od omissioni di tutti gli addetti ai lavori.

Il titolare del permesso di costruire si impegna a consegnare in originale od in copia conforme, la suddetta polizza (che dovrà avere durata sino al terzo anno successivo alla data di approvazione del certificato di collaudo) al Comune, prima dell'inizio dei lavori, che non potrà aver luogo se non dopo tale adempimento;

3.11. - progettare, calcolare e realizzare il fabbricato sotterraneo (fondazioni, strutture sia orizzontali che verticali, piani d'appoggio ecc.) in modo che lo stesso risulti idoneo a sostenere i sovraccarichi permanenti previsti dal progetto ed i sovraccarichi accidentali previsti dalle disposizioni vigenti per folla compatta e per strade di prima categoria;

3.12. - realizzare la pavimentazione con opportuni rivestimenti ed idonee pendenze laterali, con pozzetti di raccolta e tubazioni di convogliamento delle acque di pioggia;

3.13. - progettare e realizzare il fabbricato sotterraneo in modo che l'altezza minima nella netta di ciascun punto dello stesso sia conforme alle norme di sicurezza;

3.14. - pagare tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di acqua potabile e per l'allacciamento agli altri servizi necessari al cantiere dapprima, ed al fabbricato sotterraneo, poi;

3.15. - richiedere al Comune la nomina del collaudatore, almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'ultimazione dei lavori ed eseguire nel termine al riguardo assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti da collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto definitivo, al progetto esecutivo nonché alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento;

3.16. - corrispondere al collaudatore il compenso allo stesso e secondo le tariffe professionali entro 60 giorni (sessanta) giorni dal certificato di collaudo;

3.17. - eseguire successivamente al collaudo e sino al termine di scadenza del diritto di superficie tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi compresa la ricostruzione, in caso di crollo) dell'intero fabbricato e di tutti i relativi manufatti ed impianti in superficie e nel sottosuolo, cosicché lo stesso risulti, alla suddetta scadenza, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità.

L'obbligazione si estende ai lavori, alle forniture ed agli interventi tutti che si renderanno necessari per garantire la permanente conformità dell'intero impianto alle disposizioni tecniche che saranno, di tempo in tempo, vigenti sino alla scadenza del diritto di superficie relativo ai box; l'obbligazione non si estende invece alla manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione superficiale stradale, delle alberature e degli arredi posti in superficie, ove i relativi interventi siano resi necessari dall'usura ovvero dal ciclo naturale di vita delle piante messe a dimora. Risulta a carico del titolare del permesso di costruire la manutenzione ordinaria della superficie a verde attrezzato, con la concimazione del verde e con un numero di almeno sei rasature dell'erba all'anno, l'innaffiamento delle specie arboree, arbusti ecc.

Il titolare del permesso di costruire si obbliga sin da ora a trasferire tutte le obbligazioni di cui al presente punto agli aventi causa assegnatari del diritto di superficie, che saranno, comunque, tenuti in solido con la dante causa.

4. Il titolare del Permesso di costruire si obbliga altresì alle seguenti prestazioni:

4.1 - a dare immediata comunicazione scritta al Comune delle ragioni che avessero a determinare ritardo dell'inizio dei lavori e sospensione degli stessi, a seguito di detta

comunicazione, il Comune disporrà i necessari accertamenti e chiederà al titolare del permesso di costruire i chiarimenti atti a riscontrare se i fatti denunciati abbiano un carattere assolutamente imperativo e se gli stessi non dipendano da atti, omissioni o fatti iscrivibili a responsabilità del titolare del permesso di costruire.

Sulla scorta dell'esito di detti accertamenti e riscontri, il Comune deciderà se accordare o meno una proroga del termine di ultimazione dei lavori.

La relativa deliberazione dovrà essere adottata entro 30 (trenta) giorni della suddetta comunicazione, tale termine potrà essere interrotto per una sola volta con richiesta di chiarimenti; il termine interrotto riprenderà a decorrere ex novo dal giorno in cui il titolare del permesso di costruire avrà fornito in modo esauriente i chiarimenti richiesti;

4.2 - a provvedere all'Assicurazione sino all'estinzione del diritto di superficie con primaria compagnia, sia per tutti i rischi ivi compresi quelli da incendio, scoppio e rovina integrale dell'immobile e dei suoi impianti e accessori, sia per il risarcimento di danni prodotti al Comune od a terzi. Gli importi garantiti dai suddetti contratti di assicurazione dovranno essere tenuti permanentemente (mediante integrazioni a cadenza non superiore ai due anni) di ammontare sufficiente per ricostruire o ripristinare l'immobile con i suoi impianti ed accessori cosicché lo stesso risulti, al momento dell'estinzione del diritto di superficie, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità e cosicché possano essere integralmente risarciti i prevedibili danni a beni, mobili ed immobili ed a persone. **Il** titolare del permesso di costruire si impegna, comunque a tenere in ogni caso e per intero, sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi azione. Il titolare del permesso di costruire si impegna a consegnare al Comune entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, le suddette polizze (in originale o in copia conforme) e a tenere costantemente informato il Comune stesso di ogni sviluppo relativo ai rapporti di assicurazione. Le ricordate polizze dovranno, per il caso di perimento totale o prevalente dei beni immobili e dei relativi impianti e accessori, indicare il Comune come beneficiario esclusivo, nell'ipotesi in cui il titolare del permesso di costruire non desse adeguata garanzia di procedere alla ricostruzione od al ripristino dei beni medesimi. Il titolare del permesso di costruire si obbliga sin d'ora a trasferire tutte le obbligazioni di cui al presente punto, agli aventi causa assegnatari del diritto di superficie, che saranno comunque obbligati in solido con la loro dante causa;

4.3 - a trasferire la proprietà delle autorimesse pertinenziali sotterranee con il contestuale trasferimento del diritto di superficie avente scadenza alla ricordata data della fine del

diritto di superficie dovrà avvenire con il corrispettivo previsto dal Programma Economico Finanziario di cui al precedente punto 3.1;

4.4 - a trasferire la proprietà delle autorimesse stesse a persone fisiche e giuridiche, che siano proprietari in detto ambito di unità immobiliari, *anche non residenziali* cosicché contestualmente al suddetto trasferimento di proprietà sia costituito il relativo vincolo pertinenziale che andrà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'acquirente;

4.5 - a praticare per eventuali successivi trasferimenti (che dovranno comunque avvenire a favore di soggetti aventi i medesimi requisiti sopra indicati), un prezzo pari a quello previsto dal Programma Economico Finanziario di cui al precedente punto 3.1, rivalutato della percentuale di incremento del costo della vita ISTAT, diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni - 0%;
- da 5 a 10 anni - fino al 5%;
- da 10 a 20 anni - fino al 10%;
- da 20 a 30 anni - fino al 20%;
- oltre 30 anni fino al 30%

e decorrente dalla data del rogito notarile.

*Gli assegnatari delle autorimesse potranno concederle in locazione a persone residenti negli ambiti di influenza ad un canone annuo non superiore al 5% del prezzo di assegnazione finale.*

*Detto canone potrà essere rivalutabile annualmente sulla base dell'indice Istat riferito alle locazioni di immobili urbani.*

4.6 - a predisporre e sottoporre al Comune per l'approvazione entro otto mesi dalla stipula della presente Convenzione il regolamento del condominio con suddivisione delle quote millesimali, che si formerà, fra i proprietari delle autorimesse pertinenziali sotterranee, con riferimento a tutte le parti comuni del fabbricato realizzato in sottosuolo.

5. Il titolare del permesso di costruire resterà sino all'avvenuta vendita di tutte le autorimesse pertinenziali e, comunque, sino al terzo anno successivo all'approvazione del certificato di collaudo-responsabile, in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dell'integrale e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune con la presente convenzione. Dopo il trasferimento delle singole autorimesse pertinenziali, ciascuno degli acquirenti risponderà del suddetto adempimento solo per la propria quota, salvo diversa previsione in altri punti della presente convenzione. Il diritto di superficie relativo alle singole autorimesse pertinenziali (una volta trasferito - con la proprietà del

relativo manufatto edilizio - a terzi) verrà meno solo per fatto o colpa ascrivibile al rispettivo proprietario.

6. Oltre che nei casi indicati al precedente punto, il diritto di superficie si estinguerà ipso jure prima della scadenza prevista, nei seguenti casi:

a) liquidazione o fallimento del titolare del permesso di costruire prima della vendita dei box;

b) grave inadempienza ad una o più delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, ove l'inadempienza stessa perduri nonostante la diffida scritta al riguardo formulata dal Comune con l'assegnazione di congruo termine per l'adempimento;

c) ove ricorrano esigenze di pubblica necessità, anche con riferimento a ragioni connesse con la mobilità e/o con i trasporti cittadini.

In caso di estinzione anticipata del diritto di superficie, nulla sarà dovuto dal Comune al titolare del permesso di costruire e/o ai suoi aventi causa, in salvo che l'estinzione sia disposta successivamente all'approvazione del certificato di collaudo e per una delle cause di cui al sub. a) e/o c); in tali ultime ipotesi, il Comune dovrà corrispondere, nel termine di un anno dalla deliberazione di estinzione anticipata del diritto di superficie, un indennizzo determinato applicando la seguente espressione:  $C \times N/T$ , ove C = costo dell'intera opera risultante dal certificato di collaudo (defalcato il presumibile costo delle opere di manutenzione eventualmente necessarie a conseguire il perfetto stato manutentivo); N = numero degli anni interi tra la data della deliberazione di estinzione anticipata del diritto di superficie e la data di estinzione convenzionale dello stesso; T = numero degli anni interi tra la data del certificato di collaudo e la data di estinzione convenzionale del diritto di superficie.

La determinazione (con i medesimi prezzi utilizzati per la contabilità dei lavori) del presumibile costo delle opere di manutenzione da realizzare, sarà - in mancanza di accordo tra le parti - affidata ad un docente del Politecnico di Milano designato dal Rettore su istanza della parte più diligente. La somma risultante dalla suddetta operazione sarà aggiornata in relazione alla variazione intervenuta - tra la data del certificato di collaudo e la data della dichiarazione di estinzione del diritto di superficie - nei coefficienti di trasformazione del valore della lira, come definiti dall'ISTAT.

In caso di estinzione ipso jure del diritto di superficie, la Concessionaria e/o i suoi aventi causa, dovranno lasciare i beni immobili liberi da persone e cose, così da consentire al Comune la libera immissione del possesso dei suddetti beni (divenuti di sua proprietà a

seguito della suddetta estinzione) entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica della declaratoria dell'estinzione medesima.

7. In caso di inadempienza non grave, rispetto ad una o più delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune - trascorso il termine assegnato al titolare del permesso di costruire e/o ai suoi aventi causa per l'adempimento a mezzo di diffida scritta - procederà d'ufficio all'adempimento e il titolare del permesso di costruire e/o i suoi aventi causa saranno tenuti a corrispondere al Comune - entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta - una somma pari alla spesa sostenuta per il suddetto adempimento d'ufficio nonché - a titolo di penale - un ulteriore somma di pari importo. Ove - a causa della natura della prestazione ovvero della consistenza economica della stessa (consistenza tale che il Comune non sia in grado di reperire i fondi necessari con i mezzi di bilancio) - l'adempimento d'ufficio non fosse possibile, l'inadempienza si considererà comunque grave. In caso di ritardo rispetto ai termini di cui ai precedenti punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.16, e 4.1 la Concessionaria pagherà al Comune una penale di € 260,00 (duecentosessanta/00) al giorno, sino alla concorrenza di un periodo pari a quello del termine fissato; successivamente, il ritardo si intenderà, a tutti gli effetti, come inadempienza grave.

8. Con riferimento alle previsioni di cui ai punti 6 e 7, le parti precisano che la gravità dell'inadempienza sarà valutata in relazione alla consistenza economica della prestazione nonché agli effetti dell'inadempienza sulle finalità di cui al punto b della premessa e sul patrimonio da acquisire da parte del Comune alla data convenzionale di estinzione del diritto di superficie.

Le sanzioni previste dalla presente convenzione si applicano a prescindere dall'applicazione delle sanzioni penali e/o amministrative eventualmente previste dalla legge per il medesimo fatto.

9. Il titolare del permesso di costruire a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni relative alla realizzazione dell'intero immobile (ivi compresa la sistemazione della superficie), consegna al Comune - all'atto di sottoscrizione della presente convenzione - fidejussioni ("a prima richiesta" e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione) rilasciata dall'istituto bancario o assicurativo ..... per la somma di €..... (.....), pari al 10% dell'importo del costo di costruzione, per la realizzazione delle autorimesse interrato, ed fidejussione bancaria e/o assicurativa pari al 100% del costo delle opere di sistemazione del soprassuolo, ricavato dal progetto definitivo e rivalutato. Dette fidejussioni hanno durata sino alla scadenza del terzo anno successivo

all'approvazione dei certificati di collaudo, certificati che il titolare del permesso di costruire provvederà a far avere in copia conforme al fidejussore.

10. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti la presente concessione del diritto di superficie, ivi comprese quelle di stipulazione, di frazionamento, di trascrizione, sono a carico del titolare del permesso di costruire.
11. In caso di ritardo del pagamento delle somme dovute dal titolare del permesso di costruire e/o dai suoi aventi causa, sulle stesse decorreranno gli interessi al tasso di mora che viene convenzionalmente definito nel 10% annuo.
12. Il Comune dà atto che, con riferimento all'occupazione necessaria per l'esecuzione di tutte le opere previste dalla presente convenzione e per il loro mantenimento sino alla scadenza convenzionale del diritto di superficie, non ricorrono i presupposti per l'applicazione, a carico del titolare del permesso di costruire e/o dei suoi aventi causa, della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche, allo stato attuale della disciplina legislativa di tale tassa.
13. Il Comune inoltre dà atto e dichiara formalmente che la costruzione del parcheggio e delle relative opere di sistemazione superficiale costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per la riqualificazione ambientale e la migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 lettere d) ed e) della legge 5.8.1978, n. 457 e delle vigenti disposizioni di legge.
14. Ogni controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il titolare del permesso di costruire e/o i suoi aventi causa, in ordine all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione, ivi compresa ogni controversia relativa al collaudo, sarà deferita ad un collegio arbitrale composto da tre membri, di cui uno da nominarsi da ciascuna delle parti ed il terzo, ove manchi l'accordo dei due arbitri nominati dalle parti, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano, su richiesta della parte più diligente. Qualora una parte non provvedesse alla nomina dell'arbitro di sua scelta, l'altra avrà diritto di farlo nominare dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri, con richiesta formale a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in copia all'altra parte. Il Collegio giudicherà secondo diritto e in via rituale. Il compenso degli arbitri sarà concordato preventivamente con gli stessi.

IL SINDACO

**IL TITOLARE DEL PERMESSO  
DI COSTRUIRE**

In prosecuzione di seduta si passa alla discussione dell'argomento n. 39 all'o.d.g.: "Programma Urbano Parcheggio approvato con deliberazione di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i. Aggiornamento ISTAT della bozza di convenzione approvata, relativamente ai prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e al prezzo di concessione del diritto di superficie".

L'argomento viene presentato dall'Arch. Faraci e dopo una breve discussione ... omissis... (trascrizione allegata all'originale dell'atto) vengono proposti i seguenti emendamenti:

#### EMENDAMENTI D'UFFICIO

- Nella relazione tecnica, parte integrante dell'atto, spostare " n. 28 – Verga/Margherita" nell'elenco delle aree periferiche del territorio comunale.
- Nella relazione tecnica, parte integrante dell'atto, aggiungere: " n. 27 – Monfalcone, escluse le aree già attuate"
- Nella bozza di convenzione, allegata all'atto, sostituire, in ogni sua parte, le parole "titolare del permesso di costruire" con "la concessionaria"

#### EMENDAMENTO SINDACO

Aggiungere al dispositivo della delibera:

"4) si dà mandato all'Ufficio Tecnico di sottoporre al C.C. delibera di aggiornamento dei prezzi di assegnazione delle aree e in particolare di riconsiderare le differenze tra le aree periferiche e quelle centrali"

Si passa quindi alla votazione degli emendamenti presentati.

La Vice Presidente Del Soldato pone in votazione gli emendamenti tecnici e si determina il seguente risultato (All. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20
Componenti votanti:	n.	20
Voti favorevoli:	n.	0
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	0

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara gli emendamenti tecnici approvati a unanimità di voti.

La Vice Presidente pone, quindi, in votazione l'emendamento presentato dal Sindaco e si determina il seguente risultato (All. B all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20
Componenti votanti:	n.	20
Voti favorevoli:	n.	20
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	0

La Vice Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'emendamento presentato dal Sindaco approvato all'unanimità di voti.

La Vice Presidente pone in votazione, infine, la delibera così come emendata e si determina il seguente risultato (All. C all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20
Componenti votanti:	n.	20
Voti favorevoli:	n.	20
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	0

La Vice Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la delibera approvata all'unanimità di voti.

## **Città di Cinisello Balsamo**

**Provincia di Milano**

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**

Servizio Urbanistica, Viabilità e Trasporti

Via U. Giordano, 1 - 20092 Cinisello Balsamo

tel. 02-66023.1

fax 02-66011.464

c.f. 01971350150

p.i. 00727780967

Cinisello Balsamo, 8.4.2004

**Al Sindaco**

**Daniela Gasparini**

sede

**OGGETTO: Programma Urbano Parcheggi approvato con deliberazioni di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i.**

**Aggiornamento della bozza di convenzione approvata e adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.**

Il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 196 del 30.11.96 e 203 del 12.12.96 ha approvato l'aggiornamento del Programma Urbano Parcheggi.

Con successiva deliberazione di C.C. n. 73 del 15.6.98 è stata approvata la modifica e l'aggiornamento delle deliberazioni consiliari n. 196 del 30.11.1996 e n. 203 del 12.12.1996.

Con Deliberazioni di Consiglio Comunale n° 40/2001, n° 56/2002, n° 116 del 11.12.2003 si è provveduto all'aggiornamento/integrazione del P.U.P. con l'inserimento di alcune nuove aree.

La bozza di convenzione approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 196/96 di cui sopra, regola la realizzazione, in diritto di superficie, di box privati pertinenziali, ai sensi della L. 122/89, sulle aree individuate con le deliberazioni sopra menzionate.

La stessa indica, altresì, il prezzo massimo di vendita e/o assegnazione dei box in progetto (riferito a box di superficie netta utile di mq. 15) ed il prezzo a mq di concessione del diritto di superficie, così distinto per le varie aree:

- £ 30.000.000 (€ 15.493,71) IVA esclusa a box e £ 100.000 a mq (€ 51,65) per il diritto di superficie, per le aree centrali del territorio comunale:

e

- £ 23.000.000 (€ 11.878,51) IVA esclusa a box e £ 60.000 a mq (€ 30,99) per il diritto di superficie, per le aree periferiche del territorio comunale.

Con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 19.3.2001, n. 56 del 11.7.2002, n. 116 del 11.12.2003 di cui sopra, si è proceduto all'aggiornamento/integrazione del P.U.P. con l'inserimento delle nuove aree n. **27** –Monfalcone – **escluse le aree già attuate**, n. **28** –Verga-Margherita, n. **29** –Abruzzi-Sardegna, n. **30** –Respighi-N. Sauro sud, n. **31** –Respighi-N. Sauro nord, n. **32** –Canzio-Gozzano, n. **33** –U. Bassi, n. **34** –V. de Vizzi, n. **35** –Monte Santo, le quali, sulla base dell'ubicazione sul territorio comunale e per similitudine con le altre aree del P.U.P, si possono così suddividere relativamente ai prezzi massimi di vendita e/o assegnazione dei box ed ai prezzi a mq di concessione del diritto di superficie:

- £ 30.000.000 (€ 15.493,71) IVA esclusa a box e £ 100.000 a mq (€ 51,65) per il diritto di superficie, per le aree centrali del territorio comunale:
  - n. **33** –U. Bassi,
  - n. **35** –Monte Santo
- £ 23.000.000 (€ 11.878,51) IVA esclusa a box e £ 60.000 a mq (€ 30,99) per il diritto di superficie, per le aree periferiche del territorio comunale:
  - n. **27** –Monfalcone – **escluse le aree già attuate**,
  - **n. 28 –Verga-Margherita**,
  - n. **29** –Abruzzi-Sardegna,
  - n. **30** –Respighi-N. Sauro sud,
  - n. **31** –Respighi-N. Sauro nord,
  - n. **32** –Canzio-Gozzano
  - n. **34** –V. de Vizzi

I suddetti prezzi sono riferiti, come meglio specificato nella convenzione, al dicembre 1996.

Per quanto sopra si ritiene opportuno procedere, ai fini di una più immediata lettura dei sopraindicati prezzi di vendita dei box, come peraltro previsto all'art. 3.1 della convenzione, al loro aggiornamento in relazione alla percentuale di incremento derivante dalla variazione dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale che intercorre tra il mese di dicembre 1996 e il mese di dicembre 2003 (ultimo dato ISTAT noto).

Allo stesso modo si aggiorna la bozza di convenzione relativamente ai prezzi a mq di concessione del diritto di superficie sulle aree del P.U.P. integrando la stessa con la previsione che tale dato sarà automaticamente adeguato all'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire dal dicembre 2003 fino all'ultimo dato ISTAT disponibile prima della stipula della convenzione.

Pertanto l'aggiornamento dei suddetti prezzi sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano al dicembre 2003 è il seguente:

	Prezzo indicato nella Convenzione approvata (C.C. 196/96)	Rivalutazione sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano	Prezzo (IVA esclusa) aggiornato a <b><u>dicembre 2003</u></b>
Prezzi IVA esclusa massimi di vendita e/o assegnazione box (15 mq)	€ 15.493,71 (£ 30.000.000) aree centrali	€ 2.115,56	€ 17.609,27
	€ 11.878,51 (£ 23.000.000) aree periferiche	€ 1.621,93	€ 13.500,44
Prezzi a mq di concessione del diritto di superficie	€ 51,65 (£ 100.000 a mq) aree centrali	€ 7,05	€ 58,70
	€ 30,99 (£ 60.000 a mq) aree periferiche	€ 4,23	€ 35,22

Con la presente si procede pertanto al conseguente aggiornamento della bozza di convenzione approvata ed all'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.

Si sottopone la proposta di deliberazione in tal senso per l'approvazione.

**II CAPO**  
**del Servizio URBANISTICA**

\_\_\_\_\_  
(Arch. Roberto Russo)

N° proposta: 18400

**OGGETTO: Programma Urbano Parcheggi approvato con deliberazioni di C.C. nn. 196/96 e 203/96 e s.m.i.**

**Aggiornamento della bozza di convenzione approvata e adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- **Vista** la propria deliberazione n. 196 del 30.11.96 avente ad oggetto “*Modifica ed integrazione del Programma Urbano dei Parcheggi approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.3.1990 n. 4/52460 e successive modifiche e integrazioni*”;
  - **Vista** la propria deliberazione n. 203 del 12.12.96 avente ad oggetto “*Integrazione, relativa al solo aggiornamento dello schema di convenzione, alla delibera di C.C. n. 196 del 30.11.1996 avente come oggetto Modifica ed integrazione del Programma Urbano dei Parcheggi approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.3.1990 n. 4/52460*”;
  - **Vista** la propria deliberazione n. 73 del 15.6.98 avente ad oggetto “*Modifica e aggiornamento delle delibere consigliari n. 196 del 30.11.1996 e n. 203 del 12.12.1996, di approvazione del programma urbano parcheggi 1997/99*”;
  - **Viste** le proprie deliberazioni n. 40 del 19.3.2001, n. 56 del 11.7.2002, n. 116 del 11.12.2003 di aggiornamento/integrazione del P.U.P. approvato;
  - **Considerato** che risulta opportuno procedere all’aggiornamento della bozza di convenzione approvata ed all’adeguamento, sulla base dell’incremento percentuale dell’indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale - Milano, dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box e del prezzo di concessione del diritto di superficie;
  - **Vista** la relazione tecnica a cura del Settore VI, allegata come parte integrante alla presente deliberazione e concordando con le motivazioni in essa riportate e con gli aggiornamenti proposti;
  - **Vista** la normativa di settore;
  - **Dato atto** che il testo della presente deliberazione è stato esaminato dalla Commissione Consiliare II^ Assetto, utilizzo, tutela del Territorio nella seduta del 14.04.2004;
  - **Visti** i pareri ai sensi dell’art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, allegati alla presente deliberazione;
- con voti

## DELIBERA

1. di procedere all'aggiornamento della bozza di convenzione approvata con deliberazione di C.C. n. 196/96 ed all'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box (IVA esclusa), per box di mq. 15, e del prezzo a mq. di concessione del diritto di superficie, calcolati sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano (dicembre 2003) e riportati nella tabella di cui sotto:

	Prezzo indicato nella Convenzione approvata (C.C. 196/96)	Rivalutazione sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano	Prezzo (IVA esclusa) aggiornato a <b><u>dicembre 2003</u></b>
Prezzi IVA esclusa massimi di vendita e/o assegnazione box (15 mq)	€ 15.493,71 (£ 30.000.000) aree centrali	€ 2.115,56	€ 17.609,27
	€ 11.878,51 (£ 23.000.000) aree periferiche	€ 1.621,93	€ 13.500,44
Prezzi a mq di concessione del diritto di superficie	€ 51,65 (£ 100.000 a mq) aree centrali	€ 7,05	€ 58,70
	€ 30,99 (£ 60.000 a mq) aree periferiche	€ 4,23	€ 35,22

2. di approvare la nuova bozza di Convenzione, allegata alla presente, così come modificata ed aggiornata sulla base dell'adeguamento ISTAT dei prezzi di vendita e/o assegnazione dei box di mq. 15 (IVA esclusa), e dei prezzi a mq. di concessione del diritto di superficie, calcolati sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Milano e riportati nella tabella di cui al punto precedente;

3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione Comunale;

**4. si dà mandato all'Ufficio Tecnico di sottoporre al C.C. delibera di aggiornamento dei prezzi di assegnazione delle aree e in particolare di riconsiderare le differenze tra le aree periferiche e quelle centrali.**

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO  
CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 9, QUARTO E QUINTO  
COMMA, L. 24.3.1989, N. 122

L'anno.200... il giorno ..... nel mese di ..... avanti a me ..... in ..... sono presenti il signor ..... nato a ..... il quale interviene nella sua qualità di Sindaco protempore del Comune di Cinisello Balsamo C.F. .... in esecuzione alla delibera di C.C. ,di seguito indicato anche come Comune, ed il signor ..... nato a ..... il ....., il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante protempore della ..... C.F. ...., in forza dei poteri conferitigli da ....., allegato 1 in copia conforme al presente atto, di seguito indicata anche come Concessionaria:

Detti componenti, della cui identità personale io sono certo e che d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza di testimoni, premettono quanto segue:

a - il Comune è proprietario delle aree di complessivi mq ..... perimetrata con linea continua in tinta ..... sulla planimetria che si allega sub 1 alla presente convenzione, aree poste in Via ..... e contraddistinte dai mappali ..... del foglio ..... N.T.C.;

b - il Comune al fine di dare attuazione al Programma Urbano dei Parcheggi 1997/99 ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge 122/89, dalla Regione Lombardia con la deliberazione di G.R. n. .... del ..... ha deciso di concedere le aree sopra descritte in diritto di superficie alla concessionaria (individuata a seguito di procedura concorsuale conclusasi con la deliberazione n. .... del .....) perché la stessa abbia a realizzare, nel sottosuolo delle stesse, n. .... autorimesse pertinenziali di immobili privati, cedendole poi in proprietà, a persone, fisiche o giuridiche, che abbiano residenza o sede della propria attività o sede sociale nell'ambito territoriale "area di influenza", individuate con la deliberazione del C.C. n. .... del ....., nonché a realizzare, nel soprasuolo, la sistemazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato, nonché le varie infrastrutture viarie come risulta previsto dal progetto di cui alla successiva premessa.

c - Il Comune, con deliberazione di G.C. n. .... del ..... ha tra l'altro approvato il progetto definitivo del suddetto impianto, progetto costituito dai seguenti elaborati che vengono allegati alla presente convenzione con i numeri in appresso indicati:

- n. .... tavole di progetto definitivo scala 1:100 - 1:200 (allegato 2);

- relazione illustrativa dell'opera e computo metrico estimativo, calcolato facendo riferimento al bollettino C.C.I.A.A. n. 4/03 scontato dal 20% (allegato 3);
- descrizione dei lavori, dei materiali e degli impianti (allegato 4);
- Piano di ripartizione dei capitali investiti (allegato 5);

detto progetto è stato redatto dall'Ing./Arch. ed ha ottenuto il prescritto nulla osta dei Vigili del Fuoco in data ..... , nonché il parere favorevole della C.E. in data .....

Tutto ciò premesso considerato, le suddette parti convengono quanto segue :

3. Le premesse e gli allegati ivi richiamati nonché quelli indicati fanno parte integranti della presente convenzione;
4. Il Comune concede **alla concessionaria** che accetta, il diritto di superficie sulle aree descritte nella premessa affinché la stessa concessionaria abbia alle condizioni e nei termini di cui alla presente convenzione, a realizzare nel sottosuolo delle aree ed a mantenere, per il periodo di tempo successivamente indicato, n..... autorimesse pertinenziali con le relative parti comuni (scale, rampe, corselli, copertura, impianti ecc.) nonché, sul suolo delle ricordate aree, le opere di sistemazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato con i relativi impianti ed accessori. Il suddetto diritto di superficie ha durata sino al ..... quanto alle autorimesse pertinenziali ed alle relative parti come individuate in tinta ..... sulla planimetria che si allega sub 6 alla presente convenzione; per le restanti opere (da realizzare sul suolo) esso è costituito solo sino alla data di approvazione del certificato di collaudo, data alla quale i relativi manufatti passeranno nella proprietà e nel possesso del Comune ,fermo restando che detta proprietà passerà al Comune. A fronte della costituzione del suddetto diritto di superficie, **la concessionaria** si obbliga a corrispondere al Comune, € 58,70/mq, fissati al dicembre 2003, da rivalutarsi, in base alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire da tale data fino all'ultimo dato ISTAT disponibile precedente alla data di stipula della convenzione per le aree n.:

3 (Gramsci)

4 (Costa)

5 (Cadorna)

22 (M.te Grappa)

33 (U. Bassi)

35 (Monte Santo)

e € 35,22/mq. fissati al dicembre 2003 da rivalutarsi, in base alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, a partire da tale

data fino all'ultimo dato ISTAT disponibile precedente alla data di stipula della convenzione per le aree:

- 6 (Limonta-Zaffoni)
- 17 (Testi-Friuli)
- 20 (Machiavelli)
- 21 (Sirtori-Testi)
- 23 (Ariosto-M.te Ortigara-Spluga-Parini)
- 26 (Testi-Lombardia)
- n. 27 (Monfalcone) - **escluse le aree già attuate**
- n. 28 (Verga-Margherita)**
- n. 29 (Abruzzi-Sardegna)
- n. 30 (Respighi-N. Sauro sud)
- n. 31 (Respighi-N. Sauro nord)
- n. 32 (Canzio-Gozzano)
- n. 34 (V. de Vizzi)

da versare secondo le seguenti modalità:

il 60% alla stipula della presente convenzione ed il 40% a mesi dodici dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Al momento della stipula della presente convenzione **la concessionaria** dovrà rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo del 40% sul corrispettivo relativo al diritto di superficie, quale somma rateizzata, valida per tutto il periodo della rateizzazione. Sulla somma rateizzata verrà conteggiato l'interesse legale.

Le aree di cui trattasi saranno consegnate dal Comune **alla concessionaria**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (quindi anche con tutte le servitù, apparenti e non, in essere), entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione della presente convenzione dell'avvenuta consegna, che **la concessionaria** si impegna ad accettare riconoscendo -sin d'ora- di non avere riserva alcuna da formulare, sarà redatto verbale a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

4. **la concessionaria** si obbliga a provvedere a propria esclusiva cura e spese, a quanto segue, nei termini di seguito indicati :

- 3.1 - far predisporre, da professionista abilitato, il progetto esecutivo cantierabile delle opere da realizzare, consegnando lo stesso al Comune entro e non oltre 90 (novanta) giorni

dalla stipulazione della presente convenzione. Il progetto esecutivo dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

a. - Esecutivi architettonici

- Relazione descrittiva con quadro economico
- Capitolato Speciale con Elenco Prezzi Unitari
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50
- Sezione (n. ) in scala 1:50
- Particolari costruttivi in scala 1:20 (scale di accesso alle autorimesse interrate parapetti-rampe; rampa carrabile di accesso alle autorimesse interrate, parapetti rampa; pavimentazione del parcheggio pubblico in );

b. - Esecutivi impianto elettrico

- Relazione tecnica ai sensi della Legge n. 46/90
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50

c. - Esecutivi impianti idrico antincendio e fognario

- Relazione tecnico descrittiva
- Pianta piano interrato in scala 1:50
- Pianta piano terreno in scala 1:50
- Particolari costruttivi in scala 1:20

(N.B. : Gli impianti di cui ai punti b. e c. nonchè le reti dei servizi, dovranno riguardare sia quelli pubblici nuovi e/o da ripristinare, sia quelli privati)

d. - Esecutivi strutturali

- Relazione di calcolo ai sensi della Legge n. 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni
- Pianta fondazioni in scala 1:50
- Particolari fondazioni in scala 1:20
- Carpenteria 1° solaio in scala 1:50
- Particolari 1° solaio in scala 1:20

e. - Programma economico - finanziario con determinazione analitica del prezzo di vendita e/o assegnazione massimo di € 17.609,27 (IVA esclusa) a box, per le aree 3 Gramsci, 4 Costa, 5 Cadorna, 22 M.te Grappa, 28 (Verga-Margherita), 33 (U. Bassi), 35 (Monte Santo),

e di € 13.500,44 (IVA esclusa), per le aree 6 Limonta-Zaffoni, 17 Testi-Friuli, 20 Machiavelli, 21 Sirtori-Testi, 23 Ariosto-M.te Ortigara-Spluga-Parini, 26 Testi-Lombardia, n. 27 (Monfalcone), n. 29 (Abruzzi-Sardegna), n. 30 (Respighi-N. Sauro sud), n. 31 (Respighi-N. Sauro nord), n. 32 (Canzio-Gozzano), n. 34 (V. de Vizzi).

I prezzi sopra riportati si riferiscono a boxes con superficie netta media di mq. 15 qualora, per motivi legati esclusivamente ad esigenze progettuali, la stessa superficie dovesse variare, il prezzo unitario verrà determinato proporzionalmente. La superficie netta per box dovrà comunque essere sempre compresa tra 14 e 20 mq.

I prezzi unitari di cui al presente punto, potranno inoltre essere aggiornati in relazione alle percentuali di incremento derivanti dalle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione per un fabbricato residenziale, calcolati per i mesi intercorrenti dal dicembre 2003 a quello precedente l'inizio dei lavori, mantenendo come base iniziale l'indice relativo al mese di dicembre 2003.

I suddetti prezzi di vendita e/o di assegnazione potranno infine essere aggiornati per effetto della revisione prezzi, determinata esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel Piano di Ripartizione dei Capitali Investiti nella misura dell'85% dei prezzi stessi, per il periodo intercorrente dalla data di inizio a quella di fine dei lavori, prevista in mesi 18 (diciotto) naturali e consecutivi, dedotte le sospensioni certificate dal Settore Tecnico del Comune.

*Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione :*

$$Qfx = Qx \frac{(Ix - Ii)}{Ii}$$

*dove :*

*Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;*

*Qx = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota, complessiva divisa per i mesi intercorsi :*

*a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;*

*b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);*

*Ix = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;*

*li = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio lavori.*

I prezzi sopra determinati non comprendono i seguenti oneri:

- eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali non previste dal progetto esecutivo;
- spese di frazionamento e accatastamento degli immobili;
- contributo di allacciamento agli enti;
- spese notarili per la vendita e/o assegnazione degli immobili.

f. - Nulla osta definitivo dei VV.FF.;

g. - Parere favorevole del Servizio n. 1 dell'Azienda USSL Ambito Territoriale n. 31;

h. - Piano di Sicurezza;

l.- Piano della Viabilità nel corso dei lavori

3.2.- L'inizio dei lavori è condizionato alla presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 3.1; la relativa domanda con allegato il progetto esecutivo dovrà essere presentata entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione;

3.3.- apportare al suddetto progetto le eventuali modificazioni o integrazioni che il Comune dovesse richiedere (prima o dopo il rilascio del ricordato permesso di costruire) per rendere lo stesso conforme al progetto esecutivo di cui al punto c della premessa ed alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti, nonché per escludere o ridurre eventuali gravi conseguenze derivanti dalla presenza del manufatto sotterraneo, a carico della fruibilità pubblica del suolo; i relativi elaborati ed atti dovranno essere consegnati al Comune nel termine che sarà al riguardo assegnato **la concessionaria** dal Comune medesimo. **La concessionaria** dovrà contestualmente comunicare al Comune se le suddette modificazioni ed integrazioni comportino una maggiore durata dei lavori e, quindi, chiedere la proroga del termine di cui al successivo punto 3.4. Il Comune - ove intenda negare la richiesta proroga o ridurne la portata - dovrà assumere la propria decisione entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della suddetta domanda (detto termine potrà essere sospeso per una sola volta, con la richiesta di chiarimenti e documenti integrativi);

3.4 - dare inizio ai lavori di costruzione delle opere di cui al ricordato progetto, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emanazione del permesso di costruire ed ultimare i lavori stessi entro e non oltre 18 mesi dal loro inizio;

3.5 - eseguire le suddette opere (ivi comprese quelle superficiali di sistemazione a strada e di arredo urbano degli spazi parcheggi pubblici e verde attrezzato, con i relativi impianti, arredi e accessori) a perfetta regola d'arte, sopperendo, se del caso, agli eventuali difetti e carenze del progetto esecutivo, difetti e carenze che **la concessionaria**, comunque, si impegna a comunicare per iscritto al Comune, attendendo la concessione in variante prima di procedere alle conseguenti modifiche o integrazioni delle opere assentite; **la concessionaria** si obbliga peraltro ad approntare ed a realizzare tutte le modificazioni e le integrazioni progettuali che risultassero eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge o di regolamento), cosicché l'intero impianto possa sempre risultare integralmente conforme alle prescrizioni vigenti; anche dopo l'ultimazione dei lavori e sino al collaudo degli stessi, con particolare riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche;

3.6. - nominare prima dell'inizio dei lavori un direttore dei lavori, regolarmente abilitato, dandone comunicazione al Comune medesimo, il quale potrà compiere in qualsiasi momento le ispezioni e gli accertamenti (in ordine all'organizzazione del cantiere ed all'andamento dei lavori) che eventualmente riterrà opportuni. Il direttore dei lavori dovrà dare agli incaricati del Comune tutta l'assistenza necessaria per l'effettuazione delle ispezioni e degli accertamenti; a tal fine, il ricordato direttore, dovrà anche curare la tenuta della contabilità prevista per i lavori pubblici; per eventuali prezzi unitari non previsti dall'Elenco Prezzi del progetto esecutivo, **la concessionaria** procederà a norma dell'art. 21 del regolamento approvato con R.D. 25.05.1895, n. 350;

3.7.- eseguire le suddette opere direttamente oppure a mezzo di una o più imprese di costruzione, specializzate nel settore in relazione ai lavori loro affidati, ferma restando, in ogni caso, la piena ed esclusiva responsabilità **della concessionaria**, nei confronti del Comune, per la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori. **La concessionaria** prima di affidare ad altre imprese l'esecuzione anche parziale delle opere di cui si tratta, dovrà, ove non si tratti delle imprese indicate in sede di offerta, comunicare al Comune quanto necessario per gli accertamenti di cui all'art. 10 della legge n. 575/65 e sue successive sostituzioni e modificazioni ed attendere la comunicazione dell'esito negativo degli stessi, visto che il Comune ritiene detti accertamenti necessari ancorché non si tratti di appalto di opere pubbliche. Le statuizioni di cui al presente punto integrano per la specifica materia quelle di cui al successivo punto 5, fermi restando l'onere e la sanzione ivi previsti;

3.8. - assumere a proprio carico ogni rischio connesso a difficoltà relative sia all'esecuzione dei lavori nel sottosuolo, e legate a cause idriche e simili non previste, sia

all'esigenza di rispettare le servitù esistenti che a garantire, durante il corso dei lavori, il mantenimento della viabilità e dei servizi (secondo quanto previsto dal relativo piano), visto che l'offerta è stata formulata dopo aver preso visione del sistema viabilistico urbano nonché del terreno e del suo stato di fatto (anche per quanto riguarda gli impianti e le reti esistenti) ed avendo avuto la possibilità di effettuare tutte le opportune indagini e valutazioni;

3.9. - mantenere, secondo le prescrizioni al riguardo impartite dai competenti uffici del Comune e dai competenti Enti erogatori in condizioni di pieno esercizio, durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori, gli accessi privati e tutti i servizi e le utenze in essere, provvedendo al successivo ripristino od all'eventuale allocazione nella diversa sede che sarà secondo le rispettive competenze indicata dagli Enti proprietari o gestori dei servizi ovvero dai proprietari;

3.10. - programmare e realizzare i lavori di scavo, di costruzione e di ripristino in modo da rispettare le esigenze di cui al precedente punto 3.9 e da garantire la piena salvaguardia e l'assoluta integrità degli edifici circostanti ed il mantenimento dei relativi accessi. A tal fine, **la concessionaria** si impegna ad adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici ed operativi nonché a stipulare, con primaria Compagnia, specifica polizza "All Risk" con un massimale non inferiore a € 2.100.000,00 per ogni danno a cose mobili od immobili ed a € 2.100.000,00 per ogni danno a persone e comunque adeguato ad assicurare il pronto risarcimento di tutti i danni che avessero a derivare a beni mobili od immobili del Comune o terzi nonché alle persone a seguito di eventi dipendenti o connessi all'esecuzione dei lavori o prodotti da azioni od omissioni di tutti gli addetti ai lavori.

**La concessionaria** si impegna a consegnare in originale od in copia conforme, la suddetta polizza (che dovrà avere durata sino al terzo anno successivo alla data di approvazione del certificato di collaudo) al Comune, prima dell'inizio dei lavori, che non potrà aver luogo se non dopo tale adempimento;

3.11. - progettare, calcolare e realizzare il fabbricato sotterraneo (fondazioni, strutture sia orizzontali che verticali, piani d'appoggio ecc.) in modo che lo stesso risulti idoneo a sostenere i sovraccarichi permanenti previsti dal progetto ed i sovraccarichi accidentali previsti dalle disposizioni vigenti per folla compatta e per strade di prima categoria;

3.12. - realizzare la pavimentazione con opportuni rivestimenti ed idonee pendenze laterali, con pozzetti di raccolta e tubazioni di convogliamento delle acque di pioggia;

3.13. - progettare e realizzare il fabbricato sotterraneo in modo che l'altezza minima nella netta di ciascun punto dello stesso sia conforme alle norme di sicurezza;

3.14. - pagare tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di acqua potabile e per l'allacciamento agli altri servizi necessari al cantiere dapprima, ed al fabbricato sotterraneo, poi;

3.15. - richiedere al Comune la nomina del collaudatore, almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'ultimazione dei lavori ed eseguire nel termine al riguardo assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti da collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto definitivo, al progetto esecutivo nonché alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento;

3.16. - corrispondere al collaudatore il compenso allo stesso e secondo le tariffe professionali entro 60 giorni (sessanta) giorni dal certificato di collaudo;

3.17. - eseguire successivamente al collaudo e sino al termine di scadenza del diritto di superficie tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi compresa la ricostruzione, in caso di crollo) dell'intero fabbricato e di tutti i relativi manufatti ed impianti in superficie e nel sottosuolo, cosicché lo stesso risulti, alla suddetta scadenza, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità.

L'obbligazione si estende ai lavori, alle forniture ed agli interventi tutti che si renderanno necessari per garantire la permanente conformità dell'intero impianto alle disposizioni tecniche che saranno, di tempo in tempo, vigenti sino alla scadenza del diritto di superficie relativo ai box; l'obbligazione non si estende invece alla manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione superficiale stradale, delle alberature e degli arredi posti in superficie, ove i relativi interventi siano resi necessari dall'usura ovvero dal ciclo naturale di vita delle piante messe a dimora. Risulta a carico **della concessionaria** la manutenzione ordinaria della superficie a verde attrezzato, con la concimazione del verde e con un numero di almeno sei rasature dell'erba all'anno, l'innaffiamento delle specie arboree, arbusti ecc.

**La concessionaria** si obbliga sin da ora a trasferire tutte le obbligazioni di cui al presente punto agli aventi causa assegnatari del diritto di superficie, che saranno, comunque, tenuti in solido con la dante causa.

5. **La concessionaria** si obbliga altresì alle seguenti prestazioni:

4.1 - a dare immediata comunicazione scritta al Comune delle ragioni che avessero a determinare ritardo dell'inizio dei lavori e sospensione degli stessi, a seguito di detta comunicazione, il Comune disporrà i necessari accertamenti e chiederà **alla concessionaria** i chiarimenti atti a riscontrare se i fatti denunciati abbiano un carattere

assolutamente imperativo e se gli stessi non dipendano da atti, omissioni o fatti iscrivibili a responsabilità **della concessionaria**.

Sulla scorta dell'esito di detti accertamenti e riscontri, il Comune deciderà se accordare o meno una proroga del termine di ultimazione dei lavori.

La relativa deliberazione dovrà essere adottata entro 30 (trenta) giorni della suddetta comunicazione, tale termine potrà essere interrotto per una sola volta con richiesta di chiarimenti; il termine interrotto riprenderà a decorrere ex novo dal giorno in cui **la concessionaria** avrà fornito in modo esauriente i chiarimenti richiesti;

4.2 - a provvedere all'Assicurazione sino all'estinzione del diritto di superficie con primaria compagnia, sia per tutti i rischi ivi compresi quelli da incendio, scoppio e rovina integrale dell'immobile e dei suoi impianti e accessori, sia per il risarcimento di danni prodotti al Comune od a terzi. Gli importi garantiti dai suddetti contratti di assicurazione dovranno essere tenuti permanentemente (mediante integrazioni a cadenza non superiore ai due anni) di ammontare sufficiente per ricostruire o ripristinare l'immobile con i suoi impianti ed accessori cosicché lo stesso risulti, al momento dell'estinzione del diritto di superficie, in perfetto stato di manutenzione e di utilizzabilità e cosicché possano essere integralmente risarciti i prevedibili danni a beni, mobili ed immobili ed a persone. **La concessionaria** si impegna, comunque a tenere in ogni caso e per intero, sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi azione. **La concessionaria** si impegna a consegnare al Comune entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, le suddette polizze (in originale o in copia conforme) e a tenere costantemente informato il Comune stesso di ogni sviluppo relativo ai rapporti di assicurazione. Le ricordate polizze dovranno, per il caso di perimento totale o prevalente dei beni immobili e dei relativi impianti e accessori, indicare il Comune come beneficiario esclusivo, nell'ipotesi in cui **la concessionaria** non desse adeguata garanzia di procedere alla ricostruzione od al ripristino dei beni medesimi. **La concessionaria** si obbliga sin d'ora a trasferire tutte le obbligazioni di cui al presente punto, agli aventi causa assegnatari del diritto di superficie, che saranno comunque obbligati in solido con la loro dante causa;

4.3 - a trasferire la proprietà delle autorimesse pertinenziali sotterranee con il contestuale trasferimento del diritto di superficie avente scadenza alla ricordata data della fine del diritto di superficie dovrà avvenire con il corrispettivo previsto dal Programma Economico Finanziario di cui al precedente punto 3.1;

4.4 - a trasferire la proprietà delle autorimesse stesse a persone fisiche e giuridiche, che siano proprietari in detto ambito di unità immobiliari, *anche non residenziali* cosicché

contestualmente al suddetto trasferimento di proprietà sia costituito il relativo vincolo pertinenziale che andrà trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese dell'acquirente;

4.5 - a praticare per eventuali successivi trasferimenti (che dovranno comunque avvenire a favore di soggetti aventi i medesimi requisiti sopra indicati), un prezzo pari a quello previsto dal Programma Economico Finanziario di cui al precedente punto 3.1, rivalutato della percentuale di incremento del costo della vita ISTAT, diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni - 0%;
- da 5 a 10 anni - fino al 5%;
- da 10 a 20 anni - fino al 10%;
- da 20 a 30 anni - fino al 20%;
- oltre 30 anni fino al 30%

e decorrente dalla data del rogito notarile.

*Gli assegnatari delle autorimesse potranno concederle in locazione a persone residenti negli ambiti di influenza ad un canone annuo non superiore al 5% del prezzo di assegnazione finale.*

*Detto canone potrà essere rivalutabile annualmente sulla base dell'indice Istat riferito alle locazioni di immobili urbani.*

4.6 - a predisporre e sottoporre al Comune per l'approvazione entro otto mesi dalla stipula della presente Convenzione il regolamento del condominio con suddivisione delle quote millesimali, che si formerà, fra i proprietari delle autorimesse pertinenziali sotterranee, con riferimento a tutte le parti comuni del fabbricato realizzato in sottosuolo.

7. **La concessionaria** resterà sino all'avvenuta vendita di tutte le autorimesse pertinenziali e, comunque, sino al terzo anno successivo all'approvazione del certificato di collaudo-responsabile, in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dell'integrale e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune con la presente convenzione. Dopo il trasferimento delle singole autorimesse pertinenziali, ciascuno degli acquirenti risponderà del suddetto adempimento solo per la propria quota, salvo diversa previsione in altri punti della presente convenzione. Il diritto di superficie relativo alle singole autorimesse pertinenziali (una volta trasferito - con la proprietà del relativo manufatto edilizio - a terzi) verrà meno solo per fatto o colpa ascrivibile al rispettivo proprietario.
8. Oltre che nei casi indicati al precedente punto, il diritto di superficie si estinguerà ipso jure prima della scadenza prevista, nei seguenti casi:

- a) liquidazione o fallimento **della concessionaria** prima della vendita dei box;
- b) grave inadempienza ad una o più delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, ove l'inadempienza stessa perduri nonostante la diffida scritta al riguardo formulata dal Comune con l'assegnazione di congruo termine per l'adempimento;
- c) ove ricorrano esigenze di pubblica necessità, anche con riferimento a ragioni connesse con la mobilità e/o con i trasporti cittadini.

In caso di estinzione anticipata del diritto di superficie, nulla sarà dovuto dal Comune **alla concessionaria** e/o ai suoi aventi causa, in salvo che l'estinzione sia disposta successivamente all'approvazione del certificato di collaudo e per una delle cause di cui al sub. a) e/o c); in tali ultime ipotesi, il Comune dovrà corrispondere, nel termine di un anno dalla deliberazione di estinzione anticipata del diritto di superficie, un indennizzo determinato applicando la seguente espressione:  $C \times N/T$ , ove C = costo dell'intera opera risultante dal certificato di collaudo (defalcato il presumibile costo delle opere di manutenzione eventualmente necessarie a conseguire il perfetto stato manutentivo); N = numero degli anni interi tra la data della deliberazione di estinzione anticipata del diritto di superficie e la data di estinzione convenzionale dello stesso; T = numero degli anni interi tra la data del certificato di collaudo e la data di estinzione convenzionale del diritto di superficie.

La determinazione (con i medesimi prezzi utilizzati per la contabilità dei lavori) del presumibile costo delle opere di manutenzione da realizzare, sarà - in mancanza di accordo tra le parti - affidata ad un docente del Politecnico di Milano designato dal Rettore su istanza della parte più diligente. La somma risultante dalla suddetta operazione sarà aggiornata in relazione alla variazione intervenuta - tra la data del certificato di collaudo e la data della dichiarazione di estinzione del diritto di superficie - nei coefficienti di trasformazione del valore della lira, come definiti dall'ISTAT.

In caso di estinzione ipso jure del diritto di superficie, la Concessionaria e/o i suoi aventi causa, dovranno lasciare i beni immobili liberi da persone e cose, così da consentire al Comune la libera immissione del possesso dei suddetti beni (divenuti di sua proprietà a seguito della suddetta estinzione) entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica della declaratoria dell'estinzione medesima.

9. In caso di inadempienza non grave, rispetto ad una o più delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune - trascorso il termine assegnato **alla concessionaria** e/o ai suoi aventi causa per l'adempimento a mezzo di diffida scritta - procederà d'ufficio all'adempimento e **la concessionaria** e/o i suoi aventi causa saranno tenuti a corrispondere

al Comune - entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta - una somma pari alla spesa sostenuta per il suddetto adempimento d'ufficio nonché - a titolo di penale - un'ulteriore somma di pari importo. Ove - a causa della natura della prestazione ovvero della consistenza economica della stessa (consistenza tale che il Comune non sia in grado di reperire i fondi necessari con i mezzi di bilancio) - l'adempimento d'ufficio non fosse possibile, l'inadempienza si considererà comunque grave. In caso di ritardo rispetto ai termini di cui ai precedenti punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.16, e 4.1 la Concessionaria pagherà al Comune una penale di € 260,00 (duecentosessanta/00) al giorno, sino alla concorrenza di un periodo pari a quello del termine fissato; successivamente, il ritardo si intenderà, a tutti gli effetti, come inadempienza grave.

10. Con riferimento alle previsioni di cui ai punti 6 e 7, le parti precisano che la gravità dell'inadempienza sarà valutata in relazione alla consistenza economica della prestazione nonché agli effetti dell'inadempienza sulle finalità di cui al punto b della premessa e sul patrimonio da acquisire da parte del Comune alla data convenzionale di estinzione del diritto di superficie.

Le sanzioni previste dalla presente convenzione si applicano a prescindere dall'applicazione delle sanzioni penali e/o amministrative eventualmente previste dalla legge per il medesimo fatto.

15. **La concessionaria** a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni relative alla realizzazione dell'intero immobile (ivi compresa la sistemazione della superficie), consegna al Comune - all'atto di sottoscrizione della presente convenzione - fidejussioni ("a prima richiesta" e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione) rilasciata dall'istituto bancario o assicurativo ..... per la somma di €..... (.....), pari al 10% dell'importo del costo *di costruzione, per la realizzazione delle autorimesse interrato, ed fidejussione bancaria e/o assicurativa pari al 100% del costo delle opere di sistemazione del soprassuolo*, ricavato dal progetto definitivo e rivalutato. Dette fidejussioni hanno durata sino alla scadenza del terzo anno successivo all'approvazione dei certificati di collaudo, certificati che **la concessionaria** provvederà a far avere in copia conforme al fidejussore.

16. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti la presente concessione del diritto di superficie, ivi comprese quelle di stipulazione, di frazionamento, di trascrizione, sono a carico **della concessionaria**.

17. In caso di ritardo del pagamento delle somme dovute **dalla concessionaria** e/o dai suoi aventi causa, sulle stesse decorreranno gli interessi al tasso di mora che viene convenzionalmente definito nel 10% annuo.
18. Il Comune dà atto che, con riferimento all'occupazione necessaria per l'esecuzione di tutte le opere previste dalla presente convenzione e per il loro mantenimento sino alla scadenza convenzionale del diritto di superficie, non ricorrono i presupposti per l'applicazione, a carico **della concessionaria** e/o dei suoi aventi causa, della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche, allo stato attuale della disciplina legislativa di tale tassa.
19. Il Comune inoltre dà atto e dichiara formalmente che la costruzione del parcheggio e delle relative opere di sistemazione superficiale costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per la riqualificazione ambientale e la migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 lettere d) ed e) della legge 5.8.1978, n. 457 e delle vigenti disposizioni di legge.
20. Ogni controversia che dovesse insorgere tra il Comune e **la concessionaria** e/o i suoi aventi causa, in ordine all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione, ivi compresa ogni controversia relativa al collaudo, sarà deferita ad un collegio arbitrale composto da tre membri, di cui uno da nominarsi da ciascuna delle parti ed il terzo, ove manchi l'accordo dei due arbitri nominati dalle parti, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano, su richiesta della parte più diligente. Qualora una parte non provvedesse alla nomina dell'arbitro di sua scelta, l'altra avrà diritto di farlo nominare dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri, con richiesta formale a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in copia all'altra parte. Il Collegio giudicherà secondo diritto e in via rituale. Il compenso degli arbitri sarà concordato preventivamente con gli stessi.

IL SINDACO

**LA CONCESSIONARIA**

Il Vicepresidente  
F.to LUISA DEL SOLDATO

Il Segretario Generale  
F.to GASPARE MERENDINO

---

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all’Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell’art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza  
\_\_\_4/05/2004\_\_\_\_\_

Cinisello Balsamo, \_\_\_4/05/2004\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
**F.to GASPARE MERENDINO**

---

Copia conforme all’originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
\_\_\_\_\_

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, \_\_\_15/05/2004\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
\_\_\_\_\_

---

Pubblicata all’Albo Pretorio

dal \_\_\_4/05/2004\_\_\_ al \_\_\_19/05/2004\_\_\_\_\_

Cinisello Balsamo, \_\_\_\_\_

Visto: Il Segretario Generale