

Convenzione per la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico in edificio privato in disponibilità del richiedente

Art. 1

Le premesse, qui richiamate, costituiscono parte integrante e sostanziali della presente convenzione.

Art. 2

Il concessionario dichiara di conoscere le condizioni urbanistiche della zona nella quale ricade l'intervento.

Art. 3

Il concessionario dà atto e riconosce che la realizzazione del parcheggio privato di uso pubblico in edificio privato in disponibilità del richiedente, di cui alla presente convenzione, costituisce uno standard previsto dal D.M. 1444/68, per le nuove destinazioni introdotte negli immobili oggetto di pratica edilizia.

Art. 4

Si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto dell'intervento, dichiarando le parti per quanto possa occorrere, che alla data del rilascio non sono intervenute variazioni nelle prescrizioni riportate dal certificato stesso.

Art. 5

Il concessionario, al fine di dare attuazione a quanto previsto dalle previsioni del Regolamento Urbanistico e consapevole dell'obbligo esplicito di non mutare la destinazione d'uso dell'area destinata a parcheggio, come sopra meglio specificato, quale standard urbanistico, così come sopra inteso, si impegna:

- 1) alla realizzazione e sistemazione a propria cura e spese, degli spazi a parcheggio da mantenere in proprietà privata ma con uso pubblico, secondo il progetto approvato e meglio rappresentato nell'elaborato grafico tav. del permesso di costruire quale allegato "....." che costituisce parte integrante della presente convenzione;
- 2) alla trascrizione della servitù di uso pubblico sul parcheggio e sulle relative aree di influenza;
- 3) alla gestione funzionale del parcheggio, a seguito della sua realizzazione e collaudo.
L'area a parcheggio risulta individuata dal Foglio n., part., sub..... così come meglio individuata nella tavola di progetto allegata sotto la lettera ".....".

Art. 6 – Obblighi del concessionario relativi alla realizzazione del parcheggio

Il concessionario, con riferimento all'obbligo di cui al comma 1 del precedente articolo, si impegna per se e i suoi aventi causa:

- a) ad eseguire a sua cura e spese il parcheggio così come previsto nella PE/..... ed eventuali varianti in corso d'opera espressamente approvate, secondo il progetto allegato, conformemente alla normativa tecnica vigente in materia, ed ai disciplinari da richiedere prima dell'inizio dei lavori, al competente Servizio Urbanizzazioni Primarie del Comune di Prato. L'impegno suddetto all'esecuzione delle opere comprende tutti i costi di realizzazione del parcheggio ad uso pubblico.
- b) A costituire cauzione finanziaria tramite fidejussione con polizza n. emessa da in data agenzia di a garanzia della corretta esecuzione del parcheggio per l'importo di Euro, corrispondente al costo delle opere da realizzare.
- c) Ad introdurre, in fase di esecuzione dei lavori, tutte le modifiche ed integrazioni che il Servizio urbanizzazione primaria del Comune di Prato reputerà necessarie, in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il concessionario acquisti il diritto di alcun rimborso da parte del Comune.
- d) Ad eseguire le opere nei termini di validità del permesso di costruire di cui trattasi.
- e) Ad ottenere tutte le approvazioni necessarie oltre quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto.
- f) A comunicare al Comune di Prato la data di ultimazione dei lavori, con allegata copia del certificato di conformità delle opere al progetto.
- g) A chiedere ed ottenere, prima dell'apertura al transito del nuovo parcheggio, con l'assetto previsto nei grafici di progetto:
 - 1) convalida delle opere urbanizzative da parte del competente Servizio Urbanizzazione primaria;

2) relativa ordinanza di apertura al traffico.

I tecnici incaricati del collaudo sono nominati dal Servizio Urbanizzazione primaria. Tutte le spese necessarie per le operazioni di collaudo, anche in corso d'opera, sono a carico del concessionario.

Art. 7 – obblighi del Concessionario relativi alla trascrizione della servitù di uso pubblico

Il Concessionario si obbliga a trascrivere la presente convenzione sulle aree ad uso pubblico sulla base del progetto relativo all'istanza di Permesso di Costruire PE, anche ai sensi degli artt. 2645 ter e quater del Codice Civile;

L'area interessata da tali opere è distinta al N.C.T. di Prato nel Foglio di mappa dalla particella ed è meglio rappresentata nelle tavole di progetto n....., allegata al permesso di costruire, che quale allegato "....." costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il concessionario garantisce che l'immobile da gravare da servitù sarà libero da censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Art. 8 – obblighi del Concessionario relativi alla gestione funzionale delle aree ad uso pubblico

Il Concessionario con riferimento agli obblighi di gestione funzionale ed economica delle aree di cui al punto 3) del precedente art. 5 e consapevole dell'obbligo esplicito di non mutare la destinazione d'uso delle aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa e per il periodo di validità della convenzione e comunque nei termini di validità della stessa:

- a) a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile (art. 1030 C.C.) che regolano le servitù prediali, l'area destinata a parcheggio come prima individuata anche mediante l'assunzione di tutti i costi derivanti dalla manutenzione, intesa quale prestazione accessoria dell'obbligo di conservare il bene nella attuale condizione e dunque a non modificarne la sua connotazione di parcheggio. Il Concessionario si obbliga a mantenere l'area a parcheggio a perfetta regola d'arte, con riferimento alla segnaletica, alle opere per l'intercettazione e il convogliamento idraulico, le opere a verde di corredo, la struttura delle pavimentazioni, le infrastrutture relative all'illuminazione. Si obbliga, inoltre, a garantire il funzionamento dell'impianto di illuminazione per tutto il periodo di fruizione dell'area a parcheggio, oggetto della presente convenzione;
- b) a gestire direttamente le aree realizzate consentendone l'accesso pubblico e indiscriminato a chiunque negli orari di apertura dell'attività economica per la quale il parcheggio ad uso pubblico è funzionale, con un minimo di 12 ore giornaliere e 7 giorni su 7. E' consentita, al gestore, la chiusura della struttura, con un massimo di 5 giorni nell'arco dell'anno. Tali giorni dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e comunicati al Servizio competente tramite PEC entro il 31/12 di ogni anno, per l'anno solare successivo. Tali giorni dovranno essere chiaramente indicati e mostrati con apposita cartellonistica da porsi all'ingresso del parcheggio stesso;
- c) Oltre l'orario di chiusura del parcheggio, dovrà essere garantita l'uscita dei mezzi rimasti in sosta attraverso un adeguato meccanismo di apertura automatica del cancello/sbarre, ovvero attraverso reperibilità telefonica di un operatore 24h/24h;
- d) ad adempiere agli obblighi di vigilanza, controllo e custodia;
- e) a sostenere tutti i costi derivanti dalla gestione funzionale e tali da garantire l'efficienza e la fruibilità pubblica delle aree compresi quelli derivanti dalla assicurazione per la responsabilità civile verso terzi per eventuali danni provocati a persone e cose tali documenti assicurativi dovranno essere comunicati al servizio competente tramite PEC ad ogni rinnovo annuale.

La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione funzionale del parcheggio comporta, a titolo di sanzione, un importo non inferiore al 5% del costo di costruzione e conseguente ripristino della funzionalità pattuita.

Per reiterate e/o gravi violazioni in ordine alla gestione funzionale del parcheggio, l'Amministrazione comunale può pervenire alla risoluzione della presente convenzione, con conseguente applicazione delle sanzioni edilizie per le difformità così determinate.

Art. 9 – Recesso, revoca e decadenza dalla convenzione

La presente convenzione ha durata illimitata o, comunque, fino al recesso, revoca e decadenza dalla stessa.

Il recesso è consentito solo in caso di dismissione della funzione principale a, oggetto della pratica edilizia assentita che ha dato luogo alla presente convenzione, con conseguente ripristino

dell'immobile alla destinazione d'uso originaria. La perdita della disponibilità dell'immobile destinato a parcheggio privato in uso pubblico, comporta l'immediata decadenza della presente convenzione, della perdita di efficacia del titolo edilizio e l'impedimento all'esercizio dell'attività economica principale

Art. 10 – Alienazione delle aree e diritto di prelazione

In caso di alienazione delle aree destinate al parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva l'esercizio del diritto di prelazione allo stesso prezzo offerto da terzi.

L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione dovrà esser comunicato nel termine di sei (6) mesi dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere del proprietario, da effettuarsi mediante Raccomandata AR e/o PEC, e dovrà prevedere la consegna, contestualmente all'atto di trasferimento, dell'area destinata al parcheggio .

Qualora l'Amministrazione non si avvalga del diritto di prelazione e l'area destinata al parcheggio venga alienata a terzi, tutte le pattuizioni di cui alla presente convenzione ovvero di quella eventualmente rinnovata dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.

Art. 11 - Poteri dell'Amministrazione

E' riconosciuto in capo all'Amministrazione il potere di verifica della corrispondenza delle opere in fase di realizzazione e dello stato di conservazione delle stesse nel periodo di validità della convenzione nonché di adozione in sede di autotutela dei provvedimenti necessari per assicurare il mantenimento della destinazione a parcheggio e della sua fruibilità anche mediante interventi diretti di manutenzione con obbligo di rivalsa dei costi nei confronti del concessionario.

A tal fine ed in caso della accertata impossibilità di perseguimento dell'interesse pubblico di destinazione dell'area al parcheggio da parte del Concessionario, l'Amministrazione si riserva il potere di revoca della gestione funzionale ed economica del parcheggio e del conseguente affidamento della gestione anche ad altro concessionario.

I sopralluoghi anche periodici saranno assicurati dai Funzionari dei Servizi dell'Amministrazione Comunale previa comunicazione al Concessionario con indicazione di data e orario.

Art. 12

Il Concessionario si impegna a rendere edotti gli aventi causa, per eventuali trasferimenti e per ogni altro atto costitutivo di qualsiasi altro diritto reale costituito sulle aree oggetto della presente convenzione, degli impegni assunti nei confronti del Comune mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento o costitutivi. Il Concessionario ed i propri successori aventi causa, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente atto.

Art.13

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di azione di rivalsa nei confronti del Concessionario nei modi e con i privilegi delle imposte dirette nell'ipotesi che la somma, costituita a titolo di cauzione finanziaria, non risultasse adeguata e sufficiente a coprire le spese sostenute.

Il Concessionario autorizza, sin d'ora l'Amministrazione Comunale a detrarre, anche parzialmente e nella misura ritenuta congrua, dalla somma da corrispondere al Concessionario, le somme necessarie alla cancellazione di eventuali servitù passive ovvero alla costituzione di servitù attive a favore del Comune di Prato non rilevate al momento della stipula del presente atto ed eventualmente risultanti in sede di stipula della cessione delle aree destinate al parcheggio.

Art 14

Le eventuali controversie in merito all'applicazione della presente convenzione saranno giudicate da un collegio arbitrale composto di tre membri, di cui uno nominato dal Comune di Prato, uno nominato dal Concessionario ed il terzo designato di comune accordo fra i primi due. In caso di mancato accordo alla nomina del terzo componente dovrà essere effettuata dal Presidente del Tribunale di Prato.

Art. 15

Le spese del presente atto sono a carico del Concessionario.

Art. 16

Ai fini della sorvegliabilità, il parcheggio di cui alla convenzione sarà soggetto alla disciplina dei parcheggi pubblici.

Art.17

Il parcheggio privato ad uso pubblico in edificio privato in disponibilità del richiedente realizzato quale standard di cui al DM. 1444/68, non è opera scomputabile degli oneri di urbanizzazione che, pertanto, vengono corrisposti integralmente dal concessionario/soggetto attuatore.