REPUBBLICA ITALIANA

REP. 10681

OGGETTO: CONCESSIONE - CONTRATTO PER LA COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO SOTTERRANEO NELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE - EX PANIFICIO MILITARE - SITA IN ANCONA

L'anno millenovecentoottantasette

il giorno due

del mese di settembre (2/9/1987)

innanzi a me, Dott. GIOVANNI ANTINORI Segretario Generale del Comune di Ancona, sono comparsi i signori sotto citati:

MONINA GUIDO nato ad Ancona il 24/5/1929 nella sua qualità di Sindaco del Comune di Ancona C.F. 00351040423, domiciliato per la sua carica presso la sede comunale, autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1079 del 23/6/1987, esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo - Sezione di Ancona - nella seduta del 30/6/1987 al N.26066/3^ che si allega in copia autentica sotto la lettera a), atto al quale le parti fanno ampio riferimento e che qui si intende integralmente recepito;

il signor Ing. ANDREA SAILER, nato a Colonia (R.F.T.) il 18/4/1942, residente a Vipiteno (BZ) Via Stazione n.3, autorizzato alla stipula del presente atto, giusta procura speciale in data 28/8/87 rep.27320, autenticata nelle firme dal notaio Mazzola di Ancona, allegata al presente atto sotto la lettera B/4 rilasciata dal Signor BREITENEDER JOHANN, nato a Vienna il 1 maggio 1930, residente a 1030 Vienna, Sechkrugelgasse 16/4,

UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA

legale rappresentante della "Parcheggio Piazza Walther Società di costruzione e gestione a r.l." -con sede in Bolzano,Piazza Dodici Ville n.5, codice fiscale 01084490216, qui di seguito indicata Parcheggio Piazza Walther s.r.l., la cui identità personale e veste rappresentativa risultano dalla documentazione che si allega sotto la lettera b) (1b- 2b- 3b- 4b), dichiarando lo stesso Ing. Sailer che tale procura speciale è tuttora valida ed operante e vista la nota della Prefettura di Ancona prot.6862 in data 14/8/87,che rilascia Nulla Osta ai sensi dell'art. 2 della legge 23/12/1982 n.936, i quali rinunciano con il mio consenso alla assistenza di testimoni e mi richiedono di ricevere il seguente atto: ———————————

ART. 1 - Il Comune di Ancona accorda alla Parcheggio Piazza Walther s.r.l., per la quale accetta e si obbliga nella più ampia e valida forma il sunnominato Ing. Andrea Sailer come sopra delegato,la concessione per la costruzione e gestione di un parcheggio sotterraneo per autoveicoli completo di servizi accessori, da realizzarsi nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale "ex Panificio Militare" distinta a Catasto fg. n.8 Mapp. 137-138- 139- 140- 141- 142- 143- 144- 145-della superficie catastale di mq. 7386; l'area del parcheggio sotterraneo sarà invece della superficie di mq. 9302,25, come da disegno allegato al presente atto sotto la lettera c) - che in segno di approvazione, viene firmato dalle parti e da me - Segretario Generale rogante - secondo il progetto redatto a

cura e spese della Società, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.1079 del 23/6/1987, allegato alla presente convenzione sotto la lettera d); (Relazione illustrativa - Relazione Tecnica - Relazione di calcolo di massima delle strutture - Indagine geognostica - Tavole 1 - 8).

Il progetto prevede una capienza minima di 600 autovetture di media dimensione, nonché le opere necessarie a garantire la realizzazione di un autoparcheggio sotterraneo, tecnicamente perfetto e funzionante secondo le più moderne concezioni.

La struttura portante dell'autoparcheggio, dovrà essere calcolata per sovraccarichi pari a 2.500 Kg/mq. e la soletta di copertura nonché le pareti perimetrali, dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate ed isolate. La spesa per la costruzione di detto parcheggio sotterraneo, perfettamente funzionante, viene assunta per intero dalla Parcheggio Piazza Walther s.r.l..

La medesima assumerà inoltre gli oneri per il tracciamento, isolamento, attivazione e spostamento nelle nuove sedi dei servizi attualmente esistenti nel sottosuolo della predetta area (rete elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, del gas, ecc.) e comunque interessati dall'intervento nonché dei corsi d'acqua e di canalizzazione esistenti o interessati dal predetto intervento.

ART. 2 - La concessione ha per oggetto l'adempimento, da parte della Parcheggio Piazza Walther s.r.l. a favore del Comune

di Ancona, di tutti gli oneri della presente convenzione ed in particolare quello di costruire ed attrezzare l'autoparcheggio sotterraneo a proprie spese, compreso il ripristino delle alberature e aree verdi, dei marciapiedi, dei manti stradali ed in genere dell'area sovrastante il parcheggio allo stato attuale o secondo le indicazioni fornite dallo Ufficio Tecnico del Comune, nel qual caso verranno compensati dall'Amministrazione Comunale i maggiori oneri derivanti.

ART. 3 - La concessione relativa alla costruzione e gestione del parcheggio è rilasciata, con il corrispettivo simbolico di L. 2.000.000 + I.V.A. all'anno, per la durata di 87 anni. (ottantasette). Per la esecuzione dei lavori è rilasciata alla Società, concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico secondo l'allegato e), a titolo gratuito per tutto il tempo necessario per la costruzione del garage sotterraneo, secondo il progetto allegato, approvato dall'Amministrazione Comunale. Alla scadenza della concessione, il Comune di Ancona, tenuto presente che l'impianto sarà ritenuto completamente ammortizzato, non sarà tenuto ad alcun tipo di indennizzo nei confronti della Concessionaria.

Per tutta la durata della concessione, tutte le opere, i servizi e le attrezzature dovranno essere conservate in piena efficienza e funzionalità, a cura e spese della Concessionaria. Alla Parcheggio Piazza Walther s.r.l. farà carico la gestione in forma diretta del parcheggio sotterraneo a proprio esclusi-

vo rischio e conseguenti pericoli ed alla stessa spetteranno tutti gli introiti. ———————————

E' comunque consentito, previo assenso del Comune di Ancona, l'affidamento della gestione ad Enti o persone fisiche o giuridiche ritenute gradite alla Società, senza però che tale sostituzione, liberi la Parcheggio Piazza Walther s.r.l. dalla responsabilità per inadempimento degli obblighi nascenti dalla presente concessione. ———————————

In caso di rinuncia alla gestione del parcheggio da parte della Società, senza che si verifichi il subentro di altro gestore autorizzato dal Comune, comunque e per qualsiasi causa che non sia di forza maggiore, l'opera resterà di proprietà del Comune di Ancona senza alcun onere a carico dello stesso e riconoscimento di spesa. ———————————

In tal senso la concessionaria rilascia, sin da ora dichiarazione liberatoria con espressa rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o rimborso, ciò anche in deroga a quanto previsto dall'art. 936 del C.C.. ———————————

ART. 4 - Per motivi di pubblica utilità e funzionalità del traffico, perseguiti con tale opera, il Comune di Ancona s'impegna, salvo eccezioni da concordarsi, a fare applicare quanto contenuto negli schemi allegati a questo contratto sotto i numeri 1), 2), 3), e 4). ———————————

ART. 5 - Il Comune di Ancona s'impegna a favorire l'agibilità e l'accesso al parcheggio sotterraneo, provvedendo ad una

idonea sistemazione della rete di traffico,con una collocazione adeguata delle segnaletiche stradali di indicazione del parcheggio, escluse quelle a messaggio variabile prospicienti l'entrata del parcheggio, che sono a carico del concessionario. La Parcheggio Piazza Walther, d'altra parte, s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie a collegare il parcheggio alla Galleria S.Martino come da pianta allegata sotto la lettera f); il Comune di Ancona s'impegna ad eseguire impianti di aerazione della galleria, in modo da eliminare fenomeni di inquinamento atmosferico che potrebbero interessare il parcheggio.

ART. 6 - Al fine di garantire la perfetta esecuzione e funzionalità della costruzione, la Società ha prodotto con validità dall'inizio dei lavori, idonea garanzia fidejussoria dell'importo di lire 8 miliardi (ottomiliardi), prestata dal Banco di Roma, filiale di Bolzano e datata 21/8/1987 che si conserva agli atti di questo Comune. Tale garanzia sarà svincolata dopo il collaudo e l'entrata in esercizio del parcheggio.
Per tutta la durata della concessione,ogni rischio e pericolo derivante dalla costruzione o dall'esercizio del parcheggio, è a carico della Società concessionaria ed il Comune non potrà mai essere chiamato a rispondere per qualunque fatto o danno derivante a chicchessia dalla gestione e realizzazione della opera; la Società concessionaria,stipulerà apposita polizza assicurativa contro i danni a terzi, derivanti da rovine di



strutture o impianti e comunque, si impegna sin d'ora a tener sempre e completamente sollevato il Comune per danni, spese e quant'altro potesse conseguire direttamente o indirettamente dall'esercizio della Concessione. ———————

In relazione alla posizione centrale della Piazza ed ai disagi che i lavori comporteranno, la piazza stessa sarà riconsegnata in perfetto stato di agibilità, all'Amministrazione comunale, entro e non oltre sedici mesi dall'inizio dei lavori, salvo casi di forza maggiore. I lavori dovranno avere inizio entro 5 mesi dalla data di ricevimento, da parte della Parcheggio Piazza Walther s.r.l., dell'invito del Comune di Ancona ad elaborare il progetto esecutivo ed a svolgere le indagini, analisi, valutazioni e quant'altro necessario. ———————

Qualora i lavori non abbiano inizio nel termine dianzi indicato ed il parcheggio non entri in esercizio entro il termine di 16 mesi, dall'inizio dei lavori e la piazza stessa non sia riconsegnata al Comune entro tale termine in perfetto stato di agibilità, la Concessionaria sarà tenuta al pagamento di una penale pari a L. 2.000.000 (duemilioni) per ogni giorno di ritardo. ———————

ART. 7 - Durante l'esecuzione dei lavori, l'Amm.ne Comunale si riserva il diritto di compiere visite periodiche a mezzo dei suoi tecnici, i quali sorveglieranno (d'accordo con il Direttore dei Lavori) che gli stessi vengano eseguiti a regola d'arte. ———————

Il collaudo delle opere sarà a totale spesa della Società.

ART. 8 - La concessione potrà essere revocata, dal Comune di Ancona, anche prima della scadenza, per gravi motivi di interesse pubblico, con un preavviso scritto di un anno.

In caso di revoca anticipata, spetterà alla Parcheggio Piazza Walther un indennizzo determinato facendo riferimento al valore di stima, al momento della fine del rapporto concessionale, dell'impianto parcheggio costituito dalle opere civili, dai macchinari, dagli strumenti e dalle attrezzature; rispetto a tale valore, l'indennizzo sarà calcolato con la formula (e-A) x P/e, nella quale "e" corrisponde al numero degli anni della durata della concessione convenuta, "A", al numero degli anni di concessione (o frazione superiore a sei mesi) complessivamente trascorsi e "p" è il valore di stima degli impianti.

La stima del valore dell'impianto, sarà effettuata da parte di periti arbitri con esclusione di qualsiasi ricorso giurisdizionale.

Il Comune di Ancona e la Società concessionaria nomineranno ciascuna un perito arbitro.

Nel caso in cui tra gli arbitri non si dovesse raggiungere l'accordo sull'ammontare del valore delle opere, essi dovranno nominare un Presidente e quindi si procederà a decidere a maggioranza di voti.

Nel caso in cui non dovesse essere raggiunto un accordo sulla persona del presidente del collegio degli arbitri, questo

sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Ancona.

La somma di indennizzo sarà utilizzata in primo luogo,per il pagamento di tasse di concessione arretrate, imposte arretrate, tributi pubblici ed altri oneri di carattere pubblico.

Qualora invece,sia la Parcheggio Piazza Walther a chiedere il recesso anticipato del rapporto concessionario, durante o dopo la realizzazione dell'opera, quest'ultima resterà di proprietà del Comune ed alla società non spetterà alcun indennizzo, onere o riconoscimento di spesa da parte del Comune di Ancona, salvi gli obblighi di cui al primo comma dell'art. 6 del presente atto.

Il concessionario rilascia,in tal senso,dichiarazione liberatoria con espressa rinuncia a qualsiasi tipo di indennizzo o rimborso, ciò anche in deroga a quanto previsto dall'art.936 del C.C.

La concessionaria farà pervenire,al Comune di Ancona,idonea documentazione accertante i costi di costruzione del parcheggio ed una relazione annuale sui costi di gestione e sui ricavi.

ART. 9 - Il parcheggio sotterraneo, in rapporto allo scopo di utilità pubblica perseguito, escluderà ogni rimessaggio privato di autoveicoli e realizzerà una selezione delle soste,che privilegi quelle a breve o media durata e,nello stesso tempo, assicuri la massima utilizzazione del parcheggio sia diurna che notturna; potranno inoltre essere praticate particolari

condizioni agevolative,per i residenti nell'area di influenza del parcheggio,anche attraverso idonei abbonamenti ed accordi con i commercianti ed altri utilizzatori,in forma di buoni-parcheggio, tali però da non snaturare la destinazione a pubblico parcheggio e da non pregiudicare la massima rotazione delle soste.

Il Comune potrà verificare la congruità delle tariffe rispetto ai suddetti obiettivi.

Le tariffe dovranno essere fissate entro il limite minimo di L.800 e quello massimo di L. 2.000 all'ora. Tali limiti,saranno aggiornati annualmente,in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT).

Se risultasse utile e necessario il Comune, d'intesa con la Concessionaria,potrà decidere una revisione e modifica delle tariffe stesse.

ART. 10 - La manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio sotterraneo,fa carico esclusivamente alla concessionaria Parcheggio Piazza Walther s.r.l. per tutta la durata della concessione.

La parcheggio Piazza Walther,è obbligata a tenere il parcheggio in condizioni di efficienza e funzionalità,per tutta la durata della concessione ed a costituire fin dall'apertura del parcheggio un fondo speciale per la manutenzione straordinaria e/o rinnovazione di tutti gli impianti e macchinari,

costituito da una quota annua dell'importo di L. 20.000.000= (ventimilioni)rivalutati in base all'indice ISTAT relativi ai costi di costruzione, stabilendo che l'ammontare massimo del fondo,non superi l'importo complessivo di L.200.000.000= (duecentomilioni),rivalutati come sopra.

Le quote di accantonamento,di cui sopra,saranno depositate in titoli di Stato garantiti dallo Stato, per ogni anno solare, entro il mese di marzo dell'anno successivo,presso la Tesoreria Comunale.

Le somme relative a detti fondi per capitale,non potranno essere ritirate né spese,senza l'autorizzazione del Comune di Ancona e serviranno per gli interventi dianzi precisati. Resta inteso che,al termine della concessione, una volta che siano soddisfatte le esigenze di manutenzione e/o rinnovazione degli impianti e macchinari, l'ammontare residuo del fondo,rientrerà nella piena e completa disponibilità della Parcheggio Piazza Walther.

Non saranno dovuti, dal Concessionario, gli oneri ed i tributi di concessione e di costruzione e quelli di urbanizzazione primaria e secondaria ,tenuto conto dello scopo pubblico che riveste l'opera totalmente destinata a parcheggio pubblico.

ART. 11 - Nell'ipotesi di gara o trattativa privata,per la realizzazione di altre opere consimili ad Ancona, per le quali sia previsto l'intervento finanziario dei privati, il Comune di Ancona si impegna ad invitare anche la Parcheggio

Piazza Walther s.r.l.; limitatamente a parcheggi che dovranno essere realizzati, con intervento finanziario dei privati, nel raggio di ml. 250 dal punto centrale dell'area, oggetto della presente convenzione, a parità di condizioni, sarà preferita l'offerta della Piazza Walther s.r.l. sempreché la medesima, abbia adempiuto agli obblighi della presente convenzione.

ART. 12 - Ogni controversia inerente alla presente convenzione, sarà deferita ad un collegio arbitrale di tre membri, di cui, uno ciascuno scelto dalle parti ed il terzo, con funzioni di presidente, sull'accordo delle parti o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Ancona, il quale provvederà anche alla nomina dell'arbitro di quella parte, che non vi avesse provveduto, entro 15 giorni dall'invito rivoltole per iscritto dall'altra parte.

Il collegio arbitrale avrà sede in Ancona e giudicherà "de equo et bono" senza formalità di procedura, con deposito del lodo entro 90 giorni dalla costituzione del collegio.

ART. 13 - Si precisa che durante i lavori dovrà essere tutelato, per quanto possibile e compatibile con i lavori stessi, l'accesso pedonale agli edifici circostanti la piazza ed il traffico veicolare dovrà svolgersi secondo lo schema già studiato dall'Amministrazione Comunale in accordo con la Parcheggio Piazza Walther s.r.l. (vedasi schema allegato n. 1).

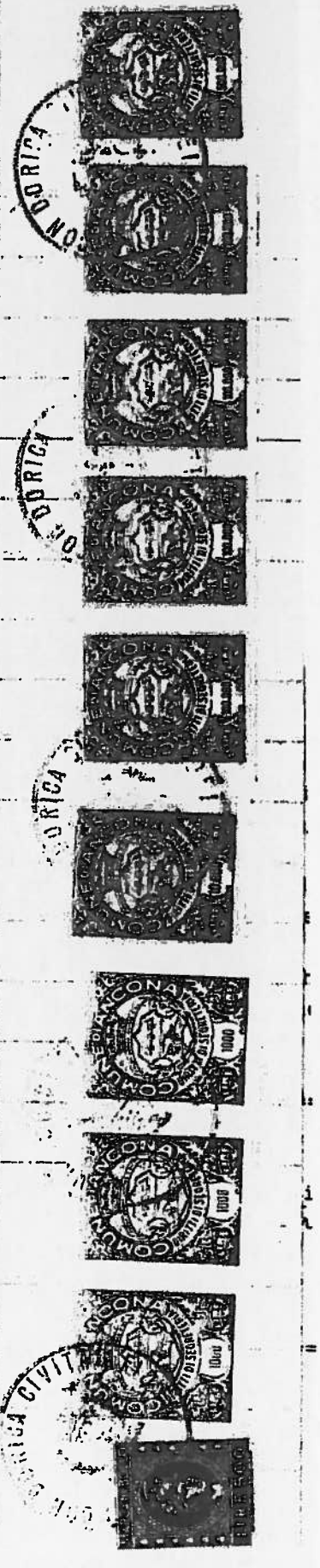
Il piano di calpestio della piazza non è compreso nella concessione ed esso tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale, salvo il rispetto degli accessi, le griglie di aerazione e quanto altro tecnicamente necessario per il funzionamento dell'autorimessa, la quale a sua volta si impegna affinché questo non venga utilizzato per parcheggio di autoveicoli.

ART. 14 - Tutte le spese contrattuali, nonché le imposte e tasse dipendenti e conseguenti dal presente atto, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché per atti relativi alla esecuzione del contratto stesso sono a carico della Società Parcheggio Piazza Walther.

Agli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso la sede Municipale di Ancona.

Di tutti gli allegati al presente contratto viene omessa la lettura per concorde volontà delle parti che me ne hanno dato dispensa, dichiarandomi le stesse di averne preso esatta conoscenza.

Richiesto, io Segretario Generale rogante, ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina con nastro indelebile da persona di mia fiducia, che ho letto alle parti come sopra convenute e costituitesi, le quali da me interpellate, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà manifestatami e quindi lo hanno sottoscritto qui in calce ed a margine di ogni altro foglio nonché degli allegati.



Il presente atto si compone di n.4 fogli di carta uso bollo dei quali sono scritte 13 per intero facciate e fin qui della presente. Postilla n.1- a pag.1 righe da 16 a 19 dele l'incasellato ed adde"integrata da deliberazione della Giunta Municipale n.2051 P.C. del 1/9/1987,dichiarata immediatamente esecutiva,che si allegano in copia autentica sotto le lettere a) e g),atti ai quali le parti fanno ampio riferimento e che qui si intendono integralmente recepiti";

Postilla n.2 - a pag.1 riga 23 dele l'incasellato ed adde "4/b";

Postilla n.3 - a pag. 4 riga 4 dopo la parola "alberature" adde "come risulta dal rilievo planoaltimetrico che sarà allegato al verbale di consegna dell'area ";

Postilla n. 4 - a pag. 3, riga 5 adde " Sia l'area di sedime, sia il sottosuolo utilizzato in pendenza rimarranno di proprietà del Comune di Ancona "

Sono quelle postille da me poste lette, approvate e sottoscritte insieme all'atto

Ancona n. 9/

N.32823 III PROT.

REGIONE MARCHE
COMITATO DI CONTROLLO
SEZIONE AUTONOMA DI ANCONA
VISTO: si rende esecutorio nella seduta
del - 7 SET. 1987
Il PRESIDENTE
Dott. D. Sicuro

Ancona, li - 7 SET. 1987

p.c.c. Il Segretario
Dott. Pio

REGIONE MARCHE * SEZIONE AUTONOMA DI ANCONA *

CIVITAS FIDEI