

VERBALE DI GARA A PROCEDURA NEGOZIATA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO SULLE AREE SITE IN VIA RISORGIMENTO PER LA REALIZZAZIONE, GESTIONE E CONDUZIONE DI UN PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO AD ACCESSO REGOLATO CON AMPLIAMENTO IN STRUTTURA - ESAME OFFERTA TECNICA. -----

L'anno DUEMILAVENTI, addì QUATTORDICI del mese di FEBBRAIO alle ore 11.10 presso la Sala Riunioni - 2 piano - Palazzo Comunale - P.zza Visconti 24 - Rho, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice nominata con determinazione del Direttore Area 3 Pianificazione, Gestione, Tutela del Territorio e Lavori Pubblici n. 150 del 14.02.2020 per la valutazione delle offerte tecniche pervenute e costituita da: -----

- 1) **Ing. Ir. Daniele Forcillo** - Responsabile Servizio Edilizia Pubblica e Protezione Civile - Comune di Rho - Presidente della Commissione;-----
- 2) **Geom. Alessandro Manfredi** - Istruttore Tecnico Servizio Strade - Comune di Rho - Membro interno esperto; -----
- 3) **Arch. Andrea Romanò** - Istruttore Tecnico Servizio Sue - Comune di Rho - membro interno esperto; -----

Funge da segretario della commissione il sig. **Antonio Sestito** - Istruttore Direttivo Staff Tecnico Direttore Area 3; -----

Il presidente formula le seguenti preliminari considerazioni:-----

- La lettera di invito ha specificatamente indicato (punto 17) che l'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti criteri di valutazione: -----
OFFERTA TECNICA (MAX 70 PUNTI)-----
OFFERTA ECONOMICA (MAX 30 PUNTI)-----
il punteggio massimo attribuibile al Concorrente è pertanto pari a 100. -----
- La valutazione delle offerte tecniche avviene distintamente per ciascuno degli elementi a valutazione di tipo qualitativo e discrezionale secondo le modalità per l'attribuzione dei punteggi stabilite nella lettera di invito. -----
- I Commissari, per i criteri di tipo qualitativo, formuleranno le proprie valutazioni dell'offerta tecnica espresse su livelli di giudizio di merito così determinati:
ottimo - offerta con elevata qualità architettonica-edilizia e compositiva
buono - offerta con apprezzabile qualità architettonica-edilizia e compositiva
discreto - offerta con adeguata qualità architettonica-edilizia e compositiva
Sufficiente - offerta con sufficiente qualità architettonica-edilizia e compositiva
scarso - offerta con scadente qualità architettonica-edilizia e compositiva
Insufficiente - offerta con insufficiente qualità architettonica-edilizia e compositiva
- La lettera di invito stabilisce inoltre di attribuire ai sopraindicati giudizi di merito i coefficienti indicati nella sottostante tabella, compresi tra 0 e 1: -----

Giudizio di merito	Coefficiente corrispondente
ottimo	1
buono	0,8

discreto	0,6
sufficiente	0,4
scarso	0,2
insufficiente	0

- Relativamente ai criteri quantitativi si dà atto che i commissari procederanno all'attribuzione del punteggio in modo meramente matematico senza alcuna riparametrazione, essendo tale valutazione priva di discrezionalità. -----

La Commissione procede quindi all'esame dell'offerta tecnica presentata dal concorrente **GSD REAL ESTATE SRL - MILANO**

Criterio 1.1 (qualitativo) - Qualità architettonica ed edilizia e le caratteristiche e la qualità dei materiali utilizzati - max. punti 6: -----

La qualità architettonica, edilizia e dei materiali viene valutata sufficientemente. I corselli di manovra risultano di m. 5, pari alla larghezza minima prescritta dalla normativa, mentre le norme di buona tecnica prevedono un aumento da 0,5 a 1 metro. La proposta progettuale prevede la possibilità di realizzare successivamente un piano aggiuntivo. La struttura prevista, in carpenteria metallica, non ha caratteristiche architettoniche di pregio e dal punto di vista paesaggistico viene mitigata dalla schermatura verticale sempreverde.-----

Si assegna coefficiente: 0,4 -----

Punti assegnati: $6 \times 0,4 = 2,4$ -----

Criterio 1.2 (qualitativo) - Piano di manutenzione con riferimento alla quantità e qualità degli interventi programmati - max punti 4: -----

Il piano di manutenzione risulta sufficiente in quanto le manutenzioni esposte sono essenzialmente quelle previste dalla normativa.-----

Si assegna coefficiente 0,4 -----

Punti assegnati: $4 \times 0,4 = 1,6$ -----

Criterio 2 (quantitativo) - Numero di stalli di sosta che si intende realizzare in aggiunta alla dotazione minima da garantire (n. 520 posti auto) - max punti 10: -----

Vengono previsti n. 533 posti complessivi e quindi n. 13 posti in più rispetto alla dotazione minima da garantire. Poiché la lettera di invito prevede che all'offerta migliore venga attribuito il punteggio massimo e non essendoci altre offerte, vengono assegnati punti 10-----

Criterio 3.1 (quantitativo) - estensione orario di servizio con esclusivo riferimento ad una delle seguenti opzioni:-----

7.00 - 21.00 punti 2

6.00 - 21.00 punti 4

7.00 - 22.00 punti 7

6.00 - 22.00 punti 9

6.00 - 23.00 punti 12

6.00 - 24.00 punti 16

l'offerta prevede l'estensione dell'orario di servizio dalle ore 6,00 alle ore 23.00. Vengono pertanto assegnati punti 12-----

Criterio 3.2 (quantitativo) - estensione frequenza oraria delle corse almeno nelle fasce orarie di punta (ore 7-9 e 17-19) Per ogni corsa in più all'ora punti 5 sino ad un massimo di 2 corse/ora aggiuntive - max punti 10:-----

L'offerta tecnica prevede nelle fasce orarie di punta l'estensione oraria delle corse da 4 a 6, con quindi n. 2 corse in più. Poiché la lettera di invito prevede per ogni corsa in più punti 5 sino ad un massimo di 2 corse/ora aggiuntive, si assegnano punti 10-----

Criterio 4 (quantitativo) - Le tariffe della sosta - max punti 14:-----

La lettera di invito prevede la possibilità di assegnazioni di punteggio nell'ambito delle due seguenti opzioni:

- Applicazione delle tariffe utilizzate per il parcheggio di interscambio ATM Molino Dorino ed attualmente così determinate:
 - sosta sino a 5 ore € 1,50
 - sosta da 5 sino a 10 ore € 2,00
 - sosta da 10 a 15 ore € 2,50
 - sosta da 15 a 19 ore € 4,00
 - sosta da 19 a 24 ore € 7,50
- Unica percentuale in aumento sulle predette tariffe
 - Da 1 a 10 %
 - Da 11 a 20%
 - Da 21 a 30%
 - Da 31 a 40%
 - Da 41 a 50%

punti 14

punti 10

punti 8

punti 6

punti 4

punti 2

Poiché l'offerta tecnica prevede un aumento del 50% delle tariffe di riferimento, si assegnano punti 2-----

Criterio 5 (quantitativo) - Le tariffe della sosta: le agevolazioni tariffarie per i cittadini di Rho - max punti 10:-----

La lettera di invito prevede la possibilità di assegnazioni di punteggio nell'ambito delle seguenti opzioni:

- Sosta gratuita
- Riduzione del 50% della tariffa prevista
- Nessuna agevolazione: non comporterà attribuzione di punteggio

Poiché l'offerta tecnica prevede una riduzione del 50% delle tariffe di riferimento, si assegnano punti 3-----

Terminata la valutazione dell'offerta tecnica, nella sotto riportata tabella si riepilogano i punteggi assegnati all'offerta tecnica presentata da GSD REAL ESTATE SRL:

CRITERI	PUNTEGGIO
Criterio 1.1 (qualitativo) - Qualità architettonica ed edilizia e le caratteristiche e la qualità dei materiali utilizzati	2,4
Criterio 1.2 (qualitativo) - Piano di manutenzione con riferimento alla quantità e qualità degli interventi programmati	1,6
Criterio 2 (quantitativo) - Numero di stalli di sosta che si intende realizzare	10

<i>in aggiunta alla dotazione minima da garantire (n. 520 posti auto)</i>	
<i>Criterio 3.1 - estensione orario di servizio</i>	12
<i>Criterio 3.2 - estensione frequenza oraria delle corse almeno nelle fasce orarie di punta (ore 7-9 e 17-19)</i> <i>Per ogni corsa in più all'ora punti 5 sino ad un massimo di 2 corse/ora aggiuntive</i>	10
<i>Criterio 4 - Le tariffe della sosta</i>	2
<i>Criterio 5 - Le tariffe della sosta: le agevolazioni tariffarie per i cittadini di Rho</i>	3
TOTALE	41,00

Alle ore 12.55, la Commissione ritiene di aver concluso i propri lavori. -----

Formano parte integrante e sostanziale del presente VERBALE: -----

• Lettera invito (All. A) -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

----- **IL PRESIDENTE** -----

[Redacted] Ing. Ir. Daniele Forcillo

GLI ESPERTI -----

- _____ [Redacted] Geom. Alessandro Manfredi

- _____ [Redacted] Arch. Andrea Romanò

IL SEGRETARIO DELLA SEDUTA -----

[Redacted] Antonio Sestito



Comune di Rho
Piazza Visconti, 23
20017 RHO (MI)
<http://www.comune.rho.mi.it>



DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_h264 - - 1 - 2019-12-24 - 0076180

RHO

Codice Amministrazione: **c_h264**

Numero di Protocollo: **[REDACTED]**

Data del Protocollo: **martedì 24 dicembre 2019**

Classificazione: **6 - 0 - 0**

Fascicolo: **2019 / 1**

Oggetto: **PROCEDURA NEGOZIATA PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI
SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO SULLE AREE SITE IN VIA
RISORGIMENTO PER LA REALIZZAZIONE, GESTIONE E CONDUZIONE DI UN
PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO AD ACCESSO REGOLATO CON
AMPLIAMENTO IN STRUTTURA**

MITTENTE:

SESTITO ANTONIO

Copia cartacea ai sensi dell'art. 3 bis commi 4 bis e 4 ter d.lgs. n. 82/2005 di originale informatico
conservato negli archivi del Comune di Rho.
Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. n. 82/2005.
A norma dell'art. 3 del d.lgs. n. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

MORLACCHI SARA AUGUSTA;1;87514438318674066142436838677569496038



Area 3 - PIANIFICAZIONE, GESTIONE, TUTELA DEL TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
IL DIRETTORE

Classificazione:
Fascicolo:

Spett.le

Oggetto: procedura negoziata per la costituzione del diritto di superficie a titolo oneroso sulle aree site in via risorgimento per la realizzazione, gestione e conduzione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura

Richiamata la determina del Direttore area Pianificazione, Gestione, Tutela Del Territorio e Lavori Pubblici n. 490 del 23/05/2019 di approvazione dell'avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla partecipazione alla eventuale e successiva procedura negoziata per l'assegnazione diritto di superficie a titolo oneroso sulle aree site in via Risorgimento attualmente utilizzate a parcheggio a raso;

Dato atto che a seguito di pubblicazione dell'avviso si assegnava il termine del 25/06/2019 ore 12.00 per la presentazione di manifestazioni di interesse;

Dato atto che codesta Società, nei termini assegnati, ha presentato la propria manifestazione di interesse ad essere invitata alla successiva procedura negoziata;

In esecuzione della determinazione del Direttore area Pianificazione, Gestione, Tutela del Territorio e Lavori Pubblici n. 1624 del 24/12/2019, Codesta Società è invitata a formulare la propria offerta, secondo i criteri, termini, modalità e vincoli di seguito indicati.

Con la presente Lettera di Invito si forniscono le prescrizioni relative a tutti gli adempimenti occorrenti per la redazione e presentazione delle offerte. In considerazione di ciò, gli operatori economici invitati dovranno formulare la propria offerta, redatta in lingua italiana, alle condizioni, termini e modalità di seguito descritti:

1. AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di Rho – piazza Visconti 24 – 20017 – Rho (MI) – www.comune.rho.mi.it - Tel. 02-93332470 / 02-93332327 – Fax 02-93332298 – E-mail: antonio.sestito@comune.rho.mi.it – walter.varesi@comune.rho.mi.it

In esecuzione della Determinazione del Direttore Area 3 Pianificazione, Gestione, Tutela Del Territorio, Lavori Pubblici n. 1624 del 24/12/2019 si intende procedere a mezzo di procedura negoziata alla **costituzione del diritto di superficie a titolo oneroso sulle aree site in via Risorgimento per la realizzazione, gestione e conduzione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura.**

A
1

Responsabile del procedimento: arch. Sara Morlacchi – Direttore Area Pianificazione, Gestione, Tutela del Territorio e Lavori Pubblici - tel. 0293332283 - e-mail: sara.morlacchi@comune.rho.mi.it - pec.protocollo.comunerho@legalmail.it

2. NATURA, FINALITA' E CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Le aree di proprietà comunale oggetto della presente procedura di costituzione del diritto di superficie ex artt. 952 e seg. Codice Civile sono graficamente individuate nell'allegato estratto di mappa catastale (all. E) e censite catastalmente come segue:

catasto	Foglio	mappale	consistenza	qualità	Superficie mq da assegnare in diritto di superficie	intestato
T	35	262	1.600	Sem irr	1.600	Comune Rho
T	35	271	110	Rel acq es	110	Comune Rho
T	35	272	590	Sem irr	590	Comune Rho
T	35	274	20	Rel acq es	20	Comune Rho
T	36	373	8.060	Sem irr	6.424 (*)	Comune Rho
T	36	374	1.483	Sem irr	1.483	Comune Rho
T	36	683	1.259	Sem irr	683 (*)	Comune Rho
T	36	604	2.045	Sem irr	1.302 (*)	Comune Rho
Totale mq circa					13.655 (*)	

(*) l'esatta quantificazione verrà determinata a seguito di frazionamento dei mappali, prima della stipula dell'atto di convenzionamento.

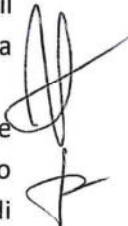
Condizioni e finalità:

- ✓ le aree verranno assegnate in diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 e ss. del Codice Civile, nello stato di fatto e di diritto in cui esse attualmente si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura, e facenti ora parte, ai sensi dell'art. 58 comma 2 della L. 133/2008, del patrimonio disponibile dell'ente per effetto di quanto disposto nel piano delle alienazioni e valorizzazioni comunali approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/04/2018. L'assegnazione sarà formalizzata attraverso apposita convenzione da sottoscrivere con atto pubblico, che regolerà tutti gli aspetti del rapporto tra il Superficiario ed il Comune di Rho. Dalla data di stipula si trasferiranno al Superficiario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relativi agli immobili assegnati in diritto di superficie.
- ✓ l'assegnazione del diritto di superficie è prevista a titolo oneroso e per una durata di anni 25, rinnovabili una sola volta e dietro positivo parere di entrambe le parti per un ulteriore periodo di 25 anni e previa rideterminazione del corrispettivo del diritto di superficie.
- ✓ l'assegnazione è finalizzata alla realizzazione, gestione e conduzione, a cura e spese del Superficiario, di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura e dotato dei relativi spazi accessori quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi similari, comprendendo in questi ultimi "bar, tabaccheria, giornalaio, bancomat, etc, (se di dimensioni inferiori a 150 mq)".

Resta a cura e spese del Concessionario anche ogni forma di manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo parcheggio. Sugli immobili oggetto di assegnazione del diritto di superficie il Concessionario sarà obbligato al pagamento di tutte le tasse e tributi previsti dalla normativa vigente.

- ✓ L'ampliamento in struttura dovrà garantire un aumento degli stalli oggi disponibili nel limite di quanto è possibile realizzare rispettando l'altezza imposta dalla presente procedura, pari a massimo 8 mt fuori terra, fermi restando gli altri parametri edilizi e urbanistici definiti dalla disciplina urbanistica di zona vigente. Dovrà comunque essere garantita una dotazione di almeno n. 520 posti auto complessivi. **Saranno ritenute non idonee le offerte che non garantiscano tale dotazione minima di posti auto complessivi.**
- ✓ il valore del corrispettivo del diritto di superficie venticinquennale posto a base di gara viene determinato in €. 930.978,21 oltre tasse e tributi, se e nella misura dovuta;
- ✓ Dovranno essere previsti stalli gratuiti per le persone con disabilità nel numero minimo previsto dalla normativa vigente (n. 1 ogni 50 posti auto)
- ✓ La destinazione a parcheggio privato di uso pubblico dovrà rimanere tale per l'intera durata della convenzione che assegna il diritto di superficie; Destinazioni d'uso diverse comporteranno la immediata decadenza del diritto di superficie per colpa del superficiario .
- ✓ Il parcheggio dovrà rimanere aperto e fruibile all'uso pubblico, senza interruzioni, 24 ore/die, 7 giorni/settimana e per ogni giorno dell'anno. Non saranno ritenute ammissibili offerte che prevedano una apertura in forma ridotta rispetto a quanto prescritto. Il mancato rispetto di tali condizioni di apertura comporteranno l'immediata decadenza della convenzione per colpa del superficiario.
- ✓ **I lavori di ampliamento in struttura del parcheggio dovranno avere inizio entro 6 mesi dalla stipula della convenzione,** pena la decadenza della convenzione stessa e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. Il mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili comporterà l'immediata decadenza della convenzione e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. **L'Ente concedente procederà alla restituzione del corrispettivo del diritto di superficie versato in sede di stipula della convenzione trattenendo a titolo di penale una somma pari al 15% del corrispettivo stesso.**
- ✓ **I lavori di ampliamento in struttura del parcheggio dovranno essere realizzati, conclusi e resi agibili nell'arco temporale massimo di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla data di stipula della convenzione** che assegna il diritto di superficie. Il mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria, a valere sulla garanzia fidejussoria prestata, che sarà determinata nella misura dello 0.5% del corrispettivo versato in sede di stipula della citata convenzione, per ogni mese di ritardo o sua frazione superiore a 15 giorni.
- ✓ L'apertura al pubblico del parcheggio realizzato in struttura dovrà intervenire nel termine massimi di 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla fine lavori, fermo restando l'agibilità della struttura ex art. 24 DPR 380/2001. In caso di mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili l'Ente concedente avrà facoltà di procedere alla risoluzione della convenzione per colpa del superficiario.
- ✓ Contestualmente all'avvio della gestione del parcheggio e per tutta la durata della convenzione il Superficiario dovrà garantire l'attivazione di un servizio di bus-navetta gratuito per gli utenti del parcheggio che dal parcheggio stesso conduca almeno alla stazione RFI/MM, a Mind porta Ovest e al nuovo Ospedale in corso di realizzazione, con capacità e cadenza adeguate (almeno dalle ore 7.00 alle ore 20.00 con almeno 4 corse ogni ora) sull'intero arco settimanale, festività comprese; il potenziamento del servizio bus-navetta con riferimento a estensione dell'orario di servizio e della frequenza oraria delle corse saranno elementi di valutazione dell'offerta tecnica in sede di gara;
- ✓ Per la tariffa della sosta nel parcheggio in argomento si prevede l'applicazione delle tariffe in vigore in analoghi parcheggi urbani di interscambio attivi nell'area limitrofa ed in particolare con riferimento al parcheggio di interscambio ATM di Molino Dorino, fatta salva la possibilità per il concorrente di proporre in sede di gara un aumento percentuale da contenere entro il limite massimo del 100%. Per

A



3 

aumenti superiori al 50% non verrà assegnato alcun punteggio, aumenti oltre il 100% comporteranno l'esclusione dell'offerta. Le tariffe e le agevolazioni per i cittadini di Rho saranno elementi di valutazione dell'offerta tecnica in sede di gara

- ✓ Il mancato rispetto di una o più delle prescrizioni minime suindicate comporteranno la inammissibilità dell'offerta e quindi il relativo concorrente verrà escluso dalla presente procedura di gara.

Nello stato di fatto le aree risultano recintate ed attrezzate a stalli di sosta a raso realizzati in pavimentazione drenante, corselli di manovra in conglomerato bituminoso e aiuole a verde di arredo, illuminazione e predisposizione impiantistiche per controllo accessi, e costituiscono il parcheggio pubblico remoto a raso di via Risorgimento.

Al Comune non potranno essere richiesti risarcimenti o danni per eventuali vizi occulti delle aree. Le eventuali indagini geologiche o le eventuali bonifiche dell'area si intendono a carico dell'assegnatario del diritto di superficie.

Per esigenze dell'Amministrazione, ove ricorra il caso, il Comune potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo.

Si rende inoltre noto che in attuazione all'atto integrativo all'accordo di programma Fiera in zona è allo studio un progetto di potenziamento dell'attuale parcheggio di interscambio di Rho Fiera su aree contigue sino ad una capienza massima di 1500 posti auto in parte già esistenti.

In allegato:

- A) modello istanza di partecipazione per la concessione del diritto di superficie e dichiarazione requisiti di ordine generale
- B) modello dichiarazione sostitutiva requisiti penali
- C) modello offerta economica
- D) schema convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie
- E) estratto mappa catastale
- F) planimetria attuale parcheggio a raso,
- G) foto parcheggio da via Risorgimento,
- H) foto aerea estratta da Google.
- Azionamento di pgt e nta visionabili on line e scaricabili al seguente link <https://www.comune.rho.mi.it/articolo/pgt>

3. VINCOLI, DESTINAZIONE URBANISTICA E D'USO DELLE AREE IN ASSEGNAZIONE

Il Comune di Rho è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013 – Burl n. 34 del 21/08/2013.

Le aree in argomento sono azionate nel vigente PGT del Comune di Rho come "Ambito di completamento per compensazioni urbanistiche- ambito 2: via Risorgimento ovest", come normato dall'art. 37 delle NTA, il quale stabilisce che è sempre consentita l'edificazione a cura del Comune o da parte di altro soggetto dallo stesso individuato.

Destinazione d'uso per la quale viene concesso il diritto di superficie: l'assegnazione sarà finalizzata alla realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura e dotato dei relativi spazi accessori quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi simili comprendendo in questi ultimi "bar, tabaccheria, giornalaio, bancomat, etc. (se di dimensioni inferiori a 150 mq)", secondo i limiti e le prescrizioni indicate al punto 2) del presente documento.

Vincoli: le aree sono in parte interessate dal tratto tombinato del fontanile Dugnana, fontanile relitto, privo di funzionalità idraulica;

Le aree risultano inoltre in parte interessate dalla fascia di rispetto della ferrovia (mt. 30)

La destinazione d'uso a parcheggio privato di uso pubblico delle aree concesse in diritto di superficie dovrà rimanere tale per l'intera durata della convenzione, così come dovranno essere sempre garantite le condizioni e gli obblighi convenzionali.

4. PROGETTO EDILIZIO DI AMPLIAMENTO IN STRUTTURA

Per l'ampliamento in struttura dell'attuale parcheggio a raso, Il Superficiario dovrà presentare, dopo la stipula della convenzione, adeguato progetto edilizio, che dovrà ottenere idoneo titolo abilitativo dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

La struttura in ampliamento da realizzare è pertanto sottoposta a rilascio o acquisizione di titolo edilizio, nel rispetto delle norme di PGT, con il limite massimo in altezza di mt. 8, nonché di ogni eventuale ed ulteriore vincolo sovraordinato e del regolamento edilizio vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il progetto oggetto di permesso di costruire dovrà sviluppare e definire compiutamente la proposta progettuale allegata alla convenzione. Eventuali modificazioni saranno consentite esclusivamente per motivate esigenze tecniche evidenziate in fase esecutiva ovvero per esigenze espresse dallo stesso Comune di Rho o dagli enti preposti a fornire le necessarie autorizzazioni. In caso di varianti al progetto il Superficiario dovrà richiedere apposito nulla-osta al Comune di Rho.

Il titolo edilizio sarà assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione se dovuti e nella misura vigente al momento del rilascio del titolo; Il titolo edilizio verrà rilasciato o acquisito a seguito di presentazione di tutta la documentazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia. Il concessionario si obbliga pertanto a presentare le pratiche per l'ottenimento o per l'acquisizione del titolo ed a pagare i corrispondenti contributi di costruzione, oneri ed eventuali spese accessorie per la presentazione delle pratiche.

L'ampliamento dovrà avere dimensioni e consistenza conformi a quanto previsto dalla destinazione urbanistica dell'area e dalle norme edilizie vigenti, con il limite massimo in altezza di mt. 8. **Il numero di stalli di sosta complessivi non potrà essere inferiore a numero 520**

Qualora, a causa di sopravvenuta legislazione e/o normativa statale o regionale, relativamente a questioni urbanistiche, idrogeologiche e ambientali, le aree oggetto della presente concessione risultino in tutto o in parte non più idonee all'edificazione dell'ampliamento, il titolo edilizio non sarà rilasciato; ciò non costituirà motivo di richiesta di risarcimento danni al Comune concedente, ma il superficiario potrà richiedere la risoluzione della convenzione senza addebito di colpa.

5. PROCEDURA DI SELEZIONE, CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE, DOCUMENTI DI GARA

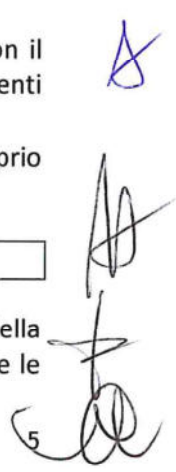
Alla presente procedura di assegnazione del diritto di superficie non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 cd. "codice degli appalti", fatto salvo per eventuali ed espressi richiami contenuti nella presente lettera di invito.

La procedura prevista per la scelta del contraente è quella "negoziata" e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo gli elementi di giudizio e i corrispondenti punteggi massimi attribuibili indicati nella presente lettera di invito.

Alla presente procedura vengono invitati gli operatori economici che hanno manifestato il proprio interesse a partecipare a seguito di precedente avviso pubblico.

6. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del diritto di superficie sulle aree di che trattasi avrà decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione e avrà la durata di anni 25, rinnovabili una sola volta e dietro positivo parere di entrambe le



parti per un ulteriore periodo di 25 anni e previa rideterminazione del corrispettivo del diritto di superficie

Il diritto di superficie si intende esteso all'eventuale utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere in ampliamento approvate dal Comune.

Allo scadere del termine di concessione o in caso di recesso anticipato (ovvero prima della naturale scadenza) le aree dovranno essere restituite al Comune nello stato di fatto in cui vengono assegnate. Le demolizioni di quanto edificato ed il perfetto ripristino dei luoghi con riproposizione del parcheggio a raso saranno da eseguire a cura e spese del superficiario entro un anno dalla scadenza della convenzione o dal recesso anticipato. In alternativa alla demolizione ed al ripristino dei luoghi il Comune potrà optare per l'acquisizione a titolo gratuito di quanto edificato, che sarà iscritto nel patrimonio comunale senza alcun onere in capo all'amministrazione comunale; tutti gli immobili saranno ceduti in perfetto stato di manutenzione, con tutte le migliorie apportate nel periodo di concessione, senza alcun onere per il Comune di Rho.

Alla scadenza della concessione non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità ad alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile al momento della riconsegna al Comune dovranno essere sgomberati ed opportunamente smaltiti a cura e spese del Concessionario.

7. CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie venticinquennale posto a base di gara viene determinato, sulla base di perizia di stima, in euro 930.978,21 oltre IVA, se dovuta.

L'offerta economica dovrà consistere in un aumento percentuale sul predetto corrispettivo a base di gara. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Il concessionario sarà tenuto al rispetto degli obblighi tributari come previsti dalla normativa vigente.

L'ammontare del corrispettivo per il diritto di superficie delle aree sarà versato in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione che assegna il diritto di superficie.

8. TRASFERIBILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

E' fatto divieto al Superficiario di trasferire e/o cedere a terzi la titolarità del diritto di superficie o gli altri impegni assunti. Il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune.

La locazione o attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni di area o di impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi, in misura superiore al 30% dei posti complessivi disponibili.

9. IPOTECHE

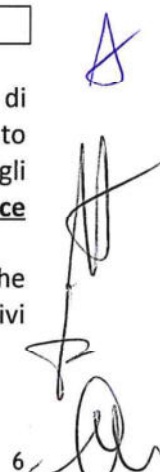
E' fatto divieto di costituire ipoteche od altri diritti reali sul diritto di superficie concesso senza il preventivo consenso del Comune di Rho.

10. SOPRALLUOGO

Al fine di consentire all'offerente di prendere visione dello stato di fatto e consistenza dei luoghi oggetto di concessione è fatto obbligo ai soggetti interessati a partecipare alla presente procedura - in quanto ritenuto elemento essenziale per la partecipazione stessa - di effettuare un sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto di concessione, prima della formulazione dell'offerta. **Il mancato sopralluogo costituisce motivo di esclusione dalla presente procedura di assegnazione.**

A conclusione del sopralluogo il Comune rilascerà al concorrente un attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserito nella busta A "Documentazione Amministrativa", così come descritto ai successivi articoli.

6



Il sopralluogo dovrà essere preventivamente concordato con il Comune di Rho, mediante la trasmissione di una richiesta scritta che dovrà indicare: ragione sociale del concorrente per conto del quale sarà eseguito il sopralluogo, il soggetto che lo effettuerà e a quale titolo rispetto al concorrente (es. legale rappresentante, procuratore, direttore tecnico, ecc.), il relativo recapito telefonico.

Tale richiesta dovrà pervenire all'Ufficio Pianificazione del Comune di Rho tel. 0293332327, via mail all'indirizzo: walter.varesi@comune.rho.mi.it entro il termine del **04/02/2020**.

Il Comune confermerà per iscritto via mail il giorno, l'ora ed il luogo dal quale inizierà il sopralluogo.

11. INFORMAZIONI E QUESITI

La richiesta di informazioni e quesiti dovranno pervenire via mail all'indirizzo: antonio.sestito@comune.rho.mi.it entro il termine del **04/02/2020**.

12. REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti ammessi a presentare offerta dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale:

- a) insussistenza di stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e assenza di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni, salvo il caso di cui all'art. 186 bis del R.D. 16/03/1942 n. 267;
- b) assenza di procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011
- c) assenza di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81
- d) inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica, il patrimonio, che incidano sull'affidabilità morale e professionale dell'offerente, e per reati contro l'economia pubblica, l'industria ed il commercio e l'incolumità pubblica che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) inesistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, relative all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro ed all'osservanza degli obblighi contributivi;
- f) Di non avere in essere una situazione debitoria o di contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Rho

I requisiti di cui ai punti b), c), d), e) dovranno essere riferiti a:

- titolare dell'impresa per le imprese individuali;
- tutti i soci per le società in nome collettivo
- tutti i soci accomandatari, nonché eventuali soci accomandanti se muniti di poteri di rappresentanza (es. procura) per le società in accomandita semplice
- tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, i membri degli organi con poteri di direzione e vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, i direttori tecnici, il socio unico persona fisica, il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società, cooperative o consorzi;

I requisiti di cui sopra sono da comprovare con Dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante (ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, richiamate le responsabilità di cui all'art. 76 del medesimo provvedimento, utilizzando preferibilmente i modelli allegati alla presente lettera di invito.

La esclusione dalla presente procedura in ogni caso non opera quando il reato sia stato depenalizzato, dichiarato estinto, o qualora la condanna sia stata revocata o sia intervenuta la riabilitazione.

Dovranno essere indicate tutte le condanne penali riportate, comprese quelle per le quali si sia beneficiato della non menzione.

13. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta inoltrata mediante servizio postale a mezzo di raccomandata, deve pervenire, a pena di esclusione, entro le **ore 12.00 del giorno 13/02/2020**.

Nello stesso termine l'offerta potrà essere presentata a mano o consegnata mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate presso il QUIC – sportello del Cittadino Via De Amicis, 1 – Rho Tel. 02 93332 700 - Numero verde 800.55.33.89 quic@comune.rho.mi.it

Orari di apertura:

lunedì, mercoledì e venerdì: dalle ore 8.30 alle ore 13.00

martedì e giovedì: dalle ore 8.30 alle ore 18.30

sabato: dalle ore 8.30 alle ore 12.30

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Rho ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato. Oltre il sopradetto termine non sarà considerata valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella precedente. L'offerta presentata non può essere ritirata. E' ammessa offerta successiva, purché entro il termine di scadenza, a sostituzione o integrazione della precedente.

Il concorrente dovrà far pervenire tutta la documentazione necessaria rispettando le condizioni di seguito specificate:

- unico plico (contenente n. 3 buste come sotto specificate) non trasparente, chiuso, sigillato con mezzi idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, riportante all'esterno le seguenti indicazioni a) ragione sociale e indirizzo del mittente b) data e orario di scadenza del termine ultimo per la consegna c) la scritta "OFFERTA PER PROCEDURA NEGOZIATA COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SULLE AREE SITE IN VIA RISORGIMENTO"

Il plico dovrà contenere:

- ✓ la Busta "A" con indicazione esterna del mittente e la dicitura " A – documentazione amministrativa "; Essa dovrà contenere i documenti amministrativi di cui al successivo punto 14;
- ✓ la Busta "B" con indicazione esterna del mittente e la dicitura " B - offerta tecnica ". Essa dovrà contenere i documenti prescritti per la presentazione dell'offerta tecnica, di cui al successivo punto 15;
- ✓ la busta "C" con indicazione esterna del mittente e la dicitura " C - offerta economica ". Essa dovrà contenere i documenti prescritti per la presentazione dell'offerta economica, di cui al successivo punto 16;

Le buste B e C dovranno essere chiuse, sigillate con mezzi idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni

Nessun compenso/rimborso spetta ai concorrenti per la compilazione delle offerte o di qualsiasi altra documentazione presentata per partecipare alla gara.

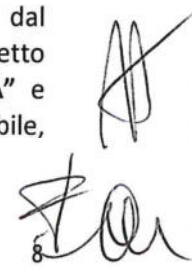
14. Busta "A" DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta A, a pena di esclusione, dovrà essere inserita le seguente documentazione amministrativa:

1) istanza di partecipazione per la concessione del diritto di superficie e dichiarazione requisiti di ordine generale

resa in carta libera ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 sottoscritta dal titolare dell'impresa o del legale rappresentante dell'impresa o, comunque, da parte di altro soggetto munito di poteri idonei ad impegnare la volontà del concorrente, sulla base dell'allegato "A" e preferibilmente utilizzando lo stampato proposto, unitamente a copia fotostatica chiaramente leggibile, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.

A



- 2) Dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, resa in carta libera sottoscritta da ognuno dei soggetti sottoelencati sulla base dell'allegato "B" e preferibilmente compilando lo stampato proposto, unitamente a copia fotostatica chiaramente leggibile, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.

Soggetti obbligati alla dichiarazione:

- titolare dell'impresa per le imprese individuali;
- tutti i soci per le società in nome collettivo
- tutti i soci accomandatari, nonché eventuali soci accomandanti se muniti di poteri di rappresentanza (es. procura) per le società in accomandita semplice
- tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, i membri degli organi con poteri di direzione e vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, i direttori tecnici, il socio unico persona fisica, il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società, cooperative o consorzi;

- 3) Requisiti di capacità economico-finanziaria

- ✓ Dichiarazione bancaria (non autocertificabile): di intrattenere rapporti regolari e puntuali con almeno un Istituto bancario.

- 4) attestato di sopralluogo rilasciato dall'Ufficio Pianificazione del Comune di Rho

- 5) schema convenzione (allegato D alla presente lettera di invito) per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, sottoscritto in ogni pagina dal concorrente per integrale accettazione;

- 6) Documentazione attestante l'avvenuta costituzione a favore del Comune di RHO della garanzia provvisoria a corredo dell'offerta con validità di 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta per un importo di € 18.620,00

Tale garanzia a copertura:

- della mancata dimostrazione dei requisiti;
- della mancanza di serietà dell'offerta derivante da qualsivoglia motivo, ivi compreso le dichiarazioni mendaci;
- della mancata sottoscrizione dell'atto, per fatto dell'aggiudicatario;

La cauzione provvisoria potrà essere costituita, a scelta del concorrente:

- ✓ Ricevuta del versamento effettuato con bonifico bancario alle coordinate IBAN IT04L052162050000000066972 – TESORERIA CREDITO VALTELLINESE oppure con bonifico postale alle coordinate postali IBAN: Comune di Rho Servizio Tesoreria IT88Y0760101600000048472203;
- ✓ Assegno circolare in originale intestato a COMUNE DI RHO SERVIZIO TESORERIA
- ✓ fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati ex DPR 115 del 30.03.2004 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Pertanto, pena l'esclusione, le fideiussioni rilasciate dagli intermediari finanziari dovranno essere accompagnate da copia conforme della autorizzazione ministeriale, ovvero da dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 dall'intermediario attestante il possesso di detta autorizzazione con indicazione dei relativi dati e la dichiarazione di essere sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La garanzia bancaria o assicurativa dovrà tra l'altro prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile. La stessa dovrà avere validità per almeno 180 giorni naturali, successivi e continui decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte e quindi valida sino al **11/08/2020**

La cauzione provvisoria verrà svincolata all'aggiudicatario automaticamente al momento della stipula del atto di costituzione del diritto di superficie, mentre agli altri concorrenti, verrà svincolata entro sessanta giorni dalla avvenuta aggiudicazione

- 7) procura speciale in originale o in copia autentica (solo nel caso il concorrente partecipi alla gara a mezzo di procuratore)

15. Busta "B" OFFERTA TECNICA

Il Concorrente, a pena di esclusione, dovrà inserire la documentazione tecnica costituente la propria offerta tecnica.

La struttura dei capitoli della documentazione tecnica dovrà essere impostata in modo da consentire l'immediata identificazione e corrispondenza tra criterio e sub criterio di valutazione di tipo qualitativo/quantitativo.

Pertanto l'offerta tecnica dovrà essere suddivisa nei seguenti Capitoli ed in conformità a quanto di seguito specificato:

CAPITOLO 1 – Studio di fattibilità della proposta progettuale per ampliamento in struttura dell'attuale parcheggio a raso. Lo studio di fattibilità dovrà essere, sottoscritto sia dal progettista professionista abilitato iscritto all'albo degli architetti ed ingegneri sia dal concorrente, e dovrà comprendere la seguente documentazione:

- elaborati grafici
- relazione descrittiva
- prima stesura programma di manutenzione ordinaria e straordinaria volto a garantire il mantenimento dell'efficienza funzionale e del decoro dell'immobile per tutta la durata della concessione del diritto di superficie;

Dalla proposta progettuale dovrà chiaramente emergere:

1.1 la qualità architettonica ed edilizia e le caratteristiche e la qualità dei materiali utilizzati

1.2 piano di manutenzione con riferimento alla quantità e qualità degli interventi programmati

CAPITOLO 2 - Numero di stalli di sosta che si intende realizzare in aggiunta alla dotazione minima da garantire (n. 520 posti auto), conformemente a quanto progettualmente previsto nello dello studio di fattibilità di cui al capitolo 1. Si evidenzia che saranno ritenute non idonee e quindi escluse le offerte tecniche i che non garantiscano tale dotazione minima di posti auto complessivi.

CAPITOLO 3 – Potenziamento del servizio gratuito di navetta rispetto alle seguenti prescrizioni minime

- **collegamenti con i principali punti di interesse pubblico:** Percorso da parcheggio a stazione RFI/MM, Mind porta ovest e Nuovo Ospedale (minimo da garantire)
- **Orario del servizio:** dalle ore 7.00 alle ore 20.00 (minimo da garantire)
- **Frequenza corse:** n. 4 ogni ora (minimo da garantire)

Il servizio dovrà impiegare automezzi a ridotto impatto ambientale con capienza minima di n. 30 persone

L'offerta del presente capitolo verrà valutata con riferimento ai seguenti sub criteri:

3.1 estensione orario di servizio, rispetto al minimo da garantire

3.2 estensione frequenza oraria delle corse, rispetto al minimo da garantire

CAPITOLO 4 – Le tariffe della sosta. Il Concorrente dovrà formulare le proprie tariffe tenendo a riferimento quelle utilizzate per il parcheggio di interscambio ATM di Molino Dorino (parcheggio di interscambio di riferimento in quanto limitrofo al territorio di Rho) ed attualmente così determinate:

sosta sino a 5 ore € 1,50

sosta da 5 sino a 10 ore € 2,00

sosta da 10 a 15 ore € 2,50

sosta da 15 a 19 ore € 4,00

sosta da 19 a 24 ore € 7,50

oppure

se intende dar corso ad un loro aumento. In tal caso l'aumento dovrà essere espresso in un'unica percentuale, con il limite massimo di un aumento del 50%. Aumenti superiori al 50% non conseguiranno alcun punteggio. Aumenti superiori al 100% comporteranno l'esclusione dell'offerta.

L'aggiornamento tariffario avverrà su base istat ogni quinquennio. E' inoltre ammesso l'adeguamento tariffario qualora vengano modificate le tariffe prese a riferimento (parcheggio di interscambio ATM di Molino Dorino), restando inalterata la percentuale di incremento eventualmente dichiarata in sede di gara.

CAPITOLO 5 - Le agevolazioni tariffarie della sosta per i cittadini di Rho. Il Concorrente potrà formulare la propria offerta tra tre opzioni possibili: gratuità della sosta oppure riduzione del 50% della tariffa prevista oppure nessuna agevolazione. Quest'ultima opzione non comporterà attribuzione di punteggio.

Tutta la documentazione riguardante quanto sopra dovrà, a pena di esclusione, essere redatta in lingua italiana o corredata di traduzione giurata e priva di qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico e dovrà essere sottoscritta dal Concorrente nonché, relativamente alla proposta progettuale di cui al capitolo 1, dal progettista - professionista abilitato iscritto all'albo degli architetti ed ingegneri.

16. Busta "C" OFFERTA ECONOMICA

Il Concorrente, a pena di esclusione dovrà inserire:

- ✓ la propria offerta economica redatta secondo l'allegato **modello D**, sul quale apporre una marca da bollo da € 16,00, consistente in un'unica percentuale di aumento da applicare sul corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie posto a base di gara ed ammontante ad € 930.978,21.

L'aumento percentuale deve essere espresso con un massimo di tre decimali, qualora i decimali fossero in numero maggiore si procederà ad arrotondare per eccesso o per difetto al terzo decimale.

Non sono ammesse, a pena di esclusione, offerte in diminuzione.

In caso di discordanza tra gli importi in cifre ed in lettere dell'offerta economica, sarà in ogni caso ritenuto valido quello espresso in lettere.

L'offerta non dovrà essere espressa in forma diversa da quella richiesta, né essere subordinata ad alcuna condizione, pena l'esclusione della gara.

Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta. In caso contrario si procederà all'esclusione

17. CRITERIO E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La concessione del diritto di superficie sarà aggiudicata applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti criteri di valutazione:

- ✓ Offerta tecnica: 70 punti
- ✓ Offerta economica: 30 punti

Il punteggio massimo attribuibile al Concorrente è pertanto pari a 100,00. La formazione della graduatoria avverrà utilizzando il metodo aggregativo compensatore sommando tra di loro il punteggio dell'offerta tecnica e dell'offerta economica. L'ordine della graduatoria sarà stilato dal punteggio maggiore a quello minore;

1) Criteri di Valutazione dell'Offerta Tecnica:

La valutazione delle offerte tecniche è demandata ad una Commissione giudicatrice nominata dal Comune dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La valutazione dell'offerta tecnica avviene distintamente per ciascuno degli elementi di valutazione di tipo qualitativo e quantitativo dei quali è composta, di seguito elencati:

n.	criterio	sub criterio	punti max
1	Proposta progettuale per l'ampliamento in struttura dell'attuale parcheggio a raso (qualitativo)		
		1.1 Qualità architettonica ed edilizia e le caratteristiche e la qualità dei materiali utilizzati	6
		1.2 Piano di manutenzione con riferimento	4

		alla quantità e qualità degli interventi programmati	
Totale Criterio 1)			10
2	Numero di stalli di sosta che si intende realizzare in aggiunta alla dotazione minima da garantire (n. 520 posti auto) Si precisa che saranno ritenute non idonee le offerte che non garantiscano la citata dotazione minima. (quantitativo)	All'offerta migliore verrà attribuito il punteggio massimo. Per le altre offerte l'assegnazione dei punteggi avverrà con metodo proporzionale diretto	10
Totale Criterio 2)			10
3	Potenziamento del servizio di navetta rispetto alle seguenti previsioni minime: - Percorso da parcheggio a stazione RFI/MM, Porta Ovest Mind e Nuovo Ospedale - Orario del servizio dalle ore 7.00 alle ore 20.00 - Frequenza corse n. 4 ogni ora Il servizio dovrà impiegare automezzi a ridotto impatto ambientale con capienza minima di n. 30 persone (quantitativo)		
		3.1 estensione orario di servizio con esclusivo riferimento ad una delle seguenti opzioni:	
		7.00 – 21.00	2
		6.00 – 21.00	4
		7.00 – 22.00	7
	6.00 – 22.00	9	
	6.00 – 23.00	12	
	6.00 – 24.00	16	
	3.2 estensione frequenza oraria delle corse almeno nelle fasce orarie di punta (ore 7-9 e 17-19) Per ogni corsa in più all'ora punti 5 sino ad un massimo di 2 corse/ora aggiuntive	10	
totale criterio 3)			26
4	Le tariffe della sosta (quantitativo)	Applicazione delle tariffe utilizzate per il parcheggio di interscambio ATM Molino Dorino ed attualmente così determinate: sosta sino a 5 ore € 1,50 sosta da 5 sino a 10 ore € 2,00 sosta da 10 a 15 ore € 2,50 sosta da 15 a 19 ore € 4,00 sosta da 19 a 24 ore € 7,50	14

		Unica percentuale in aumento sulle predette tariffe	
		Da 1 a 10 %	10
		Da 11 a 20%	8
		Da 21 a 30%	6
		Da 31 a 40%	4
		Da 41 a 50%	2
		Aumenti maggiori del 50% non comporteranno attribuzione di punteggio. Aumenti oltre il 100% comporteranno invece esclusione dell'offerta	
totale criterio 4)			14
5	Le tariffe della sosta: le agevolazioni tariffarie per i cittadini di Rho (quantitativo)	Sosta gratuita	10
		Riduzione del 50% della tariffa prevista	3
		Nessuna agevolazione: non comporterà attribuzione di punteggio	
totale criterio 5)			10
Punteggio massimo			70

In base alla documentazione che costituisce l'offerta tecnica contenuta nella busta «Offerta tecnica», a ciascun elemento di valutazione di tipo qualitativo è attribuito un punteggio da ciascun commissario con il metodo della « media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari». In particolare il singolo commissario, per ogni ambito di valutazione qualitativa, attribuisce discrezionalmente un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

0	Insufficiente
0,2	scarso
0,4	sufficiente
0,6	discreto
0.8	buono
1	ottimo

La Commissione per l'attribuzione dei punteggi degli elementi di valutazione qualitativi opererà attraverso l'applicazione della seguente formula:

$C(a) = \sum_n [W_i \times V(a)_i]$, in cui:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

$\sum_n$ = sommatoria;

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1;

I coefficienti per la valutazione dei sub elementi $V(a)_i$ di natura qualitativa verranno determinati attraverso la media dei coefficienti variabile tra 0 (valutazione minima) e 1 (valutazione massima), attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari.

Successivamente ciascun coefficiente definitivo determinato per ciascun sub elemento sarà moltiplicato per il relativo sub peso al fine di ottenere il punteggio;

Saranno ammessi alla fase di apertura e valutazione della offerta economica solo ed esclusivamente i concorrenti che per l'offerta tecnica avranno raggiunto un punteggio complessivo minimo di 40 punti. Coloro che non raggiungeranno tale punteggio minimo verranno esclusi dal prosieguo della gara.

2) Modalità di Valutazione dell'Offerta Economica:

A

[Signature]

13

La valutazione dell'offerta economica, consistente in un'unica percentuale di aumento da applicare sull'importo del corrispettivo per il diritto di superficie posto a base d'asta e previsto in €. 930.978,21 - avviene applicando la seguente formula:

$$PA = [P_{MAX} \times (PR_{-iesimo} / PR_{-max})]$$

in cui:

PA = Punteggio da assegnare;

P_{MAX} = Punteggio massimo da assegnare;

PR-iesimo = Percentuale di aumento offerta dal singolo concorrente (concorrente iesimo);

PR-max = Percentuale di aumento dell'offerta più conveniente;

x = simbolo della moltiplicazione;

/ = simbolo della divisione;

Risulterà aggiudicatario l'offerente che otterrà il maggior punteggio complessivo, assunto dalla somma dei punti attribuiti tra l'offerta tecnica ed economica. In caso di due o più offerte con uguale punteggio finale sarà privilegiata la migliore offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, anche per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà a sorteggio;

Il Concedente procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempreché la stessa sia ritenuta congrua e conveniente;

È facoltà del Concedente di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare la concessione;

Gli offerenti sono vincolati alle offerte presentate per un periodo di 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

18. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

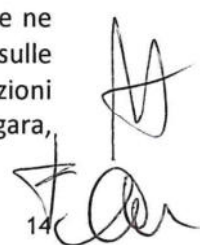
La seduta pubblica di gara avrà luogo il **giorno 14/02/2020 - alle ore 10.00.** presso la Sala Riunioni – 2 piano – del Palazzo Comunale del Comune di Rho di Piazza Visconti n. 23 – Rho (MI), con l'apertura e l'esame della documentazione amministrativa di cui alla busta A "Documentazione Amministrativa e alla apertura della busta B "Offerta tecnica" ai soli fini della correttezza formale della sua presentazione. Successivamente, in sedute riservate, la Commissione Giudicatrice, nominata successivamente ai termini di presentazione delle offerte, procederà alla valutazione delle offerte tecniche contenute nella busta B "Offerta tecnica", con attribuzione dei punteggi, secondo le indicazioni riportate nella presente lettera di invito;

Ultimati i lavori in seduta riservata della Commissione Giudicatrice, in seduta pubblica, la cui ora e data verranno comunicati, tramite la posta elettronica certificata eletta a proprio domicilio, ai concorrenti ammessi, si procederà alla lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche, all'apertura dell'offerta economica ed alla formulazione della graduatoria quale somma dei punteggi dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

Esaurita la propria attività la Commissione Giudicatrice comunicherà al Responsabile del Procedimento la graduatoria finale. Si procederà all'adozione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria al soggetto che avrà riportato il punteggio più alto.

Alle sedute pubbliche di gara potranno intervenire gli offerenti (persona fisica, titolari di imprese individuali, legali rappresentanti di società o soggetti che esibiranno alla Commissione di Gara procura idonea a comprovare legittimamente la presenza in nome e per conto del concorrente. Potranno altresì intervenire alle suddette sedute altri soggetti dei concorrenti, anche solo muniti di semplice delega, ai quali sarà permesso solo di assistere alle operazioni senza peraltro poter formulare e tanto meno far verbalizzare alcuna osservazione;

In ottemperanza all'art. 71 del D.P.R. 445/2000 il Concedente, ove lo ritenga necessario e senza che ne derivi un aggravio probatorio per i concorrenti, si riserva la facoltà di effettuare controlli a campione sulle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti. Nel caso in cui non vengano confermate le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara,



14

all'escussione della relativa cauzione provvisoria ed alla segnalazione del fatto alle autorità competenti per i provvedimenti di competenza.

19. RESPONSABILITA' DEL SUPERFICIARIO

Il concessionario è responsabile dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.

L'Amministrazione comunale resta estranea a tutti i rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti intercorsi esclusivamente tra l'Assegnatario e detti soggetti senza che possa mai assumersi una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza di quanto oggetto della presente convenzione.

20. RISOLUZIONE E REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione comunale, anche a titolo di risarcimento danni di qualunque natura, il Comune potrà risolvere la concessione del diritto di superficie per colpa del superfidiario ai sensi dell'art. 1453 e seguenti del codice civile, anche per uno solo dei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi non sanabili nell'esecuzione dell'opera di ampliamento in struttura del parcheggio;
- gravi ritardi nell'esecuzione della stessa oltre il termine di validità del titolo abilitativo, fatta salva la sanzione pecuniaria che verrà comminata per ritardo nell'esecuzione dei lavori (oltre il termine assegnato di 18 mesi dalla stipula delle convenzione ed entro il termine di validità del titolo abilitativo;
- esecuzione delle opere in parziale o totale difformità dalle prescrizioni progettuali previste nel progetto presentato in sede di gara se non autorizzate dal Comune di Rho ovvero dalle prescrizioni progettuali del titolo abilitativo edilizio, accertate nei modi di legge;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le aree e la struttura per uso e finalità diverse da quelle previste con la presente convenzione;
- trasferimento totale o parziale della concessione senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
- gravi mancanze della manutenzione delle aree e strutture
- gravi violazioni delle norme afferenti la gestione della struttura in relazione agli standard qualitativi dei servizi
- ulteriori casi di grave mancato e/o corretto adempimento di ognuno degli obblighi contrattuali

In alternativa ed a propria discrezione, il Concedente potrà avvalersi della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 del codice civile. Il tal caso il Concessionario sarà invitato a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

La concessione potrà altresì essere risolta durante il periodo di efficacia della stessa qualora nei confronti del superfidiario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione.

Con la risoluzione della convenzione per fatto del Superficiario, le aree e quanto sopra edificato rientreranno nella immediata disponibilità del Comune di Rho, il quale potrà liberamente disporne, senza necessità di indennizzo alcuno a favore del Superficiario uscente. Il Comune potrà decidere se acquisire l'immobile edificato al proprio patrimonio o se ordinarne la demolizione a cura e spese del Superficiario uscente, avvalendosi della fideiussione all'uopo prestata in sede di stipula della convenzione. Nell'ipotesi in cui i lavori di realizzazione del parcheggio in struttura non abbiano inizio entro 6 mesi dalla stipula della

convenzione, per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili interverrà l'immediata decadenza della convenzione e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. L'Ente concedente procederà alla restituzione del corrispettivo del diritto di superficie versato in sede di stipula della convenzione trattenendo a titolo di penale una somma pari al 15% del corrispettivo stesso.

E' altresì prevista la revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, previa liquidazione al concessionario del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario, ivi comprese le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, senza corresponsione di alcun altro indennizzo.

21. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione amministrativa potranno sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e della documentazione amministrativa, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, si assegnerà al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

22. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela, nei casi consentiti dalle norme vigenti, l'aggiudicazione definitiva della concessione del diritto di superficie, da disporsi con determina dirigenziale, e la successiva stipulazione, in forma pubblica, della convenzione che disciplinerà i rapporti tra il Superficiario ed il Comune di Rho del contratto sono comunque subordinate al positivo esito dei controlli effettuati sulle autocertificazioni rese in sede di gara e nel rispetto della normativa vigente in materia di lotta alla mafia di cui al D.Lgs. 06/09/2011 n. 159.

Sono a carico del Superficiario tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della convenzione per l'assegnazione del diritto di superficie ivi comprese le spese di registro e catastali.

Il Superficiario alla stipula dell'atto dovrà prestare

- ✓ fidejussione bancaria o assicurativa il cui valore sarà parametrato al costo di demolizione e/o ripristino finale dell'area in vista della riconsegna al Comune a garanzia di tutti gli obblighi convenzionali. Allo stato attuale l'importo della fideiussione viene stimato in € 725.000,00

La fideiussione dovrà contenere l'espressa indicazione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del concedente, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate nell'art. 1945 cod. civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 cod. civ. In caso di escussione parziale delle predette fideiussioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Concessionario si impegna ad effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di giorni trenta dall'escussione medesima, a pena di risoluzione contrattuale. La risoluzione della concessione ai sensi del precedente articolo 19 comporterà il diritto del concedente ad escutere la garanzia fideiussoria di cui sopra.

Con la comunicazione di aggiudicazione definitiva della concessione verrà richiesto al concessionario di presentare, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, tutta la documentazione necessaria alla stipula del contratto. In caso l'aggiudicatario non presenti la predetta documentazione nei termini prescritti o comunque per mancata stipula dell'atto per causa imputabile all'aggiudicatario, il Concedente provvederà alla revoca della aggiudicazione definitiva ed ai conseguenti provvedimenti per

l'eventuale aggiudicazione ad altro concorrente, nonché ad escutere la garanzia provvisoria ed a trattenere, ove già versato, a titolo di penale, il 15% del corrispettivo del diritto di superficie.

Il Comune di Rho si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e sino alla stipula dell'atto, per motivate ragioni, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Rho per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

23. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra Concedente e Concessionario è competente il Foro di Milano, con esplicita esclusione del ricorso arbitrale.

24. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati avverrà ai sensi del Regolamento UE 679/2016.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Rho (MI).

Rho, 24/12/2019

**IL DIRETTORE AREA 3 PIANIFICAZIONE, GESTIONE,
TUTELA DEL TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**
Arch. Sara Morlacchi



COMUNE DI RHO

AREA 3 - PIANIFICAZIONE, GESTIONE, TUTELA DEL TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
STAFF TECNICO AL DIRETTORE

ALLEGATO A

Al Comune di Rho

Servizio Pianificazione territoriale e della
Mobilità, Trasporti Pubblici

DICHIARAZIONE CUMULATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL DPR 445/2000

Il sottoscritto Codice Fiscale
nato a il residente in
Via n. tel. cell. Mail
..... pec

A seguito di invito a partecipare alla procedura negoziata indetta dal Comune di Rho per la "costituzione del diritto di superficie a titolo oneroso sulle aree site in via Risorgimento per la realizzazione, gestione e conduzione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura"

Nella sua qualità di:

Legale rappresentante della Società denominata
partita iva codice fiscale
con sede in (.....) via n.
Tel. Fax (P.I.)
E-mail pec

Ai fine della partecipazione

DICHIARA

- a) che la Impresa/Società sopra generalizzata è iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.) di al n. sezione, Registro ditte n. (ovvero è iscritta presso i registri professionali dello Stato di provenienza) dalla cui iscrizione risulta:

Data	iscrizione	Denominazione
Codice	fiscale	Forma giuridica
Sede costituita con atto del		
Durata della Società (Data termine)		
Oggetto sociale		

Organi	sociali	in	carica
.....			
.....			

Titolari di cariche o qualifiche

(da indicarsi nel caso di S.n.c.) Soci

(da indicarsi nel caso di S.a.s.) Soci accomandatari

(da indicarsi nel caso di S.a.s.) Soci accomandanti eventualmente attribuiti di poteri di rappresentanza es. procura

(da indicarsi per gli altri tipi di società, cooperative o consorzi) Socio unico persona fisica

il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci

Soggetti muniti di potere di rappresentanza (Presidente Consiglio di amministrazione, amministratore unico, amministratori delegati con poteri di rappresentanza - indicare CF)

Rappresentanza legale Codice Fiscale

Institori e procuratori speciali e generali - indicare CF.

Soggetti muniti di potere di direzione e di controllo (membri collegio sindacale, membri del comitato di controllo, membri consiglio di gestione, membri consiglio di sorveglianza - indicare CF)

Eventuale Procuratore speciale con potere di sottoscrizione offerte per appalti pubblici

Attività dell' Impresa/Società

che nell'anno antecedente alla data della lettera d'invito risultano cessati i seguenti soggetti ricoprenti cariche societarie, precisando se a loro carico sono state pronunciate sentenze per delitti indicati nell'allegato B):

(in caso contrario elencare i soggetti e precisare se e, nel caso, dimostrare che vi è stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata)

- b) che a carico della persona giuridica rappresentata non sussiste di stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e assenza di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni, salvo il caso di cui all'art. 186 bis del R.D. 16/03/1942 n. 267;
- c) che non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011
- d) che nei confronti della persona giuridica rappresentata non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231 o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81
- e) che nei confronti della persona giuridica rappresentata non sussistono violazioni gravi, debitamente accertate, relative all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro ed all'osservanza degli obblighi contributivi;
- f) Che la persona giuridica rappresentata non ha in essere una situazione debitoria o di contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Rho
- g) che nei propri confronti non sussistono procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;
- h) che nei propri confronti non sussistono sentenze di condanna passate in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, ovvero di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati contro la pubblica amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica, il patrimonio, che incidano sull'affidabilità morale e professionale dell'offerente, e per reati contro l'economia pubblica, l'industria ed il commercio e l'incolumità pubblica che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- i) che nei propri confronti non sussistono violazioni gravi, debitamente accertate, relative all'osservanza delle norme poste a tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro ed all'osservanza degli obblighi contributivi;

Di essere informato, a norma ed ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati), che i dati saranno trattati, anche con strumenti informatici e telematici del Comune di Rho, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e di essere a conoscenza dei diritti previsti dall'art. 7 dello stesso decreto

Luogo e Data _____

FIRMA del dichiarante

N.B.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 si ricorda che la firma apposta non necessita di autentica e deve essere corredata da copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

DPR 445/2000 – Art. 76, comma 1 – Norme penali.

Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.




20 

ALLEGATO "B"

DICHIARAZIONE EX ARTT. 46 E 47 DEL DPR 445/2000

In ordine al possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art 80 comma
1, 2, 3 e 5 lettera l) D.Lgs. 50/2016

Avvertenza: La presente dichiarazione, pena l'esclusione, deve essere compilata e sottoscritta separatamente da ciascuno dei seguenti soggetti:

- titolare dell'impresa per le imprese individuali;
- tutti i soci per le società in nome collettivo
- tutti i soci accomandatari, nonché eventuali soci accomandanti se muniti di poteri di rappresentanza (es. procura) per le società in accomandita semplice
- tutti i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza e tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il socio unico persona fisica, il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, per gli altri tipi di società o consorzi;
- Istitore o procuratore nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta dagli stessi.

Il sottoscritto Codice Fiscale
.....
nato a il
.....
residente in
.....
Via n.
.....
Nella sua qualità di
della
Società.....

in relazione alla gara indetta da codesto Comune per la "costituzione del diritto di superficie a titolo oneroso sulle aree site in via Risorgimento per la realizzazione, gestione e conduzione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura" e consapevole della responsabilità penale nella quale incorre chi rende dichiarazioni mendaci a norma dell'art. 76 del DPR 445/2000:

D I C H I A R A

- a) che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del medesimo decreto;
- b) *(scegliere una sola delle sottoindicate tre opzioni barrando la relativa casella o depennando l'opzione che non interessa):*
- o **Opzione 1**
Di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 (concussione) e 629 (estorsione) del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 152 del 13.05.1991 convertito con modificazioni dalla L. n. 203 del 12.07.1991;

- **Opzione 2**
Di essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 (concussione) e 629 (estorsione) del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 152 del 13.05.1991 convertito con modificazioni dalla L. n. 203 del 12.07.1991 e di avere denunciato i fatti all'autorità giudiziaria,
 - **Opzione 3**
Di essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 (concussione) e 629 (estorsione) del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 152 del 13.05.1991 convertito con modificazioni dalla L. n. 203 del 12.07.1991, e di non avere denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, ricorrendo i casi previsti dall'art. 4 primo comma, della L. n. 689 del 24.11.1981;
- c) *(scegliere una sola delle sottoindicate due opzioni barrando la relativa casella o depennando l'opzione che non interessa. Si rammenta che la dichiarazione deve fare riferimento a tutte le sentenze di condanna subite, a prescindere dalla loro gravità):*

☐ **Opzione 1**

l'inesistenza nei propri confronti di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per:

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

☐ **Opzione 2**

Con riferimento alla natura dei delitti di cui sopra, l'esistenza nei propri confronti di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale;

- Condanna pronunciata da (indicare autorità giudiziaria, estremi e data della sentenza)

Per aver commesso in data _____ (descrivere tipologia reato)

in violazione delle norme _____ entità
della _____ condanna

- Condanna pronunciata da *(indicare autorità giudiziaria, estremi e data della sentenza)*

Per aver commesso in data _____ *(descrivere tipologia reato)*

in violazione delle norme _____ entità
della _____ condanna

Si ricorda che quanto previsto alle lettere **a) e c)** opera anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data della lettera d'invito, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata. *(Tali soggetti non devono dar corso alla presente autodichiarazione in quanto i loro nominativi vengono desunti dalla dichiarazione di cui all'allegato A)*

Ai sensi dell'articolo 80, comma 3, ultimo periodo, del D.Lgs. 50/2016 l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

Il dichiarante acconsente ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 al trattamento dei propri dati, anche personali, e di quelli relativi alla società, per le esclusive esigenze concorsuali e per la stipula di eventuale contratto.

Data _____

FIRMA

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 si ricorda che la firma apposta non necessita di autentica e deve essere corredata da copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

DPR 445/2000 – Art. 76, comma 1 – Norme penali.

Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

ALLEGATO "C"

MODELLO DI OFFERTA

Il sottoscritto Codice Fiscale
nato a il
residente in
Via n.
Nella sua qualità di della
Società (specificare tipo di
società)
con sede in (.....) via n.
Tel. Fax (P.I.
.....)
E-mail
.....pec.....

DICHIARA

Di obbligarsi alla costituzione a proprio carico ed a titolo oneroso del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale site in via Risorgimento per la realizzazione, gestione e conduzione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura

Il SOTTOSCRITTO pertanto, per conto della Società suddetta, dichiarandosi ben edotto e consapevole degli effettivi oneri che l'acquisizione comporta

OFFRE

un'unica percentuale di aumento del _____% (in cifre)
_____ (in lettere) da applicare sul corrispettivo per
l'assegnazione del diritto di superficie venticinquennale posto a base di gara ed ammontante ad €
930.978,21

Data _____

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE




24

ALLEGATO D

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

Il Comune di Rho, codice fiscale/partita IVA n. 00893240150, con sede in Rho, piazza Visconti 23, in questo atto rappresentato da, nato ail, domiciliato per la carica in Rho, presso il Palazzo Municipale P.zza Visconti 23, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data, nel prosieguo

Concedente

E

....., codice fiscale/partita IVA n., con sede in, in questo atto rappresentato da, nato ail, residente a Via, il quale sottoscrive il presente atto nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del in data, nel prosieguo

Superficiario

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Rho è proprietario di aree di complessivi 13.655 mq (*), catastalmente individuate come segue e graficamente indicate con contorno rosso nella Planimetria che si allega sotto la lettera "....."

catasto	Foglio	mappale	consistenza	qualità	Superficie mq	intestato
T	35	262	1.600	Sem irr	1.600	Comune Rho
T	35	271	110	Rel acq es	110	Comune Rho
T	35	272	590	Sem irr	590	Comune Rho
T	35	274	20	Rel acq es	20	Comune Rho
T	36	373	8.060	Sem irr	6.424 (*)	Comune Rho
T	36	374	1.483	Sem irr	1.483	Comune Rho
T	36	683	1.259	Sem irr	683 (*)	Comune Rho
T	36	604	2.045	Sem irr	1.302 (*)	Comune Rho
Totale mq circa					13.655 (*)	

(*) l'esatta quantificazione verrà determinata a seguito di frazionamento dei mappali, prima della stipula dell'atto di convenzionamento.

- le suindicate aree sono pervenute al Comune di Rho a seguito di
- il Comune di Rho è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013 – Burl n. 34 del 21/08/2013
- le aree in argomento sono azionate nel vigente PGT del Comune di Rho come “Ambito di completamento per compensazioni urbanistiche- ambito 2: via Risorgimento ovest”, come normato dall’art. 37 delle NTA, il quale stabilisce che è sempre consentita l’edificazione a cura del Comune o da parte di altro soggetto dallo stesso individuato.”
- le aree in oggetto, con delibera di C.C. n. 23 del 17/04/2018, sono state inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell’Ente, e pertanto , ai sensi dell’art. 58 comma 2 della L. 133/2008 l’area è da considerarsi appartenente al patrimonio disponibile dell’Ente
- con Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 05/02/2019 sono state approvate le linee guida per il convenzionamento e la procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in diritto di superficie delle aree ubicate in fregio alla via Risorgimento;
- con determinazione del Direttore Area 3 Pianificazione, Gestione, Tutela Del Territorio, Lavori Pubblici n. 490 del 23/05/2019 è stato approvato l’avviso pubblico per la ricerca di manifestazione di interesse all’assegnazione del diritto di superficie delle aree in questione, propedeutica alla successiva fase di gara pubblica a procedura negoziata;
- alla data di scadenza stabilito dell’avviso di manifestazione di interesse – 25/06/2019 – sono pervenute n. 5 manifestazioni di interesse;
- con determinazione del Direttore Area 3n.....del si è dato avvio alla procedura negoziata per l’individuazione dell’operatore economico, cui assegnare quanto oggetto della presente convenzione;
- In esito alla suindicata procedura è risultata assegnataria del diritto di superficie in argomento la società P.IVAcod. fiscalecon sede in Via
- con determinazione n.....del..... è stato approvato lo schema di convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie per la gestione, conduzione, a cura e spese del Superficiario di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura e dotato dei relativi spazi accessori quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi similari

tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – GENERALITA’

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Trattasi di concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell’art. 952 e segg. del Codice Civile, nello stato di fatto e di diritto in cui esse attualmente si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù (se esistenti), a corpo e non a misura formalizzata attraverso il presente atto, che regolerà tutti gli aspetti del rapporto tra il Concessionario ed il Comune di Rho.

Nello stato di fatto le aree risultano recintate ed attrezzate a stalli di sosta a raso realizzati in pavimentazione drenante, corselli di manovra in conglomerato bituminoso e aiuole a verde di arredo,

illuminazione e predisposizione impiantistiche per controllo accessi, e costituiscono il parcheggio pubblico di interscambio a raso di via Risorgimento.

Il diritto di superficie si intende esteso all'eventuale utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere di ampliamento approvate dal Comune.

La stipula della presente convenzione non costituisce, di per se stessa, titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi di ampliamento in struttura del parcheggio.

ARTICOLO 2 – OGGETTO

Gli immobili oggetto della presente concessione del diritto di superficie sono catastalmente individuate come segue, per una superficie complessiva di mq 13.655 (*):

catasto	Foglio	mappale	consistenza	qualità	Superficie mq	intestato
T	35	262	1.600	Sem irr	1.600	Comune Rho
T	35	271	110	Rel acq es	110	Comune Rho
T	35	272	590	Sem irr	590	Comune Rho
T	35	274	20	Rel acq es	20	Comune Rho
T	36	373	8.060	Sem irr	6.424 (*)	Comune Rho
T	36	374	1.483	Sem irr	1.483	Comune Rho
T	36	683	1.259	Sem irr	683 (*)	Comune Rho
T	36	604	2.045	Sem irr	1.302 (*)	Comune Rho
Totale mq circa					13.655 (*)	

(*) l'esatta quantificazione verrà determinata in sede di frazionamento dei mappali, prima della stipula dell'atto di convenzionamento.

Il Comune di Rho, come sopra rappresentato, costituisce a favore di _____ (nel seguito Superficiario), come sopra rappresentato, che accetta, il diritto di superficie sulle aree sopra indicate, graficamente indicate con contorno in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera ".....", quale parte integrante della presente convenzione, al fine:

- ✓ della realizzazione, gestione e conduzione, a cura e spese del Superficiario, di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura e dotato dei relativi spazi accessori quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi similari, comprendendo in questi ultimi "bar, tabaccheria, giornalaio, bancomat, etc, (se di dimensioni inferiori a 150 mq)". Resta a cura e spese del Superficiario anche ogni forma di manutenzione ordinaria e straordinaria del medesimo parcheggio.

La destinazione a parcheggio privato di uso pubblico dovrà rimanere tale per l'intera durata della convenzione che assegna il diritto di superficie. Destinazioni d'uso diverse comporteranno la immediata decadenza del diritto di superficie per colpa del superficiario.

Al Comune non potranno essere richiesti risarcimenti o danni per eventuali vizi occulti delle aree. Le eventuali indagini geologiche o le eventuali bonifiche dell'area si intendono a carico dell'assegnatario del diritto di superficie.

Per esigenze dell'Amministrazione, ove ricorra il caso, il Comune potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il Superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo.

ARTICOLO 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE E RINNOVO

La durata della concessione del diritto di superficie è stabilita in 25 (venticinque) anni a far data dalla stipula della presente convenzione, rinnovabili una sola volta e dietro positivo parere di entrambe le parti per un ulteriore periodo di 25 anni e previa rideterminazione del corrispettivo del diritto di superficie

Allo scadere del termine di concessione o in caso di recesso anticipato (ovvero prima della naturale scadenza) per volontà del soggetto Superficiario, le aree dovranno essere restituite al Comune nello stato di fatto in cui vengono assegnate, previo verbale in contraddittorio di accertamento del loro stato. Le demolizioni di quanto edificato ed il perfetto ripristino dei luoghi con riproposizione del parcheggio a raso saranno da eseguire a cura e spese del superficiario entro un anno dalla scadenza della convenzione o dal recesso anticipato. In alternativa alla demolizione ed al ripristino dei luoghi il Comune potrà optare per l'acquisizione a titolo gratuito di quanto edificato, che sarà iscritto nel patrimonio comunale senza alcun onere in capo all'amministrazione comunale; tutti gli immobili saranno ceduti in perfetto stato di manutenzione, con tutte le migliorie apportate nel periodo di concessione, senza alcun onere per il Comune di Rho.

La consegna degli immobili sarà oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio tra i rappresentanti del Comune e del Superficiario.

Alla scadenza della concessione non spetterà al Superficiario nessun compenso, rimborso o indennità ad alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.

I contratti stipulati dal Concessionario a qualunque titolo ed aventi ad oggetto gli obblighi di cui alla presente convenzione, dovranno prevedere espressamente la cessazione della loro efficacia entro la scadenza della presente Concessione.

Salvo diverso accordo tra le Parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro presente all'interno dell'immobile al momento della riconsegna al Comune dovranno essere sgomberati ed opportunamente smaltiti a cura e spese del Superficiario.

ARTICOLO 4 – CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

il corrispettivo per il diritto di superficie venticinquennale, come risultante dall'offerta economica presentata in sede di gara dal Superficiario, è determinato in €....., oltre IVA, se dovuta e risulta essere già stato versato dal Superficiario come da ricevuta.....in data di €

ARTICOLO 5 – RESPONSABILITA', OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Superficiario è responsabile dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.

L'Amministrazione comunale resta estranea a tutti i rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti intercorsi esclusivamente tra l'Assegnatario e detti soggetti senza che possa mai assumersi una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza di quanto oggetto della presente convenzione.

Il Superficiario manleva il Comune concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione.

Sugli immobili oggetto di assegnazione del diritto di superficie il Concessionario sarà obbligato al pagamento di tutte le tasse e tributi previsti dalla normativa vigente

Sono a carico del Superficiario gli adeguamenti che normative sopravvenute rendessero necessari entro il periodo di vigenza della convenzione.

Il Superficiario, oltre a quanto previsto negli altri articoli della presente convenzione, assume altresì i seguenti obblighi:

- apertura e fruibilità all'uso pubblico del parcheggio realizzato in struttura nel termine massimi di 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla fine lavori, fermo restando l'agibilità della struttura ex art. 24 DPR 380/2001. In caso di mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili l'Ente concedente avrà facoltà di procedere alla risoluzione della convenzione per colpa del superficiario
- apertura e fruibilità all'uso pubblico senza interruzioni, 24 ore/die, 7 giorni/settimana e per ogni giorno dell'anno. Il mancato rispetto di tali condizioni di apertura comporteranno l'immediata decadenza della convenzione per colpa del superficiario.
- applicare alla sosta nel parcheggio in argomento la tariffa come da offerta tecnica presentata in sede di gara, e come di seguito specificata:

.....

 L'aggiornamento tariffario avverrà su base istat ogni quinquennio. E' inoltre ammesso l'adeguamento tariffario qualora vengano modificate le tariffe prese a riferimento (parcheggio di interscambio ATM di Molino Dorino), restando inalterata la percentuale di incremento eventualmente dichiarata in sede di gara.

- applicare per i cittadini di Rho le agevolazioni tariffarie, come da offerta tecnica presentata in sede di gara, e come di seguito specificate:

-

 contestualmente all'avvio della gestione del parcheggio e per tutta la durata della convenzione garantire, a propria cura e spese, un servizio gratuito di bus-navetta che preveda percorsi, orari di funzionamento e numero di corse per l'intero periodo di durata della convenzione, come da offerta presentata dal Concessionario in sede di gara e come di seguito specificate:

.....

 Il servizio dovrà impiegare automezzi a ridotto impatto ambientale con capienza minima di n. 30 persone

- procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sotto servizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi
- Provvedere a propria cura e spese all'accatastamento dell'immobile in ampliamento e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario.
- Conservare, per tutta la durata della concessione, in buona condizione gli immobili oggetto di assegnazione del diritto di superficie nonché su quanto su di essi edificato, effettuando i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 6 – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Destinazione urbanistica: Ambito di completamento per compensazioni urbanistiche- ambito 2: via Risorgimento ovest", come normato dall'art. 37 delle NTA, il quale stabilisce che è sempre consentita l'edificazione a cura del Comune o da parte di altro soggetto dallo stesso individuato

Vincoli:

- le aree sono in parte interessate dal tratto tombinato del fontanile Dugnana, fontanile relitto, privo di funzionalità idraulica;
- le aree risultano inoltre in parte interessate dalla fascia di rispetto della ferrovia (mt. 30)

Destinazione d'uso per la quale viene concesso il diritto di superficie: l'assegnazione sarà finalizzata alla realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico ad accesso regolato con ampliamento in struttura e dotato dei relativi spazi di spazi accessori quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi accessori

quali guardiola, biglietteria, servizi igienici e altri spazi simili comprendendo in questi ultimi "bar, tabaccheria, giornalaio, bancomat, etc. (se di dimensioni inferiori a 150 mq)".

Si allega alla presente sotto la lettera "....." Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rho in data,

ART. 7 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA

La destinazione d'uso a parcheggio privato di uso pubblico delle aree concesse in diritto di superficie dovrà rimanere tale per l'intera durata della convenzione, così come dovranno essere sempre garantite le condizioni e gli obblighi convenzionali.

Destinazioni d'uso diverse comporteranno la decadenza del diritto di superficie.

Per l'ampliamento in struttura dell'attuale parcheggio a raso, Il Superficiario dovrà presentare, dopo la stipula della convenzione, adeguato progetto edilizio, che dovrà ottenere idoneo titolo abilitativo dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

La struttura in ampliamento da realizzare è pertanto sottoposta a rilascio o acquisizione di titolo edilizio, nel rispetto delle norme di PGT, con il limite massimo in altezza di mt. 8, nonché di ogni eventuale ed ulteriore vincolo sovraordinato e di regolamento edilizio vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Per l'ampliamento in struttura dell'attuale parcheggio, Il Concessionario dovrà presentare adeguato progetto edilizio, nel rispetto delle norme di PGT, con l'eccezione del limite massimo in altezza stabilito in mt. 8, nonché di ogni eventuale ed ulteriore vincolo sovraordinato e di regolamento edilizio vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Fermo quanto sopra, Il predetto progetto edilizio dovrà sviluppare e definire compiutamente la proposta progettuale allegata alla presente convenzione. Eventuali modificazioni saranno consentite esclusivamente per motivate esigenze tecniche evidenziatesi in fase esecutiva ovvero per esigenze espresse dallo stesso Comune di Rho o dagli enti preposti a fornire le necessarie autorizzazioni. In caso di varianti al progetto il Superficiario dovrà richiedere apposito nulla-osta al Comune di Rho.

Il titolo edilizio sarà assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo; Il titolo edilizio verrà rilasciato o acquisito a seguito di presentazione di tutta la documentazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia. Il concessionario si obbliga pertanto a presentare le pratiche per l'ottenimento o per l'acquisizione del titolo ed a pagare i corrispondenti contributi di costruzione, oneri ed eventuali spese accessorie.

I lavori di ampliamento in struttura del parcheggio dovranno avere inizio entro 6 mesi dalla stipula della convenzione, pena la decadenza della convenzione stessa e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. Il mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili comporterà l'immediata decadenza della convenzione e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. L'Ente concedente procederà alla restituzione del corrispettivo del diritto di superficie versato in sede di stipula della convenzione trattenendo a titolo di penale una somma pari al 15% del corrispettivo stesso.

I lavori di ampliamento in struttura del parcheggio dovranno essere realizzati, conclusi e resi agibili nell'arco temporale massimo di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla data di stipula della convenzione che assegna il diritto di superficie. Il mancato rispetto di tale termine per colpa del Superficiario comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria, a valere sulla garanzia fideiussoria prestata, che sarà determinata nella misura dello 0.5% del corrispettivo versato in sede di stipula della citata convenzione, per ogni mese di ritardo o sua frazione superiore a 15 giorni.

Eventuali proroghe potranno essere autorizzate dal Comune di Rho esclusivamente sulla base di giustificati motivi.

Il Superficiario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese

quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi, necessari per l'ampliamento del parcheggio, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

Il Superficiario, ad ultimazione di lavori, esibirà al Comune di Rho e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi.

Qualora, a causa di sopravvenuta legislazione e/o normativa statale o regionale, relativamente a questioni urbanistiche, idrogeologiche e ambientali, le aree oggetto della presente concessione risultino in tutto o in parte non più idonee all'edificazione dell'ampliamento, il titolo edilizio non sarà rilasciato; ciò non costituirà motivo di richiesta di risarcimento danni al Comune concedente, ma il superficiario potrà richiedere la risoluzione della convenzione senza addebito di colpa.

ART. 8 – COLLAUDO E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Le opere di ampliamento dovranno essere collaudate ex art. 24 DPR 380/2001.

ART. 9 –TRASFERIBILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

E' fatto divieto al Superficiario di trasferire e/o cedere a terzi la titolarità del diritto di superficie o gli altri impegni assunti. Il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune. La locazione o attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni di area o di impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi, in misura superiore al 30% dei posti complessivi disponibili, è subordinata al preventivo consenso da parte del Comune di Rho.

ART. 10 - RISOLUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione comunale, anche a titolo di risarcimento danni di qualunque natura, il Comune potrà risolvere la concessione del diritto di superficie per colpa del superficiario ai sensi dell'art. 1453 e seguenti del codice civile, anche per uno solo dei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi non sanabili nell'esecuzione dell'opera di ampliamento in struttura del parcheggio;
- gravi ritardi nell'esecuzione della stessa oltre il termine di 18 mesi assegnati dalla Convenzione per la realizzazione, conclusione ed agibilità dell'opera in ampliamento;
- esecuzione delle opere in parziale o totale difformità dalle prescrizioni progettuali previste nel progetto presentato in sede di gara se non autorizzate dal Comune di Rho ovvero dalle prescrizioni progettuali del titolo abilitativo edilizio, accertate nei modi di legge;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, le aree e la struttura per uso e finalità diverse da quelle previste con la presente convenzione;
- trasferimento totale o parziale della concessione senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
- gravi mancanze della manutenzione delle aree e strutture
- gravi violazioni delle norme afferenti la gestione della struttura in relazione agli standard qualitativi dei servizi
- ulteriori casi di grave mancato e/o non corretto adempimento di ognuno degli obblighi contrattuali

In alternativa ed a propria discrezione, il Concedente potrà avvalersi della diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 del codice civile. Il tal caso il Superficiario sarà invitato a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Superficiario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

La concessione potrà altresì essere risolta durante il periodo di efficacia della stessa qualora nei confronti del concessionario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui alle norme antimafia e delle relative misure di prevenzione.

Con la risoluzione della convenzione per fatto del Superficiario, le aree e quanto sopra edificato rientreranno nella immediata disponibilità del Comune di Rho, il quale potrà liberamente disporne, senza necessità di indennizzo alcuno a favore del Superficiario uscente.

Il Comune potrà decidere se acquisire l'immobile edificato al proprio patrimonio o se ordinarne la demolizione a cura e spese del Superficiario uscente, avvalendosi della fideiussione all'uopo prestata in sede di stipula della convenzione

Nell'ipotesi in cui i lavori di realizzazione del ampliamento in struttura del parcheggio non abbiano inizio entro 6 mesi dalla stipula della convenzione, per colpa del Superficiario o per fatti ed azioni ad esso riconducibili interverrà l'immediata decadenza della convenzione e dunque del titolo di godimento del diritto di superficie. L'Ente concedente procederà alla restituzione del corrispettivo del diritto di superficie versato in sede di stipula della convenzione trattenendo a titolo di penale una somma pari al 15% del corrispettivo stesso.

E' prevista la revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, previa liquidazione al concessionario del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario, ivi comprese le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, senza corresponsione di alcun altro indennizzo.

ART. 11 – GARANZIE

Il Concessionario, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, presta, a garanzia della corretta esecuzione di tutti gli obblighi convenzionali, fideiussione n.....rilasciata da..... per un importo garantito di € 725.000,00 (pari al valore stimato di demolizione e/o ripristino finale dell'area in vista della riconsegna al Comune).

Si da atto che la suindicata fideiussione contiene l'indicazione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del concedente, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate nell'art. 1945 cod. civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 cod. civ. In caso di escussione parziale delle predette fideiussioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Superficiario si impegna ad effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di giorni trenta dall'escussione medesima, a pena di risoluzione contrattuale. La risoluzione della concessione ai sensi del precedente articolo 10 comporterà il diritto del concedente ad escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

ART. 12. - IPOTECHE

E' fatto divieto di costituire ipoteche od altri diritti reali sul diritto di superficie concesso senza il preventivo consenso del Comune di Rho, che dovrà esprimersi in ordine ad ogni singolo caso.

ART. 13 – SPESE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico del Superficiario.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

ART. 14 – FORO COMPETENTE

Le eventuali controversie tra il Comune di Rho ed il Superficiario derivanti dalla esecuzione della presente concessione sono deferite al giudice del foro di Milano.

ART. 15 – NORME FINALI

Dalla data di stipula si trasferiranno al Superficiario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relativi agli immobili assegnati in diritto di superficie nonché di quanto edificato su di essi.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa espresso riferimento alla normativa vigente.

A


33 