

SCHEDA. Nuova convenzione per la realizzazione di parcheggi sotterranei privati per residenti

Nel nuovo testo della convenzione “per la costituzione di diritto di superficie nel sottosuolo, per novant’anni, di aree pubbliche per la realizzazione di un parcheggio sotterraneo privato per residenti” si delinea un maggiore impegno e assunzione di responsabilità, nel rispetto della differenza dei ruoli, per l’Amministrazione comunale e per i soggetti privati che acquistano l’area. La nuova convenzione detta nuove regole con l’obiettivo di mantenere il massimo di qualità delle realizzazioni, ottenere certezza dei tempi e dare maggiori garanzie ai cittadini:

1. QUALITA’ DELLA REALIZZAZIONE

- L’operatore, già in fase di stipula della convenzione, dovrà firmare anche una **dichiarazione di asseveramento**, un’autocertificazione con la quale si assumerà la responsabilità della qualità e del rispetto dei tempi del progetto.
- La nuova convenzione stabilisce che l’operatore debba autocertificare i **requisiti dell’impresa scelta** per realizzare l’opera, con particolare attenzione ai temi della sicurezza sul lavoro, della capacità professionale e della regolarità contributiva dei lavoratori, della qualità delle tecniche scelte per le opere e del rispetto della normativa antimafia.

2. CERTEZZA DEI TEMPI E RIDUZIONE DEI DISAGI PER I CITTADINI

Verranno utilizzati strumenti per incoraggiare il rispetto dei tempi previsti e verranno adottati accorgimenti per ridurre al minimo i disagi ai cittadini e agli esercizi commerciali:

- per evitare che sorgano eventuali elementi di contenzioso durante la fase di esecuzione dei lavori, a cantiere già aperto, gli operatori sono tenuti ad assolvere tutti **gli adempimenti formali prima di ottenere il permesso di costruire;**
- **monitoraggio degli edifici** intorno al cantiere, prima, durante e dopo i lavori per acquisire tutti gli elementi per derimere eventuali contenziosi per danni;
- saranno a carico dell’operatore il mantenimento della viabilità pubblica, privata e pedonale per **favorire gli accessi alle abitazioni e alle attività commerciali** presenti, con uno spazio di percorrenza minimo di 2 metri e mezzo. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla vivibilità e alla sicurezza dell’area (illuminazione, pulizia ecc.), soprattutto in presenza di negozi. Ai commercianti dovrà essere data la possibilità di utilizzare, se previsti, gli spazi pubblicitari;

- i cittadini, soprattutto se acquirenti, dovranno essere costantemente informati e **aggiornati sui tempi** di realizzazione dell'intervento e sullo stato di avanzamento dei lavori;
- è previsto uno specifico collaudo a parte per le opere di sistemazione superficiale che dovrà essere approntato entro due mesi dalla fine dei lavori.

3. GARANZIE

- Gli operatori dovranno condurre **una capillare campagna di comunicazione** sul parcheggio, in modo tale che tutti i residenti siano previamente informati riguardo alla possibilità di acquistare dei box.

Si ricorda che i box sono destinati a chi risiede a una distanza pedonale di 300 metri dal parcheggio e che non si possono acquistare **più di due box per immobile**. Dopo aver dato la precedenza ai residenti, il diritto di acquisto potrà essere esteso a tutti i cittadini.

Per gli spazi riservati ai **portatori di handicap** il diritto di prelazione è stato invece esteso fino alla totale ultimazione dei lavori.

L'Amministrazione potrà riservarsi di richiedere l'elenco dei cittadini prenotati con indicazione dei rispettivi requisiti richiesti per l'acquisto del box e, al fine di agevolare l'incontro tra la domanda e l'offerta, il numero dei posti auto non ancora prenotati.

- L'operatore deve **informare** gli acquirenti di tutte le variazioni in corso d'opera che possono comportare un aumento dei costi.

- Dovrà essere adottato un regolamento interno del parcheggio e nominato un amministratore che possa essere l'unico interlocutore per gli acquirenti.

- **Presenza notarile** nei passaggi fondamentali di tutto il procedimento, a garanzia di certezza e trasparenza degli atti.

- L'indice **Istat** verrà calcolato sulla base del cronoprogramma dei lavori e non verrà applicato in caso di ritardi ingiustificati.

- Gli **acconti** versati per il pagamento dei box, fatto salvo l'anticipo che non potrà comunque superare il 30%, dovranno essere commisurati all'effettivo stato di avanzamento dei lavori.

- Saranno **garantite le condizioni d'acquisto** che tendono a favorire l'utilizzo dei box per chi abita in prossimità di un parcheggio, assicurando che permangano nel tempo, evitando così la lievitazione dei prezzi anche nelle vendite successive.

- Revisione delle **coperture assicurative** per assicurare ogni evenienza di danno: la polizza assicurativa che l'operatore deve presentare non avrà più una copertura massima di 250mila euro per sinistro come per la precedente convenzione, bensì una copertura minima di 5milioni di euro.

La copertura per danni avrà inoltre **validità fino a dieci anni dopo** la fine dei lavori.

- I **Comitati di Vigilanza** non saranno più pagati dagli operatori, ma saranno a carico dell'Amministrazione, con il compito di vigilare, come previsto dalla legge, sui tempi, sulla coerenza e sulla conformità dei lavori al progetto per il quale è stata rilasciata la concessione e di verificare sulle cause di eventuale interruzione dei lavori e sulla prevedibilità o imprevedibilità delle spese. Questo sarà un elemento fondamentale anche per la composizione del prezzo finale di vendita.

Nel caso di inadempienze ingiustificate, l'Amministrazione non potrà esimersi, nell'interesse dei cittadini, dall'applicare delle **penali**, con un elemento di novità: le penali verranno applicate sin dal principio, nel caso di ritardo della data di inizio lavori, ma verranno annullate se questi ritardi dovessero essere recuperati.