

☒ S. P. Q. R.
C O M U N E D I R O M A

Deliberazione n. 20

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

ANNO 1995

VERBALE N. 4

Seduta Pubblica del 19 gennaio 1995

Presidenza: GASBARRA - BALDONI - LAURELLI.

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno di giovedì diciannove del mese di gennaio, alle ore 15,20, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relazione del Messo Comunale inserita in atti sotto i numeri dal 3278 al 3337, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine del giorno e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale Reggente dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio Comunale Adalberto BALDONI il quale dichiara aperta la seduta. Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto l'Assessore Sandulli Piero.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori — sono le ore 16,35 — il PRESIDENTE Enrico GASBARRA entra nell'Aula e assunta la Presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda all'appello per la verifica del numero degli intervenuti.

Eseguito l'appello il Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Augello Antonio, Aversa Giovanni, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Bettini Goffredo Maria, Calamante Mauro, Cerina Luigi, Cirinnà Monica, Cutrufo Mauro, D'Alessandro Giancarlo, Della Portella Ivana, De Luca Athos, De Petris Loredana, Di Francia Silvio, Esposito Dario, Flamment Carlo, Foschi Enzo, Francese Carlo Andrea, Galloro Nicola, Gasbarra Enrico, Laurelli Luisa, Magiar Victor, Migliorini Sergio, Milana Riccardo, Monteforte Daniela, Montini Emanuele, Montino Esterino, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Ricciotti Paolo, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, Sodano Ugo, Teodorani Anna.

ASSENTI: l'On. Sindaco Francesco Rutelli e i seguenti Consiglieri:

Agostini Roberta, Alfano Salvatore, Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Borghesi Massimo, Buontempo Teodoro, Dalla Torre Giuseppe, Del Fattore Sandro, De Lorenzo Alessandro, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Fotia Carmine Salvatore, Galeota Saverio, Gemmellaro Antonino, Ghini Massimo, Graziano Emilio Antonio, Lobefaro Giuseppe, Montesano Enrico, Rampelli Fabio, Ripa Di Meana Vittorio, San Mauro Cesare, Santillo Clemente, Valentini Daniela, Valeriani Giacomo.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità delle sedute di prima convocazione, agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata

l'assenza del Consigliere Santillo, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Di Francia, Rosati e Teodorani.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, anche il Vice Sindaco Tocci Walter e gli Assessori Borgna Giovanni e Farinelli Fiorella.

(O M I S S I S)

A questo, punto oltre ai Consiglieri che hanno risposto all'appello, risultano presenti anche i seguenti altri: Agostini Roberta, De Lorenzo Alessandro e San Mauro Cesare.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente designa quale scrutatore il Consigliere D'Alessandro in sostituzione del Consigliere Rosati.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente Gasbarra esce dall'Aula sostituito alla Presidenza dell'Assemblea dalla Vice Presidente Luisa LAURELLI.

(O M I S S I S)

A questo punto risultano presenti anche i seguenti altri Consiglieri: Alfano Salvatore, Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Borghesi Massimo, Fotia Carmine Salvatore, Galeota Saverio e Gemmellaro Antonino.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori — sono le ore 18,55 — risultano presenti oltre ai Consiglieri precedentemente indicati l'on. Sindaco Francesco RUTELLI e i seguenti altri: Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Fioretti Pierluigi, Graziano Emilio Antonio, Lobefaro Giuseppe, Rampelli Fabio e Ripa Di Meana Vittorio.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente dispone che sia chiamata la 395ª proposta.

La Segreteria Generale fa presente che la suddetta proposta aveva già formato oggetto della decisione della Giunta Comunale n. 336 del 23 novembre 1994 e che viene ora sottoposta all'esame del Consiglio nel testo riveduto dalla Giunta nella seduta del 17 gennaio 1995 (Dec. G.C. n. 4/95).

Approvazione di modifiche ed integrazioni dello schema tipo di convenzione per la concessione della costruzione e gestione parcheggi pubblici, da realizzare su aree di proprietà privata, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991.

Premesso che in attuazione della legge 24 marzo 1989 n. 122 è stato elaborato dall'Amministrazione Comunale il programma urbano dei parcheggi per il triennio 1989-1991, adottato con deliberazione n. 2671 del Commissario Straordinario in data 3 ottobre 1989 ed approvato con prescrizioni dalla Regione Lazio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 12557 del 27 dicembre 1989;

Che, con deliberazione n. 904 del 13 dicembre 1990 il Consiglio Comunale ha adottato la revisione del P.U.P., che è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 2917 del 16 aprile 1991;

Che nell'ambito della citata revisione sono state inserite istanze propositive da parte di privati per la realizzazione su aree di loro proprietà di parcheggi pubblici da assoggettare a regime concessorio analogo a quello regolamentato dall'art. 3 della legge n. 122/89;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991 è stata approvata la

convenzione tipo per la concessione della costruzione dei parcheggi pubblici da realizzare su aree di proprietà privata;

Che tale convenzione è stata redatta, sulla base degli schemi tipo previsti dal decreto 14 febbraio 1990, n. 41; finalizzati prevalentemente al controllo di spesa e all'erogazione dei contributi previsti dalla succitata legge;

Considerato che tutte le iniziative proposte dai privati, relative alla costruzione e gestione di parcheggi pubblici inserite nel programma urbano parcheggi insistono su aree di loro proprietà e non usufruiscono dei contributi statali, ma sono totalmente finanziate da capitale privato;

Che pertanto lo schema di convenzione adottato appare inadeguato avendo dei presupposti completamente diversi da quelli posti alla base degli schemi di convenzione approvati con decreto ministeriale 14 febbraio 1990 n. 41;

Che oltre a quanto esposto nel precedente capoverso, l'Amministrazione, intende dotarsi di una normativa che attui le disposizioni legislative, ma rappresenti anche un valido strumento giuridico per la realizzazione degli obiettivi previsti in materia di viabilità e traffico, che individuano nel parcheggio un fattore strategico di regolazione della mobilità urbana, di decongestione del traffico ed occasione di riqualificazione ambientale della città;

Che per il raggiungimento di tali obiettivi appare necessario modificare lo schema-tipo di convenzione già adottato prevedendo: l'individuazione di un ambito di influenza con correlati vincoli per le cessioni dei posti auto in diritto di superficie, l'integrazione degli elaborati progettuali con lo studio di impatto ambientale e il regolamento dei parcheggi, la puntualizzazione dell'onere di sistemazione superficiaria e di arredo urbano, la definizione di un più puntuale regime di assicurazioni e fidejussioni, la determinazione di un completo sistema di controllo con correlate sanzioni e penali, un sistema meno rigido in caso di ritrovamenti archeologici;

Che è indispensabile altresì definire le modalità di gestione, elemento essenziale per la funzionalità del parcheggio, definire un sistema elastico ed agile per la definizione delle tariffe e prevedere un corrispettivo per la riqualificazione ambientale necessaria a seguito della realizzazione dell'opera e per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse realizzate nella misura massima dell'8%, nonché per le attività strettamente dipendenti con l'esercizio del parcheggio, nella misura del 2% per un totale massimo del 10% della superficie destinata a parcheggio;

Che quota parte dei corrispettivi che i concessionari devono per la realizzazione di opere aventi le destinazioni d'uso diverse sopra descritte, è destinata, a scomputo, alla progettazione e realizzazione di opere all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio che saranno mirate alla riqualificazione ambientale, al miglioramento della viabilità della zona nonché a interventi di urbanizzazione già programmati;

Che, in considerazione della globalità delle prestazioni reciproche intercorrenti tra Concedente e Concessionario, si ritiene di valutare gli importi delle suddette opere sulla base di un computo metrico estimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comune di Roma, ridotto del 20%;

Che è opportuno infine prevedere unità di accesso informatizzate, adeguati sistemi di segnalazioni all'utenza, l'obbligo di predisporre piani di viabilità e sosta all'interno dell'ambito di influenza salvaguardando così l'efficacia dell'intervento;

Che pertanto appare improcastinabile la modifica dello schema di convenzione, già deliberato con provvedimento del C.C. n. 288/91 e che per quanto diffusamente esposto si ravvisa «urgenza di provvedere»;

Dato atto che gli Uffici Tecnici della Ripartizione hanno definito i criteri e i parametri in base ai quali determinare il corrispettivo dovuto per la riqualificazione ambientale e quello per la cessione definitiva in proprietà dell'eventuale quota del 10% destinata ad usi diversi, modulandola secondo la localizzazione dell'opera del territorio comunale, incidendo tale elemento sul valore economico del manufatto;

Visto lo schema di convenzione allegato sotto la lettera «A», formato da n. 37 articoli e la

definizione dei corrispettivi a carico dei concessionari allegato sotto la lettera «B», che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

Vista la legge 24 marzo 1989 n. 122;

Dato atto che in data 13 gennaio 1995 il Dirigente Tecnico Superiore della Ripartizione XIV, quale responsabile del servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente Tecnico Superiore

F.to: S. Giovenali»;

Che in data 17 gennaio 1995 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale Reggente

F.to: L. Cordelli»;

Che in data 17 gennaio 1995 il Segretario Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 12, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

Che la proposta è stata esaminata in data 5 dicembre 1994 dalla IV Commissione Consiliare Permanente la quale ha considerato conclusa la fase istruttoria rinviando l'espressione di ogni considerazione di merito direttamente in Aula consiliare;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1. di approvare il nuovo schema tipo di convenzione (allegato sub A alla presente deliberazione) in sostituzione di quello approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991 per la concessione della costruzione e gestione di parcheggi pubblici da realizzare su aree di proprietà privata;
2. di approvare la definizione dei corrispettivi a carico dei concessionari dei parcheggi inseriti nel P.U.P. ai sensi dell'art. 5 della legge 122/89 oggetto dell'allegato B alla presente deliberazione;
3. di stabilire in 180 giorni dall'eseguibilità del presente provvedimento il termine entro il quale i richiedenti dovranno presentare gli elaborati progettuali previsti nell'art.4 della convenzione pena la decadenza del diritto all'assegnazione.

ALLEGATO A

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DA STIPULARSI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 24 marzo 1989, N. 122.

Convenzione per la concessione di costruzione e gestione di un parcheggio su aree di proprietà privata ai sensi dell'art. 5, della legge del 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Roma in seguito anche denominato «concedente» in persona di domiciliato per la carica in Campidoglio, da una parte e in seguito denominato «concessionario» in persona di domiciliato per la carica in, dall'altra parte

Premesso che:

Il Comune di Roma, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2671 del 3 ottobre 1989 ha adottato il Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122, e con successive deliberazioni consiliari n. 904 del 13 dicembre 1990 e n. 442 del 17 dicembre 1991 ha adottato le revisioni a detto programma;

La Regione Lazio ha approvato detto programma e le revisioni dello stesso, rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 12557 del 17 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile 1991 e n. 3043 del 22 aprile 1992;

Tale programma ha previsto tra l'altro, la realizzazione di un parcheggio ubicato in ai sensi dell'art. 6 della citata legge 122/1989;

Con deliberazione consiliare n. 288 del 26 luglio 1991 è stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazione Consiliare n. 20 del 19 gennaio 1995;

Il progetto è stato approvato con deliberazione Giunta Comunale n. del, essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa;

L'area di intervento non insiste in zona sottoposta ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modificazioni rispetta i vincoli di interesse paesaggistico di cui alle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431;

Il parcheggio verrà realizzato su area di proprietà del Concessionario e lo stesso non beneficerà dei contributi stanziati ai sensi dell'art. 7 legge 24 marzo 1989 n. 122;

Con il presente atto il Comune di Roma e intendono regolare i propri rapporti inerenti la concessione di costruzione e gestione del parcheggio, il piano economico finanziario, le modalità ed i tempi per l'esecuzione dei lavori, per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti, le modalità di esercizio.

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2

Oggetto della convenzione e individuazione dell'area

La presente convenzione ha per oggetto la concessione della costruzione e gestione del parcheggio da realizzare nell'area e/o nel sottosuolo della stessa, individuata nel nuovo catasto terreni al foglio n. particella n., secondo la planimetria che, allegata sub B al presente atto, ne costituisce parte integrante.

Il parcheggio verrà realizzato in conformità al progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n., allegato sub A, per un totale di numero posti auto, numero posti moto, numero posti ciclo, numero posti autobus.

Articolo 3

Destinazione d'uso del parcheggio

La destinazione d'uso del parcheggio è determinata dai seguenti criteri di ripartizione:

1) posti auto/moto/ciclo/autobus destinati ad uso del pubblico con sistema di pagamento in base a tariffa o abbonamento pari al % dei posti realizzati (la superficie destinata alla sosta di moto è pari almeno al 3% della superficie totale dei posti auto ad uso pubblico);

2) posti auto/moto/ciclo/autobus destinati ad uso privato in misura pari al (50% max) dei posti realizzati, da assegnare anche attraverso il trasferimento del diritto di proprietà

superficiaria (la superficie destinata alla sosta di moto è pari almeno al 3% della superficie totale dei posti auto ad uso pubblico).

La percentuale minima dei posti moto di cui ai precedenti punti 1 e 2 può essere derogata solo nel caso in cui l'intervento stesso preveda un sistema meccanizzato di movimentazione dei veicoli che, per dimostrati motivi di ordine tecnico e/o gestionale, non rendesse possibile il rispetto di tale percentuale.

3) attività diverse:

3a) attività diverse pari al% (8% max) della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio risultante dal progetto approvato con le seguenti destinazioni d'uso, secondo le classificazioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

«e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc., scuola guida);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a mq. 400;

i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo e lo sport»;

3b) attività strettamente connesse all'esercizio del parcheggio, pari al% (2% max) della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio, risultante dal progetto approvato per attività quali: rifornimento carburanti e lubrificanti, lavaggio ed ingrassaggio, riparazione e vendita di pneumatici, autofficina, vendite e montaggio accessori per auto.

L'individuazione fisica della diversa tipologia dei posti, dei locali e delle loro destinazione d'uso secondo quanto sopra indicato è riportata negli elaborati del progetto esecutivo approvato e allegato alla presente convenzione sub A.

Articolo 4 *Elaborati progettuali*

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto, che si allega sub A al presente atto costituito dai seguenti elaborati tecnici e grafici:

1. Foglio catastale con indicata l'area interessata dall'intervento;
2. Estratto del P.R.G. vigente e/o dello strumento attuativo;
3. Planimetria generale in scala 1:1000 su base catastale aggiornata, comprendente la connessione dell'area con il territorio circostante;
4. Planimetria dello stato attuale in scala non inferiore a 1:200; relazione tabella dello stato attuale con tutte le indicazioni qualitative e quantitative relative a edifici, manufatti, piantumazioni, ecc.; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area; soluzione di salvaguardia delle essenze arboree di pregio esistenti;
5. Piante, sezioni, prospetti (per i parcheggi in elevazione), compresa la pianta delle fondazioni in scala non inferiore a 1:200 ed in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del piano terra comprende l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini, le sistemazioni a terra e le piantumazioni; le sezioni principali comprendono l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
6. Studio planovolumetrico di massima scala 1:500 (per parcheggi in elevazione) relativo all'utilizzazione edilizia totale dell'area interessata e comprensivo degli edifici circostanti;
7. Relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative urbanistiche ed edilizie ed in particolare le destinazioni d'uso non residenziali delle superfici non destinate a parcheggio;
8. Relazione generale comprendente:

— Relazione tecnica con tutte le indicazioni dei sistemi costruttivi, funzionali, dei materiali e con le tecniche di messa in opera;

— Relazione geologico tecnica con particolare riguardo ad eventuali interferenze dell'opera con i fabbricati ed i manufatti circostanti;

— Relazione di calcolo delle strutture;

9. Dichiarazione asseverata del progettista per la conformità del progetto a specifiche disposizioni di legge;

10. Documentazione attestante la proprietà e la piena disponibilità dell'area;

11. Progetto degli impianti tecnologici compresi impianto idrico sanitario, elettrico, di ventilazione ed antincendio finalizzato all'ottenimento dei nulla osta e benessere di legge;

12. Planimetrie in scala 1:500 comprendenti le strade di accesso, le sistemazioni nel sottosuolo della rete fognaria e delle reti tecnologiche di servizio, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria in relazione alla situazione ante e post operam;

13. Programma lavori;

14. Progetto di traffico in relazione alle fasi di esecuzione delle opere e a quella dell'esercizio dell'impianto, con l'indicazione dell'area di cantiere e delle eventuali modifiche alla viabilità (ferma restando la facoltà dei competenti uffici comunali di modificare detto progetto di traffico in relazione al conseguimento dell'uso pubblico). Rilievo della sosta legale e della domanda con le modalità di cui alla del. C.C. n. 22/1994;

15. Computo metrico estimativo redatto sulla base della tariffa comunale con indicate le percentuali di variazione sulla tariffa stessa;

16. Piano economico-finanziario;

17. Studio di impatto ambientale;

18. Dichiarazione giurata di cui alla legge n. 104 del 5 febbraio 1992;

19. Regolamento del parcheggio.

Il concessionario assume la piena responsabilità circa la completezza e la veridicità delle risultanze degli studi e degli accertamenti effettuati in sede progettuale con particolare riguardo a quelli geognostici e geotecnici, anche con riguardo alla stabilità dei manufatti da realizzare o vicini o, comunque, interessati dagli interventi.

Articolo 5

Obblighi ed oneri del concessionario

La realizzazione e gestione delle opere della presente convenzione sono a totale carico del concessionario che assume in particolare l'obbligo di:

a) curare la progettazione esecutiva edilizia ed impiantistica delle opere oggetto della presente convenzione;

b) esecuzione a regola d'arte le opere stesse, dirigere lavori, assistere al collaudo ed alla vigilanza;

c) gestire per il periodo convenuto dgl'i impianti realizzati.

Quanto sopra nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nella presente convenzione e delle disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione di impianti pubblici del tipo di quelli in oggetto.

Articolo 6

Durata della concessione, proprietà delle opere e dell'area

Il Comune di Roma concede la costruzione del parcheggio e la relativa gestione per la durata di 90 anni, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, alle condizioni nella stessa contenute che vengono accettate dal concessionario per sé e per i propri aventi causa.

Per tutta la durata della concessione, il concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente, a proprio esclusivo carico, gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare il Comune da ogni eventuale danno.

Ogni responsabilità, diretta o indiretta, nei confronti di terzi, derivante a qualsiasi titolo dalla concessione di cui al presente atto, è a carico del concessionario, rimanendo il Comune di Roma estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere, a qualsiasi titolo, dal concessionario con i terzi.

Il concessionario è tenuto pertanto a manlevare il Comune di Roma 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.

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario e dai suoi aventi causa, nel parcheggio oggetto del presente atto — con esclusione degli impianti, opere, attrezzature e macchinari di cui al punto 3 dell'art. 3 e relative alla realizzazione di attività diverse nella misura massima del 10% della superficie utile e complessiva di parcheggio risultante nel progetto approvato — diverranno «de jure» di proprietà del Comune alla scadenza della concessione, senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

Alla stessa scadenza, la proprietà dell'area sarà automaticamente trasferita al Comune di Roma, ed allo scopo si conviene che il valore dell'area, stabilito nella misura di lire 1 (una), è già stato versato dal Comune di Roma al concessionario che ne rilascia quietanza liberatoria.

Articolo 7

Individuazione dell'area dell'intervento e dell'ambito di influenza del parcheggio

Le aree necessarie per l'impianto di cantiere, descritte nella planimetria allegata sub B, qualora ricadenti su suolo pubblico, verranno consegnate al concessionario contemporaneamente all'inizio dei lavori e verranno occupate con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi precisati dal programma lavori.

La suddetta area di cantiere, considerata la natura pubblica dell'opera, non è soggetta al pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico.

Dell'inizio dei lavori, dell'eventuale immissione in possesso dell'area di cantiere e dello stato di consistenza della stessa dovrà essere redatto apposito verbale.

L'ambito di influenza dell'intervento è definito ai fini dell'individuazione dell'utenza, come l'area ricadente all'interno di un cerchio centrato sul parcheggio di raggio pari a ml. 500 individuato anch'esso nella planimetria allegata sub B.

Articolo 8

Concessione edilizia

Il progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 4, approvato dall'Amministrazione Comunale previo esame da parte delle commissioni all'uopo istituite, sarà oggetto di concessione edilizia ai sensi di legge.

I contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 non sono dovuti per la parte dell'intervento rientrante tra le opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 9 comma, lettera F della stessa legge e dell'art. 11 della legge 24 marzo 1989, n. 122, e successive modifiche e integrazioni (parcheggio e strutture relative ad attività strettamente funzionali all'uso ed alla manutenzione dei veicoli).

Articolo 9
Esecuzione delle opere e programma dei lavori

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro ... giorni dalla firma della presente convenzione/dal rilascio della concessione edilizia (rispettivamente per i progetti approvati ai sensi della legge n. 396/'90 o meno) e dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie, ivi compreso il nulla osta della Ripartizione XIV, sempreché l'Amministrazione Comunale non disponga diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità.

I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione esterne e di arredo urbano, entro giorni, come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e, comunque, non oltre il termine di validità della concessione edilizia salvo le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali di cui al precedente art. 4 fermo restando che non potranno essere apportate dal concessionario varianti di sorta, senza la preventiva approvazione del concedente nel rispetto delle procedure di cui all'art. 12. Quest'ultimo potrà richiedere al concessionario la redazione di varianti — sempre che non comportino modifiche sostanziali nè maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto superiore al 10% — che dovessero rendersi necessarie in ottemperanza a disposizioni di legge e/o regolamenti o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

In caso di ritardo nell'inizio dei lavori, imputabile a colpe o omissioni del concessionario, oltre il termine sopra indicato, il Comune applicherà una penale di L. 250.000 per ogni giorno di ritardo; inoltre, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il comune potrà pronunciare la revoca della concessione e a titolo di penale incamererà il 50% della cauzione di cui all'art. 18.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Direttore dei lavori sulla quale il concedente, attraverso i propri uffici, si riserva il controllo.

Entro 20 giorni dalla data di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà provvedere a richiedere a sua cura e spese le autorizzazioni e nulla-osta previsti dalle normative vigenti ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio dell'impianto.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto ai termini previsti nel secondo e sesto capoverso del presente articolo si applicherà una penale corrispondente allo 0,2% (zero virgola due per mille) del costo di costruzione per i primi 60 giorni, senza pregiudizio per le altre sanzioni previste nella presente convenzione.

Ove il ritardo per l'ultimazione dei lavori si protragga ulteriormente il comune provvederà ad incamerare la cauzione di cui al successivo art. 18.

Nell'ipotesi che il ritardo successivo al 60esimo giorno sia relativo alla agibilità e funzionamento del parcheggio imputabile a colpa e/o omissioni del concessionario, si applicherà un'ulteriore penale pari allo 0,5% (zero virgola cinque per mille) del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo dal 61esimo al 90esimo giorno, dopo di che si procederà all'incameramento della cauzione di cui al successivo art. 18.

In caso di ritardo nell'esecuzione od ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori, per cause imputabili al concessionario, il Comune, salve le penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro il termine stabilito in base alle determinazioni della Commissione di vigilanza di cui al successivo art. 12 potrà revocare la concessione.

In tali ipotesi:

- a) Qualora i lavori fossero in fase iniziale, il concessionario è obbligato ad eseguire tutte le opere di ripristino ambientale entro il termine stabilito dall'Amministrazione;
- b) Qualora l'opera fosse in una fase avanzata dei lavori il Comune, previa redazione di verbale di consistenza delle opere realizzate, potrà rifondere il costo delle opere eseguite ed utili

sulla base del computo metrico estimativo approvato, ridotto del 50% a titolo di penale, acquisendone la proprietà; tale somma sarà versata direttamente dal concedente tramite il concessionario subentrante.

In quest'ultima eventualità, sull'area sarà costituito per l'Amministrazione Comunale il diritto di superficie per il restante periodo della concessione previo pagamento al proprietario della somma relativa a tale diritto, calcolata secondo i parametri ed i valori vigenti per la convenzione di cui all'art. 9, co. 4 della legge n. 122/'89, decurtata del 50% a titolo di penale.

Il concessionario rimane obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche, a redigere, o fare redigere, il piano di sicurezza del cantiere e a rispettare o fare rispettare la normativa contrattuale e legislativa in materia previdenziale ed assicurativa.

Articolo 10

Impresa esecutrice e direzione dei lavori

Il concessionario prima dell'inizio dei lavori si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale il nome e la ragione sociale della ditta appaltatrice e, successivamente, le eventuali variazioni che dovessero intervenire.

L'impresa dovrà essere iscritta all'Albo Nazionale dei Costruttori per le categorie e gli importi dei lavori corrispondenti a quelli previsti dal progetto del parcheggio, ed essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa antimafia, nonché di quelli richiesti per la partecipazione agli appalti di opere pubbliche. Tale documentazione potrà essere richiesta in qualsiasi momento dall'Amministrazione.

Il rispetto della vigente normativa antimafia per gli appalti pubblici dovrà essere assicurato anche nel caso di subappalti che dovranno essere preventivamente comunicati al Comune.

Il concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario e detti soggetti.

I lavori previsti dal progetto approvato saranno eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati, nominati dal concessionario, con anzianità di iscrizione negli albi professionali almeno decennale e comprovata esperienza di direzione dei lavori.

Il concessionario, a tal fine, dovrà comunicare al Comune il nome ed i curricula del/dei Direttore/i dei lavori almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori. Altresì dovranno essere comunicate le eventuali modifiche relative alla Direzione Lavori.

Articolo 11

Oneri della costruzione

Il concessionario è impegnato a garantire e preservare la stabilità e la sicurezza dei manufatti presenti nell'area di influenza delle opere da realizzare e ad adottare nella conduzione dei lavori ogni cautela atta a salvaguardare il contesto urbanistico edilizio ed ambientale della zona nonché la circolazione veicolare nelle aree adiacenti il cantiere edile.

Saranno a totale carico del concessionario le spese relative:

— allo spostamento, al mantenimento in esercizio nel corso dei lavori ed al ripristino delle utenze, delle infrastrutture e delle reti dei servizi pubblici e privati sia nel sottosuolo che sulla superficie dell'area d'intervento, secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei pubblici servizi;

— al mantenimento provvisorio della viabilità pubblica e privata per assicurare gli accessi ai fabbricati in accordo con gli uffici e gli Enti interessat ;

ordinare al concessionario di provvedere, a propria cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che dovessero essere evidenziati dallo stesso.

I componenti di detta Commissione dovranno, all'atto del conferimento dell'incarico, dichiarare esplicitamente di non avere in alcun modo, direttamente o indirettamente, preso parte alla progettazione o all'esecuzione dell'opera e di non avere rapporti professionali o di altro genere con il concessionario o con le imprese realizzatrici dell'intervento oggetto del collaudo.

Le opere oggetto della presente Convenzione saranno soggette, inoltre, a collaudo statico ai sensi della legge del 5 novembre 1971, n. 1086 a cura della suddetta Commissione di collaudo.

Il collaudo statico dovrà essere completato, compresa l'emissione del relativo certificato, entro 6 mesi dall'ultimazione delle opere, previa comunicazione della data prevista per l'ultimazione delle stesse da parte del concessionario, mentre il collaudo definitivo dovrà essere eseguito comunque entro un anno dalla ultimazione dei lavori.

Tutte le spese di collaudo, che comunque non dovranno superare il limite massimo complessivo dello 0,5% del costo di costruzione — quale risultante dal computo metrico estimativo facente parte del progetto esecutivo —, sono a carico del concessionario medesimo, il quale è altresì obbligato a provvedere, a sua cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che risultassero dal collaudo ed anche successivamente, secondo i termini e le modalità previste dal Codice Civile.

Sono altresì a carico del concessionario, in quanto finalizzate alla corretta esecuzione dell'opera le spese relative alla Commissione di vigilanza, che saranno valutate sulla base della tariffa professionale vigente, decurtate del 30% ai sensi dell'art. 62 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 257.

A collaudo avvenuto, sulla base delle risultanze della Commissione di collaudo, si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dei manufatti, in apposito verbale sottoscritto dal rappresentante del Comune e dal concessionario.

Articolo 13

Ritrovamenti archeologici

Qualora nel corso dei lavori di escavazione dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza e al Comune, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

Qualora, a seguito del ritrovamento di reperti archeologici il completamento dell'opera comportasse oneri imprevisti e/o una minore utilizzazione della superficie, il concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di concessione tale da compensare i maggiori oneri subiti.

In tali casi e secondo il giudizio del Comune di Roma, coadiuvato dalle competenti Soprintendenze, potranno essere concordati interventi ed opere volte al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui all'art. 14 lettera b).

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o la rendesse utilizzabile parzialmente, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale, fermo restando il diritto di entrambe di richiedere la risoluzione della concessione.

Il concessionario sarà comunque tenuto al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della competente Soprintendenza e del Comune di Roma.

Articolo 14

Corrispettivi e lavori complementari

Il concessionario, oltre a pagare i contributi di cui alla legge n. 10/'77, relativamente alla quota parte delle superfici di destinazione ad usi diversi di cui ai punti 3a dell'art. 3, è tenuto a corrispondere al concedente:

— alle sistemazioni superficiali (verde e arredo urbano) e ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.

Il concessionario su richiesta dell'Amministrazione, formulata anche in corso d'opera, avrà l'onere di redigere a sue spese i verbali di consistenza dei manufatti preesistenti che potrebbero ricevere danni di qualsiasi natura nel corso dell'esecuzione dei lavori, ferme restando le responsabilità previste negli artt. 9 e 11.

Il concessionario, assume a suo carico ogni spesa che potrebbe derivare da difficoltà note ed ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

È fatta eccezione per i rinvenimenti archeologici (per i quali è fatto obbligo di sospendere i lavori e di avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica secondo quanto prescritto dal successivo art. 13) i cui lavori sono da considerarsi di interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1089/'39.

Sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di: acqua, energia elettrica e altri servizi che si rendessero necessari per la costruzione e gestione del parcheggio oggetto della presente convenzione.

Il concessionario sarà comunque ritenuto responsabile di qualsiasi danno che derivasse a terzi in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

Sulla base delle indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione, il concessionario dovrà assumere l'onere dell'informazione ai cittadini durante le fasi di cantiere.

Articolo 12

Vigilanza e collaudo dei lavori

I lavori oggetto della presente convenzione saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura di una apposita commissione, composta da un numero di membri di norma non superiore a 4, nominata dall'Amministrazione Comunale e costituita da qualificati rappresentanti degli uffici.

La suddetta commissione propone, verifica ed approva le eventuali variazioni che si rendessero necessarie nel corso dei lavori, al fine del migliore risultato finale dell'opera sempre che le spese non comportino modifiche sostanziali rispetto al progetto architettonico approvato e per le quali si dovrà procedere all'approvazione in variante allo stesso secondo le procedure vigenti.

I componenti della suddetta Commissione avranno la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni.

La Commissione potrà, a seguito di tali controlli formulare contestazioni e richiedere accertamenti di qualsiasi natura sui lavori, fermo restando l'obbligo del concessionario di fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi richiesti per l'espletamento dell'incarico.

La Commissione si determina in ordine ai termini relativi alla diffida ad adempiere prevista dall'art. 9 della presente Convenzione.

Le osservazioni ed i rilievi della Commissione saranno comunicati al concessionario, il quale concorderà con la stessa la scelta delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico-economico, fermo restando, in capo a quest'ultimo, le responsabilità connesse all'esecuzione dei lavori.

La vigilanza esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità per la perfetta esecuzione, gestione e manutenzione delle opere, dalla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché dalla responsabilità dell'ottima qualità dei materiali impiegati.

I lavori previsti nella presente convenzione saranno altresì soggetti a collaudo anche in corso d'opera, a cura di una Commissione di collaudo, nominata dall'Amministrazione Comunale, e costituita da non più di tre membri, uno dei quali dovrà essere abilitato per l'esecuzione dei collaudi statici dell'opera.

La Commissione provvederà all'effettuazione del collaudo finale dell'opera con facoltà di

a) un importo pari a lire (60.000/54.000) — per metroquadrato di superficie utile e complessiva destinata a parcheggio per la riqualificazione ambientale connessa alla concessione e costruzione del parcheggio;

b) una somma pari a lire () per metro quadrato di superficie non residenziale di cui ai punti 3a e 3b dell'art. 3, valutata sulla base dei criteri e dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 19 gennaio 1995, per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse, realizzate ai sensi dei citati punti 3a e 3b dell'art. 3.

Da detti corrispettivi è scomputata la somma di L. , pari al % dell'importo totale, che il Comune di Roma deve al concessionario per la realizzazione e cessione di n posti sosta da porre a servizio di infrastrutture di interesse pubblico e sui quali il concessionario ha praticato una riduzione sui prezzi di cessione del 20% rispetto a quelli fissati per la normale clientela. Il trasferimento del diritto di superficie sui suddetti posti dovrà avvenire dopo il collaudo secondo quanto stabilito all'art. 19 della presente convenzione.

L'importo, come convenuto ai precedenti punti a) e b) pari a complessive L., sarà versato come segue:

a) La somma di L., pari al% dell'importo totale sarà versata, prima dell'inizio dei lavori, presso la Tesoreria Comunale ed imputata ad apposito capitolo di bilancio finalizzato alla costruzione e gestione di parcheggi ed a interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana.

b) La somma di L., pari al% dell'importo totale verrà utilizzata dal concessionario, a scomputo per la progettazione e realizzazione di opere; all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio, che saranno mirate a migliorare la vivibilità della zona, a riqualificarla ambientalmente, ad assicurare la continuità dei percorsi pedonali, a realizzare collegamenti ciclabili e corsie preferenziali per i mezzi pubblici, a creare zone pedonalizzate inserendo aiuole ed alberature ed eliminando con mezzi fissi il numero di posti macchina corrispondenti a quelli da costruire e per la progettazione e realizzazione di opere relative ad interventi di urbanizzazione programmate dalla stessa Amministrazione Comunale, nell'ambito delle esigenze dell'agglomerato urbano in cui è inserito il parcheggio, la cui necessità sarà valutata anche in accordo con la Circoscrizione interessata.

A tal fine, il concessionario, si impegna — sin da ora, per sé e suoi aventi causa, a progettare e realizzare — le suddette opere, secondo le indicazioni e con le modalità previste dall'Amministrazione per le opere pubbliche.

La valutazione degli importi delle suddette opere verrà definita dall'Amministrazione sulla base di un computo metrico estimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comune di Roma, ridotto del 20%.

L'indicazione delle opere di cui al punto b) dovrà essere comunicata al concessionario entro 2 mesi dalla firma della convenzione; tale termine potrà subire slittamenti in relazione all'azione di verifica e di indirizzo condotta dagli uffici comunali interessati e comunque la definizione delle stesse opere dovrà essere comunicata non oltre 6 mesi dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il Comune non definisce e comunica tutti gli interventi di cui alla lettera b), il concessionario, entro 120 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione o, in mancanza, alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta. Tali importi avranno la medesima destinazione di quelli di cui al precedente punto a).

In caso di inottemperanza al versamento e previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, il concedente procederà alla revoca della concessione.

La progettazione degli interventi complementari di cui ai precedenti punti a) e b), la relativa tempistica, il programma dei lavori, le modalità di esecuzione e quant'altro inerente la realizzazione dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti

e regolati dalle disposizioni previste dalla presente Convenzione relative alla realizzazione del parcheggio.

Qualora il concessionario non ottemperi agli adempimenti posti a suo carico si potrà, secondo la gravità dell'inadempienza e previa diffida, procedere secondo quanto previsto dall'art. 32 punto 7.

Oltre a tali opere e ove vi fosse ancora disponibilità sull'importo di cui al precedente punto c), l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante la fase di realizzazione del parcheggio.

A garanzia degli obblighi assunti il concessionario presta polizza fidejussione rilasciata da Istituto di Credito o polizza rilasciata da primari Istituti Assicurativi per un valore pari al 100% degli importi non versati.

Tale garanzia — regolata dal successivo art. 18 — sarà valida sino al momento del collaudo finale dei lavori complementari.

Ad avvenuto collaudo delle suddette opere complementari e qualora l'importo dei lavori risultasse inferiore alla somma di cui al punto b) il concessionario entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione provvederà a versare la restante somma dovuta. Tali importi saranno imputati all'apposito capitolo di bilancio come sopra definito.

Articolo 15

Oneri di manutenzione

Durante tutto il periodo di durata della concessione il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento dell'opera, oggetto della presente convenzione, provvedendo, ove necessario al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Con scadenza quinquennale l'Amministrazione eseguirà in contraddittorio appositi verbali per la verifica dei lavori di manutenzione straordinaria, che dovranno essere eseguiti dal concessionario entro i successivi 6 (sei) mesi.

Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione, il Comune provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti necessari ai fini di cui sopra, per riportare l'impianto del parcheggio alle condizioni ottimali d'esercizio.

Le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Articolo 16

Oneri di manutenzione delle opere di superficie

Per quanto attiene le eventuali sistemazioni a verde di superficie di uso pubblico il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, per tutto il periodo di durata della presente convenzione, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito delle quali deve essere comunque prevista la pulizia dell'intera area almeno una volta ogni 15 giorni.

Gli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale controlleranno e vigileranno il corretto adempimento dei suddetti obblighi da parti del concessionario.

Articolo 17

Assicurazioni

Il concessionario dovrà stipulare prima dell'attivazione del parcheggio, con spese a suo carico, contratti di assicurazione contro i danni da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento,

compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art. 1906 c.c. relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quanto altro annesso e connesso al complesso, sia verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate.

L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma almeno pari a quella indicata nel computo metrico estimativo, come costo di costruzione, valore che deve essere aggiornato ogni quinquennio, in base agli indici ISTAT, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato.

In ogni momento, qualora a seguito di migliorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni, il valore delle cose assicurate aumentasse, il predetto concessionario si impegna a comunicare all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza, la nuova stima che sarà concordata con il Comune.

Il concessionario espressamente si obbliga a depositare presso il Comune di Roma copia delle polizze di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi prima dell'avvio del parcheggio e durante tutto il periodo di concessione.

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici confinanti con l'area d'intervento per qualsiasi evento a persona o cose, mobili o immobili confermati, determinato da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale dell'opera e ciò sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonché per danni alle opere in corso di esecuzione o già eseguite.

A tal fine deve costituire apposita polizza assicurativa, atta a garantire il risarcimento dei danni per un massimale che sarà stimato in funzione dello stato degli immobili così come risulterà dal verbale di consistenza di cui all'art. 7.

Il concessionario dovrà consegnare al Comune, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori, copia della suddetta polizza e dei premi pagati.

Inoltre, il concessionario si obbliga a tenere il parcheggio assicurato contro i rischi dovuti alle responsabilità civili per un massimale di L. Copia della relativa polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio del parcheggio.

Tutte le polizze assicurative dovranno essere concluse presso primaria Compagnia di Assicurazioni.

Articolo 18

Garanzia fidejussoria e deposito cauzionale

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, relativamente alla costruzione delle opere ed al ripristino dei servizi e fino alla loro collaudazione, il concessionario consegna al concedente — contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, fidejussione assicurativa o atto equipollente rilasciati da istituti di credito o primari istituti assicurativi, per un importo pari al 60% del costo di costruzione delle opere come indicato nel progetto esecutivo approvato.

Il Comune si impegna a ridurre l'importo della sopracitata polizza fidejussoria nel corso dell'esecuzione dell'opera conseguentemente ai verbali di collaudo, anche parziale, ed a partire da quello delle strutture portanti, secondo gli importi del computo metrico estimativo approvato. La garanzia fidejussoria sarà restituita del tutto al collaudo finale di cui all'art. 12 e, comunque, non oltre un anno dall'avvenuta ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 5 della legge 741/81.

Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento e/o la nuova piantumazione di alberi di alto fusto, a garanzia del corretto attecchimento delle alberature, la quota parte della suddetta polizza sarà svincolata dopo due anni dalla messa a dimora delle stesse.

A garanzia della corretta gestione del servizio, dell'esatto adempimento degli obblighi inerenti lo stesso e degli obblighi di manutenzione del parcheggio, il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 10% del costo di

costruzione del parcheggio mediante fidejussione bancaria o atto equipollente rilasciati da primari istituti di credito o assicurativi.

A garanzia della manutenzione dell'area a verde pubblico (nel caso in cui il progetto la preveda) il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 10% del costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale relativamente alla suddetta area ad uso pubblico.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligo a semplice richiesta del Comune di Roma, senza facoltà di opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944, 2° comma e 1957 del Codice Civile.

Su richiesta del concessionario la garanzia sarà liberata allo scadere della concessione, dopo l'approvazione del collaudo delle opere e degli impianti riconsegnati, mediante invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejudenti.

A garanzie delle inadempienze di cui all'art. 9, inerenti il mancato inizio o ultimazione dei lavori, l'agibilità ed il funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituisce deposito cauzionale pari allo 0,5% del costo di costruzione nei seguenti modi:

- a) presso la tesoreria comunale in numerario o in titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente rilasciati da primari istituti di credito o assicurativi.

Tutte le fidejussioni di cui al presente articolo dovranno essere adeguate a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT fabbricati.

Articolo 19

Cedibilità della concessione e trasferimento del diritto di superficie sui singoli posti auto

Fatto salvo quanto previsto in merito ai posti auto/moto/ciclo/autobus destinati a parcheggio pubblico a rotazione, l'eventuale trasferimento dei posti potrà avvenire, a collaudo avvenuto, solo con atto di cessione del diritto di proprietà superficiale.

I singoli cessionari subentrano pro-quota, in tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, nel rispetto del regolamento interno del parcheggio.

La responsabilità per le predette obbligazioni, pertanto farà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali divise e trasferite, ai singoli titolari del diritto di superficie individualmente; mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi concessionari uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Le operazioni di cessione a terzi dei diritti reali afferenti ai posti sosta destinati alla vendita dovranno trovare adeguata pubblicità sugli organi di stampa locale e presso la sede della Circoscrizione.

Relativamente ai posti auto/moto/ciclo/autobus ad uso pubblico a rotazione, il concessionario potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la presente concessione solo con il preventivo assenso del concedente e la cessione dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticato al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Articolo 20

Obbligo di destinazione d'uso e trasferimento del diritto di superficie

I posti auto/moto/ciclo/autobus ceduti in diritto di superficie dovranno essere destinati esclusivamente:

- 1) a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi residenti o dimoranti, site nell'ambito di influenza del parcheggio di cui al precedente art. 7, nella percentuale minima del 70% dei posti;

2) a parcheggio di residenti o dimoranti, non proprietari, che abbiano la disponibilità di unità immobiliari nell'ambito di influenza di cui sopra in una percentuale non superiore al 30% dei posti.

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente o dimorante non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata al diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota dovrà essere ceduta solo ai soggetti aventi titolo così come specificato ai punti 1 e 2 sul rispetto delle suddette percentuali.

Al fine dell'accertamento del rispetto di tale condizione il concessionario si obbliga a consegnare all'Amministrazione i contratti di cessione dei posti sosta.

È vietata ogni modifica della destinazione e d'uso.

Articolo 21

Regolamento interno del parcheggio

Per la gestione il concessionario adotta il regolamento interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune per l'approvazione ed essere allegato agli atti di cessione in diritto di superficie dei posti sosta. Il regolamento dovrà disciplinare:

a) l'individuazione del soggetto cui resterà affidata la titolarità della concessione dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;

b) l'amministrazione del parcheggio;

c) i criteri per la gestione delle parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie;

d) i criteri per l'assegnazione dei posti auto e moto agli aventi titolo, onde assicurare la maggiore diffusione possibile della titolarità del diritto di superficie e dell'utilizzazione esclusiva dei posti auto/moto. Tali criteri, per quanto riguarda le persone fisiche residenti, dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso dei componenti il nucleo familiare; per quanto riguarda le persone fisiche o giuridiche che esercitino in modo continuativo la loro attività o che abbiano la sede legale nell'ambito di influenza del parcheggio, dovranno fare riferimento alla superficie lorda pertinenziale (s.l.p.) in godimento o in proprietà in ragione di un posto auto per ogni 25 mq. di s.l.p. o frazioni, fermo restando che al di sotto di tale misura ogni unità immobiliare ha diritto ad un posto auto;

e) l'obbligo di inserire nei contratti di assegnazione e di successiva cessione in diritto di superficie dei posti auto, tutti gli impegni verso l'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione, con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio e manutenzione superficiale, l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione precisando le date di scadenza del diritto di superficie.

Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato, per i quali posti auto siano utilizzati in maniera promiscua, il concessionario assegna in modo convenzionale ciascun posto auto ad un determinato proprietario, ferma restando a livello di regolamento la facoltà di uso comune dell'intera struttura.

Indipendentemente da qualsiasi azione promossa dal concessionario, nel caso di accertato uso improprio del bene assegnato, l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione di carattere pecuniario pari al 10% del valore convenzionale del bene stesso, determinato ai sensi dell'art. ... comma 1 e rivalutato secondo gli indici ISTAT, intimando il ripristino delle normali condizioni d'uso, se entro tre mesi dalla notifica della intimazione non sarà stato adempiuto, la sanzione sarà nuovamente applicabile. Nel caso di recidiva prolungata oltre tre intimazioni, in continuità, il Comune potrà revocare il diritto di superficie nei confronti dell'assegnatario, con applicazione della norma di cui all'articolo 22.

Articolo 22

Disciplina del trasferimento a terzi del diritto di superficie

Le cessioni del diritto di superficie dei posti auto/moto/ciclo/autobus successive alla prima assegnazione, dovranno avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente articolo 20 ai punti 1 e 2.

Per i posti auto/moto/ciclo/autobus ceduti in diritto di superficie il trasferimento sarà attuato mediante trasferimento mortis causa o atto inter vivos, in quest'ultimo caso solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 20.

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente o dimorante non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo con il diritto di superficie sul parcheggio la sua quota potrà essere attribuita ai medesimi soggetti aventi titolo secondo i punti 1 e 2 dell'articolo 20.

La violazione del divieto di cedere la titolarità del suddetto diritto di superficie a terzi, che non abbiano i requisiti richiesti, comporta l'automatica revoca della concessione stessa senza che nessun indennizzo sia dovuto da parte del concedente; e la conseguente potestà, per l'Amministrazione Comunale, di disporre liberamente di quel posto auto e/o moto procedendo alla sua assegnazione a soggetto dotato dei requisiti richiesti.

In ogni caso, dovrà essere comunicato, a mezzo di raccomandata A.R., sia al Comune di Roma, che all'Amministrazione del parcheggio, il nominativo del terzo concessionario con allegata l'idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione.

L'atto di nuova assegnazione potrà essere stipulato dopo che l'Amministrazione Comunale abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti comunicando il proprio Nulla Osta al concessionario nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della raccomandata sopraccitata.

In caso di mancata trasmissione di tale Nulla Osta nel termine suddetto, l'autorizzazione si intende senz'altro concessa.

Articolo 23

Modalità di gestione

A fronte delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il concessionario ha diritto di disporre e gestire le opere realizzate con le seguenti modalità:

1) DURATA

La durata della gestione da parte del concessionario o suoi aventi causa, viene stabilita in 90 anni dalla stipula della presente convenzione.

Il concessionario non potrà sostituire a sé, nella gestione del parcheggio, altri soggetti se non previo benestare del Comune espresso con provvedimento della Giunta Comunale.

In questo caso gli obblighi e le responsabilità stabiliti nella presente convenzione, inerenti l'esercizio del parcheggio, saranno solidalmente assunti nei confronti del Comune di Roma, sia dal concessionario che dal nuovo gestore.

2) PROVENTI

Per tutta la durata della gestione saranno di spettanza del concessionario:

a) i proventi derivanti dalla gestione dei posti auto/moto/ciclo/autobus a rotazione (tariffe orarie settimanali, mensili, annuali);

b) i proventi derivanti dall'assegnazione in uso o dalla cessione del diritto di superficie per la quota del% (50% max) dei posti realizzati;

c) i proventi derivanti dalla gestione diretta e/o indiretta di servizi accessori eventualmente installati di cui ai punti 3a e 3b dell'art. 3;

d) i proventi derivanti dall'utilizzazione diretta e/o indiretta di eventuali spazi pubblicitari presenti sull'area di proprietà.

Articolo 25

Controllo e sanzioni sulla gestione

Il Comune, a mezzo della Polizia Municipale, avrà facoltà in ogni momento di eseguire accertamenti sulle modalità di gestione del parcheggio.

Ove la gestione venga eseguita in modo irregolare verranno applicate le seguenti penali:

— in caso di mancato rispetto della tariffa della rotazione pubblica concordata con l'Amministrazione Comunale: per ogni autovettura in sosta a rotazione verrà applicata una penale pari a 10 (dieci) volte la tariffa giornaliera stabilita ed accettata dall'Amministrazione Comunale;

— in caso di mancato rispetto delle tariffe di abbonamento comunicate all'Amministrazione Comunale: per ogni autovettura verrà applicata una penale pari a 5 (cinque) volte la tariffa di abbonamento non rispettata.

SANZIONI:

Nel caso dovesse accertarsi una presenza di auto in abbonamento in percentuale superiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Comune applicherà per ogni auto irregolare una penale pari a 10 (dieci) volte il valore della tariffa giornaliera di rotazione.

Articolo 26

Chiusura ingiustificata — Sanzioni

In caso di ingiustificata chiusura all'uso pubblico del parcheggio a rotazione da parte del Gestore, si applicherà una sanzione, per ogni giorno di chiusura, pari a 10 (dieci) volte il valore della tariffa a rotazione giornaliera relativamente al numero di tutti i posti auto (sia a rotazione che in abbonamento) presenti nel parcheggio.

Ferma restando l'applicazione della sanzione di cui al comma precedente, qualora la chiusura ingiustificata si protraesse oltre 30 (trenta) giorni, troverà applicazione la decadenza della concessione di cui all'art. 32, punto 2.

Articolo 27

Oneri di manutenzione del gestore del parcheggio a rotazione pubblica

Il Gestore dovrà assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate al parcheggio a rotazione pubblica al fine di garantire la piena agibilità. Il Comune di Roma, a mezzo dei propri uffici, avrà la facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del parcheggio, periodicamente e quando lo ritenga più opportuno.

Nel caso in cui dovessero rendersi necessari dei lavori per il mantenimento dell'agibilità del parcheggio, il Comune di Roma inviterà il Gestore a provvedere all'esecuzione dei lavori fissando un termine, scaduto il quale il Comune stesso si riserva la facoltà di sospendere la concessione di esercizio fino all'effettuazione di tali lavori.

Articolo 28

Segnaletica: Sistema di informazione

Lungo gli assi viari principali in prossimità del parcheggio, il concessionario provvederà, d'intesa con il Comune, a collocare apposita segnaletica di indirizzamento e di indicazione, riguardante la disponibilità del parcheggio anche in aggiunta a quanto previsto nel progetto approvato.

Il concessionario si impegna a sostenere la spesa per l'installazione di tale segnaletica e per la manutenzione della stessa, secondo modalità che verranno concordate prima dell'entrata in funzione dei parcheggi.

3) TARIFFE

Le tariffe orarie ed i canoni di abbonamento dei posti a rotazione saranno fissati dal concessionario con riferimento ai costi di effettiva gestione dell'impianto (piano di gestione e di investimento dell'impianto) e saranno comunicate all'Amministrazione Comunale almeno trenta giorni prima dell'entrata in funzione del parcheggio.

Dette tariffe potranno comunque essere oggetto di successive verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di esercizio dell'impianto.

Le tariffe degli anni successivi al primo potranno, dal concessionario, venire automaticamente ridefinite di anno in anno mediante l'aggiornamento di quelle relative all'anno precedente, applicando le variazioni dell'indice generale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, arrotondando il valore così ottenuto alle «cento lire» per facilitare conteggi ed incassi.

Di detta ridefinizione tariffaria dovrà darsi comunicazione all'Amministrazione Comunale entro i termini indicati ai commi precedenti.

Il concessionario potrà richiedere un'aggiornamento straordinario delle tariffe nel caso di variazioni sostanziali dell'assetto urbano che interessino l'ambito di influenza dell'intervento in ordine alla domanda di sosta, e che saranno esaminate dal Comune sempre sulla base di un corretto equilibrio economico-finanziario.

Il concessionario ha la facoltà di prevedere forme di abbonamento settimanali, mensili ed annuali.

A tutti gli utenti che dimostreranno di essere titolari di abbonamenti alla rete pubblica di trasporto (abbonamenti metrobuses) verrà applicata una riduzione delle tariffe di abbonamento del parcheggio pari al 50%.

Il concedente potrà consentire, su richiesta, abbonamenti in orario notturno per i posti auto a rotazione, qualora evidenti e dimostrate situazioni di domanda di sosta lo rendano motivato, ai fini di un migliore sfruttamento delle potenzialità dell'impianto stesso che non ne pregiudichino comunque l'uso pubblico.

Articolo 24

Unità di controllo e accessi

Al fine di armonizzare ed uniformare, per quanto possibile, le modalità di uso delle diverse tipologie di parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico, presenti nel territorio comunale, il parcheggio dovrà essere munito di unità di controllo ingresso/uscita che permettano anche l'accesso agli utenti in possesso di «schede prepagate».

Detta unità dovrà permettere un controllo, in tempo reale, della situazione di occupazione del parcheggio relativamente ai posti auto con il numero dei posti occupati ed i relativi documenti che ne danno titolo.

I suddetti sistemi di controllo e le disposizioni generali della costruzione dovranno essere tali da ridurre i tempi d'attesa degli utenti ed evitare il formarsi di code sia in ingresso che in uscita.

In prossimità degli accessi al parcheggio, ben visibili dall'esterno, devono essere posti in evidenza, con apposita cartellonistica, anche a messaggio variabile, il regolamento, le tariffe applicate e la disponibilità dei posti.

In prossimità delle casse dovrà essere posto a disposizione dell'utenza, ben visibile, un «registro dei reclami», con numerazione giornaliera delle pagine, che dovrà essere conservato a cura del responsabile della gestione e reso disponibile per eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione.

Il concessionario si impegna sin da ora ad accettare gli eventuali standards tecnici che dovessero essere richiesti dal Comune e ad adeguare gli impianti nel caso ciò si rendesse necessario nonché a partecipare, in quota parte da concordare, alla spesa del Comune, qualora il medesimo intendesse realizzare un sistema tecnologico d'informazione e guida finalizzato al razionale utilizzo del sistema dei parcheggi a scala urbana previsto dal Programma Urbano dei Parcheggi e dai suoi eventuali aggiornamenti.

Articolo 29
Servizi accessori

I servizi accessori di cui al punto 3b dell'art. 3 (quali autolavaggi, spazi di riparazione e rifornimento di autoveicoli) dovranno essere installati in modo da garantire il perfetto e sicuro funzionamento del parcheggio, anche sotto il profilo dell'accessibilità e della circolazione interna.

Articolo 30
Viabilità e sosta

Il Comune, tenuto conto della prioritaria finalità di pubblico interesse rappresentata dall'obiettivo di perseguire il decongestionamento del centro urbano dal traffico anche a tutela della salute, della qualità della vita e dei valori ambientali e culturali presenti nel territorio urbano si impegna a:

a) disciplinare, con provvedimenti idonei la circolazione e la sosta nell'ambito di influenza del parcheggio secondo le previsioni di un progetto di regolamentazione del traffico, predisposto dall'Amministrazione;

b) concordare i siti dove installare la segnaletica di indirizzamento di traffico verso il parcheggio;

c) determinare le limitazioni della sosta con l'eventuale obbligo di rimozione delle auto in sosta vietata che potranno ove tecnicamente possibile, essere ricoverate nel parcheggio.

Il Comune esaminerà la possibilità tecnica ed amministrativa di concedere il servizio di rimozione forzata che sarà oggetto di apposito atto integrativo disciplinante le modalità di gestione del servizio di controllo e regolamentazione della sosta nelle aree sopracitate.

Articolo 31
Riorganizzazione della viabilità della sosta, dell'arredo urbano e dell'ambito di influenza del parcheggio

Il Comune di Roma, anche tenendo conto di proposte del concessionario, si impegna a predisporre entro giorni dalla data della stipula della presente convenzione, un piano di riorganizzazione della viabilità, della sosta e dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio, finalizzato al miglioramento delle qualità ambientali dell'area stessa che tenga conto della realizzazione del parcheggio stesso onde ottimizzarne l'efficacia di recupero urbanistico.

L'Amministrazione Comunale si riserva, pertanto, di valutare l'opportunità di delimitare la zona circostante il parcheggio quale area di controllo della sosta ai sensi dell'art. 13, I e II comma della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche, e di individuare all'interno di tale zona le aree di sosta regolamentata ai sensi del I comma lettera d) dell'art. 15 della stessa legge.

Articolo 32
Decadenza della concessione

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione anche per una sola delle seguenti cause:

1) riscontro di gravi ritardi nell'inizio dei lavori o vizi nella esecuzione delle opere, inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali e d'uso delle relative opere o diminuzione dei posti secondo le destinazioni stabilite nel progetto;

2) chiusura totale e/o parziale anche temporanea (oltre 30 giorni) del parcheggio senza giustificato motivo;

3) utilizzazione anche parziale o temporanea del parcheggio per usi o finalità diversi da quelle di cui alla presente convenzione;

4) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso;

5) reiterata applicazione di tariffe difformi da quelle comunicate al Comune;

6) accensione di ipoteche sull'area e sugli immobili oggetto della concessione, ad eccezione di quelle accese a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari finalizzati alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;

7) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi nei tempi e nei modi stabiliti nella diffida notificata dal Comune;

8) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n. 646 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso previsto al n. 1 il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite per la realizzazione del parcheggio — determinato d'intesa tra le parti — decurtato del 50% a titolo di penale, da incamerarsi immediatamente a valere sulla fidejussione prestata.

Negli altri casi il Comune rimborsa al superficiario l'importo corrispondente al valore del bene a cui si riferisce l'inadempienza, tenuto conto delle condizioni del manufatto e del tempo decorso in relazione al godimento del diritto di superficie, decurtato del 50% da incamerarsi immediatamente a valere sulla fidejussione prestata.

Pronunciata la decadenza, il concessionario dovrà, dietro invito del Comune mediante notifica, provvedere a consegnare entro il termine fissato dal Comune stesso, il parcheggio sgombro da ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio, salvo e riservato il risarcimento di ogni danno.

Articolo 33

Revoca

La concessione potrà essere revocata dal Comune, con decisione motivata in qualsiasi momento prima della scadenza e previo preavviso di almeno due mesi, nei seguenti casi:

1) fallimento;

a) fallimento del concessionario e dei suoi aventi causa;

b) casi di liquidazione, concordato preventivo e denuncia al tribunale di cui all'art. 2409 del c.c.

Nel caso di fallimento del concessionario prima dell'assegnazione dei singoli posti auto/moto, l'Amministrazione Comunale potrà, a sua scelta, corrispondere alla curatela del fallimento, — previa perizia del C.T.U. — la somma corrispondente ai lavori effettuati o permettere che la curatela fallimentare agisca liberamente per il fallimento dell'intera opera superficiaria nei limiti consentiti dalla legge. Negli altri casi l'importo da corrispondere sarà determinato d'intesa tra le parti, proporzionalmente al periodo residuo ed alle condizioni manutentorie del bene decurtato del 20% a titolo di penale.

2) in caso di pubblica necessità.

In caso di pubblica necessità, determinabile, ad insindacabile giudizio del Comune, su

conforme deliberazione, anche per esigenze concesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, il Comune potrà revocare la concessione rimborsando al concessionario, per ciascun anno intero non goduto, una somma corrispondente al valore di stima del fabbricato e degli impianti di cui sopra maggiorata del 10% a titolo di compenso per mancati utili.

Articolo 34

Penali e sanzioni

Salvo i casi di più gravi infrazioni regolate dagli articoli precedenti, qualora, nel corso della gestione del parcheggio, dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ottemperare a quanto richiesto nel termine all'uopo assegnatogli, il concessionario medesimo sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dal Comune medesimo per il ripristino delle condizioni di cui sopra, maggiorata degli eventuali danni recati.

Inoltre il concessionario dovrà corrispondere, a titolo di penale, una somma il cui importo, verrà stabilito nella misura che andrà da 100 a 2000 volte la tariffa oraria vigente al momento dell'accertamento della violazione e per ogni singola infrazione.

Alla determinazione del quantum si procederà d'ufficio secondo la normativa vigente in materia.

Il concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della polizza fidejussoria in suo possesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni.

In caso di persistenti gravi violazioni e recidività si procederà alla decadenza della concessione ai sensi dell'art. 32.

Articolo 35

Riconsegna del parcheggio — Rinnovo della concessione

Al termine della concessione l'area, così come individuata all'art. 2, sarà automaticamente trasferita in proprietà al Comune di Roma ed il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere consegnato al Comune di Roma nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate nell'art. 6.

In tale occasione si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'edificio ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio, da sottoscrivere dalle parti.

Qualora, al termine di scadenza della concessione, la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune, verrà accordata agli allora concessionari il diritto di prelazione per una nuova concessione a parità di condizioni con altri eventuali aspiranti gestori.

Articolo 36

Foro competente

Le eventuali controversie dipendenti dall'esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria.

Foro competente è quello di Roma.

Articolo 37

Spese e registrazioni

Tutte le spese inerenti la presente convenzione saranno a carico del concessionario.

Il parcheggio costituisce esso stesso opera di urbanizzazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 in relazione al punto 22 della parte seconda della tab. A approvata con Decreto del Ministero delle Finanze 29 febbraio 1985.

Alla presente convenzione è applicabile il trattamento fiscale previsto dall'art. 4 secondo comma della legge 24 marzo 1989 n. 122.

La presente convenzione sarà trascritta a cura del notaio rogante.

ALLEGATO B

DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI A CARICO DEI CONCESSIONARI DEI PARCHEGGI INSERITI NEL P.U.P. AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 122/89.

Sono a carico del concessionario:

1) i contributi di cui alla legge n. 10/77 relativamente alla quota parte delle superfici di destinazione ad usi diversi di cui al punto 3a dell'art. 3. (max 8%) come specificate al successivo punto 3;

2) L. 60.000 per metro quadrato di superficie utile e complessiva destinata a parcheggio. Detto corrispettivo sarà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione ambientale connessa alla costruzione del parcheggio.

Il suddetto importo è ridotto del 10% nel caso di interventi che prevedono l'installazione di impianti di movimentazione meccanizzata dei veicoli in considerazione delle caratteristiche tecniche e di inserimento ambientale degli stessi.

3) un importo variabile secondo la localizzazione del parcheggio nel territorio comunale, diviso secondo la suddivisione toponomastica (rioni, quartieri, quartieri marini, suburbi, agro romano), per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse realizzate ai sensi del punto 3a dell'art. 3 (max 8%) destinazioni d'uso secondo le classificazioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc., scuola guida);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a mq. 400;

i) edifici ed attrezzature (per il culto, la cultura, lo spettacolo e lo sport), nonché delle superfici destinate ad attività strettamente dipendenti con l'esercizio del parcheggio pari al 2% max della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio risultante dal progetto approvato per attività quali: rifornimento carburanti e lubrificanti, lavaggio ed ingrassaggio, riparazione e vendita di pneumatici, autofficina, vendite e montaggio accessori per auto, di cui al punto 3b dell'art. 3.

Detto importo è stato definito in base ai valori medi degli appartamenti ad uso residenziale, deducendoli dal listino della Borsa Immobiliare di Roma del 16 settembre 1992 edito dalla Camera di Commercio di Roma, dividendo il territorio comunale secondo la suddivisione toponomastica ed individuando 7 fasce di valori:

- fascia 1 fino a 3.000.000 L/mq
- fascia 2 da 3.000.001 a 3.500.000 L/mq
- fascia 3 da 3.500.001 a 4.000.000 L/mq
- fascia 4 da 4.000.001 a 4.500.000 L/mq
- fascia 5 da 4.500.001 a 5.000.000 L/mq

fascia 6 da 5.000.001 a 6.000.000 L/mq
 fascia 7 da 6.000.001 a 7.000.000 L/mq

Attribuito alla fascia più bassa il coefficiente 1 ed alla fascia più alta il corrispettivo di 600.000 L/mq per la cessione definitiva in proprietà di cui sopra sono stati ricavati coefficienti di riferimento delle restanti fasce ed i rispettivi importi per mq (tabella A) e per ogni zona toponomastica (tabella B).

TAB. A

<i>Ubicazione</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore</i>
Fascia I	1,00	257.000
Fascia II	1,17	301.000
Fascia III	1,33	342.000
Fascia IV	1,50	386.000
Fascia V	1,67	430.000
Fascia VI	2,00	515.000
Fascia VII	2,33	600.000

TAB. B

<i>Ubicazione</i>	<i>Diritto</i>
Acilia Nord	257.000
Acilia Sud	257.000
Alessandrino	257.000
Appio Claudio	301.000
Appio Latino	301.000
Appio Pignatelli	301.000
Ardeatino	301.000
Aurelio (quartiere)	386.000
Aurelio (suburbio)	301.000
Borghesiana	257.000
Borgo	515.000
Capannelle	257.000
Casal Boccone	257.000
Casal Morena	257.000
Casalotti	257.000
Casal Palocco - Axa	301.000
Castel di Decima	257.000
Castel Guido	257.000
Castel Leva	257.000
Castel Giubileo	257.000
Castro Pretorio	301.000
Celio	342.000
Cecchignola	257.000
Cesano	257.000
Ciampino Aereoporto	257.000

Collatino	257.000
Colonna	600.000
Della Vittoria (quartiere)	386.000
Della Vittoria (suburbio)	301.000
Don Bosco	257.000
Esquilino	301.000
Eur	342.000
Flaminio	386.000
Fonte Ostiense	301.000
Gianicolense (quartiere)	342.000
Gianicolense (suburbio)	257.000
Giuliano dalmata	301.000
Grottarossa	301.000
Isola Farnese	301.000
Labaro	257.000
La Giustiniana	301.000
La Pisana	257.000
La Storta	257.000
Lido Castel Fusano	257.000
Lido Ostia Levante	257.000
Lido Ostia Ponente	257.000
Ludovisi	600.000
Lunghezza	257.000
Magliana vecchia	257.000
Marcigliana	257.000
Mezzocamino	257.000
Monte Sacro	301.000
Monte Sacro Alto	301.000
Monti	515.000
Nomentano	386.000
Ostiense	301.000
Ottavia	257.000
Palidoro	257.000
Parioli	515.000
Parione	600.000
Pietralata	257.000
Pigna	600.000
Pinciano	600.000
Ponte	600.000
Ponte Galeria	257.000
Ponte Mammolo	257.000
Portuense (quartiere)	257.000
Portuense (suburbio)	257.000
Prati	430.000
Prenestino Centocelle	257.000
Prenestino Labicano	257.000
Prima Porta	257.000
Primavalle	257.000
Regola	430.000
Ripa	600.000

Salario	386.000
Sallustiano	430.000
S. Basilio	257.000
S. Saba	430.000
S. Angelo	515.000
S. Eustacchio	515.000
S. Vittorino	257.000
Settecamini	257.000
Testaccio	386.000
Tiburtino	257.000
Tomba di Nerone	342.000
Tor Cervara	257.000
Tor dé Cenci	257.000
Tor di Quinto (quartiere)	430.000
Tor di Quinto (Suburbio)	342.000
Torre Angela	257.000
Gorre Gaia	257.000
Torre Maura	257.000
Torrenova	257.000
Torre Spaccata	257.000
Torrino	301.000
Tor Sapienza	257.000
Trastevere	430.000
Trevi	600.000
Trieste	386.000
Trionfale (quartiere)	430.000
Trionfale (suburbio)	257.000
Tuscolano	301.000
Val Melaina	301.000

* Nei casi in cui si sono evidenziati quartieri e relativi suburbi, i valori medi sono stati valutati come media superiore ed inferiore rispetto al valore medio della varianza.

(O M I S S I S)

Dopo di che il PRESIDENTE fa dare lettura degli emendamenti presentati in ordine alla proposta di deliberazione in esame.

Viene per primo esaminato il seguente emendamento a firma del Vice Sindaco:

— Al punto 1 del dispositivo aggiungere dopo le parole «proprietà privata» le seguenti altre:
«di cui agli artt. 5 e 6 della legge n. 122 del 24 marzo 1989».

La Segreteria Generale comunica che, in merito al soprariportato emendamento, il Dirigente responsabile del servizio e il Segretario Generale hanno espresso, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, parere favorevole rispettivamente sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e della legittimità, mentre il Ragioniere Generale ha espresso parere di non rilevanza contabile.

Il Presidente, dopo aver designato quale scrutatore il Consigliere Montini in sostituzione del Consigliere Di Francia, pone ai voti, per alzata di mano, il soprariportato emendamento che risulta approvato con 37 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Agostini e Galeota.

Viene successivamente preso in esame il seguente emendamento a firma del Vice Sindaco:

— aggiungere nel dispositivo il seguente punto 4:

«di prorogare di ulteriori 60 giorni il termine stabilito dal punto 6 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 230/94 relativa ai parcheggi di cui all'art. 9 comma 4 della legge 122/89»;

— di integrare conseguentemente l'oggetto della proposta di deliberazione con la seguente dicitura:
«proroga termine di cui al punto 6 della deliberazione n. 230/94».

La Segreteria Generale comunica che, in merito al soprariportato emendamento, il Dirigente responsabile del servizio e il Segretario Generale hanno espresso, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, parere favorevole rispettivamente sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e della legittimità, mentre il Ragioniere Generale ha espresso parere di non rilevanza contabile.

(O M I S S I S)

Non sorgendo altre osservazioni, l'emendamento n. 2) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato all'unanimità con 34 voti favorevoli.

(O M I S S I S)

Viene poi trattato il seguente emendamento a firma del Consigliere Sodano:

— nello schema di convenzione, allegato A, all'art. 3 punto 3 b sostituire la parola «connesse» con «dipendenti».

La Segreteria Generale comunica che, in merito al soprariportato emendamento, il Dirigente responsabile del servizio e il Segretario Generale hanno espresso, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, parere favorevole rispettivamente sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e della legittimità, mentre il Ragioniere Generale ha espresso parere di non rilevanza contabile.

Non sorgendo osservazioni, l'emendamento n. 4) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato all'unanimità con 34 voti favorevoli.

(O M I S S I S)

Dopo di che il PRESIDENTE pone ai voti, per alzata di mano, la proposta n. 395 nel seguente testo definitivo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

Approvazione di modifiche ed integrazioni dello schema tipo di convenzione per la concessione della costruzione e gestione parcheggi pubblici, da realizzare su aree di proprietà privata, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991. Proroga termine di cui al punto 6 della deliberazione n. 230/94.

Premesso che in attuazione della legge 24 marzo 1989 n. 122 è stato elaborato dall'Amministrazione Comunale il programma urbano dei parcheggi per il triennio 1989-1991, adottato con deliberazione n. 2671 del Commissario Straordinario in data 3 ottobre 1989 ed approvato con prescrizioni dalla Regione Lazio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 12557 del 27 dicembre 1989;

Che, con deliberazione n. 904 del 13 dicembre 1990 il Consiglio Comunale ha adottato la revisione del P.U.P., che è stata approvata dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 2917 del 16 aprile 1991;

Che nell'ambito della citata revisione sono state inserite istanze propositive da parte di privati per la realizzazione su aree di loro proprietà di parcheggi pubblici da assoggettare a regime concessorio analogo a quello regolamentato dall'art. 3 della legge n. 122/89;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991 è stata approvata la convenzione tipo per la concessione della costruzione dei parcheggi pubblici da realizzare su aree di proprietà privata;

Che tale convenzione è stata redatta, sulla base degli schemi tipo previsti dal decreto 14 febbraio 1990, n. 41; finalizza prevalentemente al controllo di spesa e all'erogazione dei contributi previsti dalla succitata legge;

Considerato che tutte le iniziative proposte dai privati, relative alla costruzione e gestione di parcheggi pubblici inserite nel programma urbano parcheggi insistono su aree di loro proprietà e non usufruiscono dei contributi statali, ma sono totalmente finanziate da capitale privato;

Che pertanto lo schema di convenzione adottato appare inadeguato avendo dei presupposti completamente diversi da quelli posti alla base degli schemi di convenzione approvati con decreto ministeriale 14 febbraio 1990 n. 41;

Che oltre a quanto esposto nel precedente capoverso, l'Amministrazione, intende dotarsi di una normativa che attui le disposizioni legislative, ma rappresenti anche un valido strumento giuridico per la realizzazione degli obiettivi previsti in materia di viabilità e traffico, che individuano nel parcheggio un fattore strategico di regolazione della mobilità urbana, di decongestione del traffico ed occasione di riqualificazione ambientale della città;

Che per il raggiungimento di tali obiettivi appare necessario modificare lo schema-tipo di convenzione già adottato prevedendo: l'individuazione di un ambito di influenza con correlati vincoli per le cessioni dei posti auto in diritto di superficie, l'integrazione degli elaborati progettuali con lo studio di impatto ambientale e il regolamento dei parcheggi, la puntualizzazione dell'onere di sistemazione superficaria e di arredo urbano, la definizione di un più puntuale regime di assicurazioni e fidejussioni, la determinazione di un completo sistema di controllo con correlate sanzioni e penali, un sistema meno rigido in caso di ritrovamenti archeologici;

Che è indispensabile altresì definire le modalità di gestione, elemento essenziale per la funzionalità del parcheggio, definire un sistema elastico ed agile per la definizione delle tariffe e prevedere un corrispettivo per la riqualificazione ambientale necessaria a seguito della realizzazione dell'opera e per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse realizzate nella misura massima dell'8%, nonché per le attività strettamente dipendenti con l'esercizio del parcheggio, nella misura del 2% per un totale massimo del 10% della superficie destinata a parcheggio;

Che quota parte dei corrispettivi che i concessionari devono per la realizzazione di opere aventi le destinazioni d'uso diverse sopra descritte, è destinata, a scomputo, alla progettazione e realizzazione di opere all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio che saranno mirate alla riqualificazione ambientale, al miglioramento della viabilità della zona nonché a interventi di urbanizzazione già programmati;

Che, in considerazione della globalità delle prestazioni reciproche intercorrenti tra Concedente e Concessionario, si ritiene di valutare gli importi delle suddette opere sulla base di un computo metrico estimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comune di Roma, ridotto del 20%;

Che è opportuno infine prevedere unità di accesso informatizzate, adeguati sistemi di segnalazioni all'utenza, l'obbligo di predisporre piani di viabilità e sosta all'interno dell'ambito di influenza salvaguardando così l'efficacia dell'intervento;

Che pertanto appare improcrastinabile la modifica dello schema di convenzione, già deliberato con provvedimento del C.C. n. 288/91 e che per quanto diffusamente esposto si ravvisa «urgenza di provvedere»;

Dato atto che gli Uffici Tecnici della Ripartizione hanno definito i criteri e i parametri in base ai quali determinare il corrispettivo dovuto per la riqualificazione ambientale e quello per la cessione definitiva in proprietà dell'eventuale quota del 10% destinata ad usi diversi, modulandola secondo la localizzazione dell'opera del territorio comunale, incidendo tale elemento sul valore economico del manufatto;

Visto lo schema di convenzione allegato sotto la lettera «A», formato da n. 37 articoli e la definizione dei corrispettivi a carico dei concessionari allegato sotto la lettera «B», che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

Vista la legge 24 marzo 1989 n. 122;

Dato atto che in data 13 gennaio 1995 il Dirigente Tecnico Superiore della Ripartizione XIV, quale responsabile del servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente Tecnico Superiore

F.to: S. Giovenali»;

Che in data 17 gennaio 1995 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale Reggente

F.to: L. Cordelli»;

Che in data 17 gennaio 1995 il Segretario Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 12, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

Che la proposta è stata esaminata in data 5 dicembre 1994 dalla IV Commissione Consiliare Permanente la quale ha considerato conclusa la fase istruttoria rinviando l'espressione di ogni considerazione di merito direttamente in Aula consiliare;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1. di approvare il nuovo schema tipo di convenzione (allegato sub A alla presente deliberazione) in sostituzione di quello approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991 per la concessione della costruzione e gestione di parcheggi pubblici da realizzare su aree di proprietà privata di cui agli articoli 5 e 6 della legge n. 122 del 24 marzo 1989;
2. di approvare la definizione dei corrispettivi a carico dei concessionari dei parcheggi inseriti nel P.U.P. ai sensi dell'art. 5 della legge 122/89 oggetto dell'allegato B alla presente deliberazione;
3. di stabilire in 180 giorni dall'eseguibilità del presente provvedimento il termine entro il quale i richiedenti dovranno presentare gli elaborati progettuali previsti nell'art.4 della convenzione pena la decadenza del diritto all'assegnazione;
4. di prorogare di ulteriori 60 giorni il termine stabilito dal punto 6 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 230/94 relativa ai parcheggi di cui all'art. 9 comma 4 della legge 122/89.

ALLEGATO A

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE DA STIPULARSI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 24 marzo 1989, N. 122.

Convenzione per la concessione di costruzione e gestione di un parcheggio su aree di proprietà privata ai sensi dell'art. 5, della legge del 24 marzo 1989, n. 122.

Il Comune di Roma in seguito anche denominato «concedente» in persona di domiciliato per la carica in Campidoglio, da una parte e in seguito denominato «concessionario» in persona di domiciliato per la carica in, dall'altra parte

Premesso che:

Il Comune di Roma, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2671 del 3 ottobre 1989 ha adottato il Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122, e con successive deliberazioni consiliari n. 904 del 13 dicembre 1990 e n. 442 del 17 dicembre 1991 ha adottato le revisioni a detto programma;

La Regione Lazio ha approvato detto programma e le revisioni dello stesso, rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 12557 del 17 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile 1991 e n. 3043 del 22 aprile 1992;

Tale programma ha previsto tra l'altro, la realizzazione di un parcheggio ubicato in ai sensi dell'art. 6 della citata legge 122/1989;

Con deliberazione consiliare n. 288 del 26 luglio 1991 è stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazione Consiliare n. 20 del 19 gennaio 1995;

Il progetto è stato approvato con deliberazione Giunta Comunale n. del, essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa;

L'area di intervento non insiste in zona sottoposta ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modificazioni rispetta i vincoli di interesse paesaggistico di cui alle leggi 29 giugno 1939 n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431;

Il parcheggio verrà realizzato su area di proprietà del Concessionario e lo stesso non beneficerà dei contributi stanziati ai sensi dell'art. 7 legge 24 marzo 1989 n. 122;

Con il presente atto il Comune di Roma e intendono regolare i propri rapporti inerenti la concessione di costruzione e gestione del parcheggio, il piano economico finanziario, le modalità ed i tempi per l'esecuzione dei lavori, per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti, le modalità di esercizio.

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2

Oggetto della convenzione e individuazione dell'area

La presente convenzione ha per oggetto la concessione della costruzione e gestione del parcheggio da realizzare nell'area e/o nel sottosuolo della stessa, individuata nel nuovo catasto terreni al foglio n. particella n., secondo la planimetria che, allegata sub B al presente atto, ne costituisce parte integrante.

Il parcheggio verrà realizzato in conformità al progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n., allegato sub A, per un totale di numero posti auto, numero posti moto, numero posti ciclo, numero posti autobus.

Articolo 3

Destinazione d'uso del parcheggio

La destinazione d'uso del parcheggio è determinata dai seguenti criteri di ripartizione:

1) posti auto/moto/ciclo/autobus destinati ad uso del pubblico con sistema di pagamento in base a tariffa o abbonamento pari al % dei posti realizzati (la superficie destinata alla sosta di moto è pari almeno al 3% della superficie totale dei posti auto ad uso pubblico);

2) posti auto/moto/ciclo/autobus destinati ad uso privato in misura pari al (50% max) dei posti realizzati, da assegnare anche attraverso il trasferimento del diritto di proprietà

superficiaria (la superficie destinata alla sosta di moto è pari almeno al 3% della superficie totale dei posti auto ad uso pubblico).

La percentuale minima dei posti moto di cui ai precedenti punti 1 e 2 può essere derogata solo nel caso in cui l'intervento stesso preveda un sistema meccanizzato di movimentazione dei veicoli che, per dimostrati motivi di ordine tecnico e/o gestionale, non rendesse possibile il rispetto di tale percentuale.

3) attività diverse:

3a) attività diverse pari al ...% (8% max) della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio risultante dal progetto approvato con le seguenti destinazioni d'uso, secondo le classificazioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

«e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc., scuola guida);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a mq. 400;

i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo e lo sport»;

3b) attività strettamente dipendenti con l'esercizio del parcheggio, pari al ...% (2% max) della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio, risultante dal progetto approvato per attività quali: rifornimento carburanti e lubrificanti, lavaggio ed ingrassaggio, riparazione e vendita di pneumatici, autofficina, vendite e montaggio accessori per auto

L'individuazione fisica della diversa tipologia dei posti, dei locali e delle loro destinazione d'uso secondo quanto sopra indicato è riportata negli elaborati del progetto esecutivo approvato e allegato alla presente convenzione sub A.

Articolo 4

Elaborati progettuali

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto, che si allega sub A al presente atto costituito dai seguenti elaborati tecnici e grafici:

1. Foglio catastale con indicata l'area interessata dall'intervento;
2. Estratto del P.R.G. vigente e/o dello strumento attuativo;
3. Planimetria generale in scala 1:1000 su base catastale aggiornata, comprendente la connessione dell'area con il territorio circostante;
4. Planimetria dello stato attuale in scala non inferiore a 1:200; relazione tabella dello stato attuale con tutte le indicazioni qualitative e quantitative relative a edifici, manufatti, piantumazioni, ecc.; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area; soluzione di salvaguardia delle essenze arboree di pregio esistenti;
5. Piante, sezioni, prospetti (per i parcheggi in elevazione), compresa la pianta delle fondazioni in scala non inferiore a 1:200 ed in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del piano terra comprende l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini, le sistemazioni a terra e le piantumazioni; le sezioni principali comprendono l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
6. Studio planovolumetrico di massima scala 1:500 (per parcheggi in elevazione) relativo all'utilizzazione edilizia totale dell'area interessata e comprensivo degli edifici circostanti;
7. Relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative urbanistiche ed edilizie ed in particolare le destinazioni d'uso non residenziali delle superfici non destinate a parcheggio;
8. Relazione generale comprendente:

— Relazione tecnica con tutte le indicazioni dei sistemi costruttivi, funzionali, dei materiali e con le tecniche di messa in opera;

— Relazione geologico tecnica con particolare riguardo ad eventuali interferenze dell'opera con i fabbricati ed i manufatti circostanti;

— Relazione di calcolo delle strutture;

9. Dichiarazione asseverata del progettista per la conformità del progetto a specifiche disposizioni di legge;

10. Documentazione attestante la proprietà e la piena disponibilità dell'area;

11. Progetto degli impianti tecnologici compresi impianto idrico sanitario, elettrico, di ventilazione ed antincendio finalizzato all'ottenimento dei nulla osta e benestari di legge;

12. Planimetrie in scala 1:500 comprendenti le strade di accesso, le sistemazioni nel sottosuolo della rete fognaria e delle reti tecnologiche di servizio, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria in relazione alla situazione ante e post operam;

13. Programma lavori;

14. Progetto di traffico in relazione alle fasi di esecuzione delle opere e a quella dell'esercizio dell'impianto, con l'indicazione dell'area di cantiere e delle eventuali modifiche alla viabilità (ferma restando la facoltà dei competenti uffici comunali di modificare detto progetto di traffico in relazione al conseguimento dell'uso pubblico). Rilievo della sosta legale e della domanda con le modalità di cui alla del. C.C. n. 22/1994;

15. Computo metrico estimativo redatto sulla base della tariffa comunale con indicate le percentuali di variazione sulla tariffa stessa;

16. Piano economico-finanziario;

17. Studio di impatto ambientale;

18. Dichiarazione giurata di cui alla legge n. 104 del 5 febbraio 1992;

19. Regolamento del parcheggio.

Il concessionario assume la piena responsabilità circa la completezza e la veridicità delle risultanze degli studi e degli accertamenti effettuati in sede progettuale con particolare riguardo a quelli geognostici e geotecnici, anche con riguardo alla stabilità dei manufatti da realizzare o vicini o, comunque, interessati dagli interventi.

Articolo 5

Obbligazioni ed oneri del concessionario

La realizzazione e gestione delle opere della presente convenzione sono a totale carico del concessionario che assume in particolare l'obbligo di:

a) curare la progettazione esecutiva edilizia ed impiantistica delle opere oggetto della presente convenzione;

b) esecuzione a regola d'arte le opere stesse, dirigere lavori, assistere al collaudo ed alla vigilanza;

c) gestire per il periodo convenuto degli impianti realizzati.

Quanto sopra nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nella presente convenzione e delle disposizioni di legge e di regolamento che disciplinano la costruzione di impianti pubblici del tipo di quelli in oggetto.

Articolo 6

Durata della concessione, proprietà delle opere e dell'area

Il Comune di Roma concede la costruzione del parcheggio e la relativa gestione per la durata di 90 anni, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, alle condizioni nella stessa contenute che vengono accettate dal concessionario per sé e per i propri aventi causa.

Per tutta la durata della concessione, il concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente, a proprio esclusivo carico, gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare il Comune da ogni eventuale danno.

Ogni responsabilità, diretta o indiretta, nei confronti di terzi, derivante a qualsiasi titolo dalla concessione di cui al presente atto, è a carico del concessionario, rimanendo il Comune di Roma estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere, a qualsiasi titolo, dal concessionario con i terzi.

Il concessionario è tenuto pertanto a manlevare il Comune di Roma 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.

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario e dai suoi aventi causa, nel parcheggio oggetto del presente atto — con esclusione degli impianti, opere, attrezzature e macchinari di cui al punto 3 dell'art. 3 e relative alla realizzazione di attività diverse nella misura massima del 10% della superficie utile e complessiva di parcheggio risultante nel progetto approvato — diverranno «de jure» di proprietà del Comune alla scadenza della concessione, senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

Alla stessa scadenza, la proprietà dell'area sarà automaticamente trasferita al Comune di Roma, ed allo scopo si conviene che il valore dell'area, stabilito nella misura di lire 1 (una), è già stato versato dal Comune di Roma al concessionario che ne rilascia quietanza liberatoria.

Articolo 7

Individuazione dell'area dell'intervento e dell'ambito di influenza del parcheggio

Le aree necessarie per l'impianto di cantiere, descritte nella planimetria allegata sub B, qualora ricadenti su suolo pubblico, verranno consegnate al concessionario contemporaneamente all'inizio dei lavori e verranno occupate con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi precisati dal programma lavori.

La suddetta area di cantiere, considerata la natura pubblica dell'opera, non è soggetta al pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico.

Dell'inizio dei lavori, dell'eventuale immissione in possesso dell'area di cantiere e dello stato di consistenza della stessa dovrà essere redatto apposito verbale.

L'ambito di influenza dell'intervento è definito ai fini dell'individuazione dell'utenza, come l'area ricadente all'interno di un cerchio centrato sul parcheggio di raggio pari a ml. 500 individuato anch'esso nella planimetria allegata sub B.

Articolo 8

Concessione edilizia

Il progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 4, approvato dall'Amministrazione Comunale previo esame da parte delle commissioni all'uopo istituite, sarà oggetto di concessione edilizia ai sensi di legge.

I contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 non sono dovuti per la parte dell'intervento rientrante tra le opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 9 comma, lettera F della stessa legge e dell'art. 11 della legge 24 marzo 1989, n. 122, e successive modifiche e integrazioni (parcheggio e strutture relative ad attività strettamente funzionali all'uso ed alla manutenzione dei veicoli).

Articolo 9

Esecuzione delle opere e programma dei lavori

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro ... giorni dalla firma della presente convenzione/dal rilascio della concessione edilizia (rispettivamente per i progetti approvati ai sensi della legge n. 396/'90 o meno) e dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie, ivi compreso il nulla osta della Ripartizione XIV, sempreché l'Amministrazione Comunale non disponga diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità.

I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione esterne e di arredo urbano, entro giorni, come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e, comunque, non oltre il termine di validità della concessione edilizia salvo le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e per difficoltà impreviste non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali di cui al precedente art. 4 fermo restando che non potranno essere apportate dal concessionario varianti di sorta, senza la preventiva approvazione del concedente nel rispetto delle procedure di cui all'art. 12. Quest'ultimo potrà richiedere al concessionario la redazione di varianti — sempre che non comportino modifiche sostanziali né maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto superiore al 10% — che dovessero rendersi necessarie in ottemperanza a disposizioni di legge e/o regolamenti o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

In caso di ritardo nell'inizio dei lavori, imputabile a colpe o omissioni del concessionario, oltre il termine sopra indicato, il Comune applicherà una penale di L. 250.000 per ogni giorno di ritardo; inoltre, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il comune potrà pronunciare la revoca della concessione e a titolo di penale incamererà il 50% della cauzione di cui all'art. 18.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Direttore dei lavori sulla quale il concedente, attraverso i propri uffici, si riserva il controllo.

Entro 20 giorni dalla data di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà provvedere a richiedere a sua cura e spese le autorizzazioni e nulla-osta previsti dalle normative vigenti ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio dell'impianto.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto ai termini previsti nel secondo e sesto capoverso del presente articolo si applicherà una penale corrispondente allo 0,2‰ (zero virgola due per mille) del costo di costruzione per i primi 60 giorni, senza pregiudizio per le altre sanzioni previste nella presente convenzione.

Ove il ritardo per l'ultimazione dei lavori si protragga ulteriormente il comune provvederà ad incamerare la cauzione di cui al successivo art. 18.

Nell'ipotesi che il ritardo successivo al 60esimo giorno sia relativo alla agibilità e funzionamento del parcheggio imputabile a colpa e/o omissioni del concessionario, si applicherà un'ulteriore penale pari allo 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo dal 61esimo al 90esimo giorno, dopo di che si procederà all'incameramento della cauzione di cui al successivo art. 18.

In caso di ritardo nell'esecuzione od ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori, per cause imputabili al concessionario, il Comune, salve le penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro il termine stabilito in base alle determinazioni della Commissione di vigilanza di cui al successivo art. 12 potrà revocare la concessione.

In tali ipotesi:

- a) Qualora i lavori fossero in fase iniziale, il concessionario è obbligato ad eseguire tutte le opere di ripristino ambientale entro il termine stabilito dall'Amministrazione;
- b) Qualora l'opera fosse in una fase avanzata dei lavori il Comune, previa redazione di verbale di consistenza delle opere realizzate, potrà rifondere il costo delle opere eseguite ed utili

sulla base del computo metrico estimativo approvato, ridotto del 50% a titolo di penale, acquisendone la proprietà; tale somma sarà versata direttamente dal concedente tramite il concessionario subentrante.

In quest'ultima eventualità, sull'area sarà costituito per l'Amministrazione Comunale il diritto di superficie per il restante periodo della concessione previo pagamento al proprietario della somma relativa a tale diritto, calcolata secondo i parametri ed i valori vigenti per la convenzione di cui all'art. 9, co. 4 della legge n. 122/'89, decurtata del 50% a titolo di penale.

Il concessionario rimane obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche, a redigere, o fare redigere, il piano di sicurezza del cantiere e a rispettare o fare rispettare la normativa contrattuale e legislativa in materia previdenziale ed assicurativa.

Articolo 10

Impresa esecutrice e direzione dei lavori

Il concessionario prima dell'inizio dei lavori si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale il nome e la ragione sociale della ditta appaltatrice e, successivamente, le eventuali variazioni che dovessero intervenire.

L'impresa dovrà essere iscritta all'Albo Nazionale dei Costruttori per le categorie e gli importi dei lavori corrispondenti a quelli previsti dal progetto del parcheggio, ed essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa antimafia, nonché di quelli richiesti per la partecipazione agli appalti di opere pubbliche. Tale documentazione potrà essere richiesta in qualsiasi momento dall'Amministrazione.

Il rispetto della vigente normativa antimafia per gli appalti pubblici dovrà essere assicurato anche nel caso di subappalti che dovranno essere preventivamente comunicati al Comune.

Il concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario e detti soggetti.

I lavori previsti dal progetto approvato saranno eseguiti sotto la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati, nominati dal concessionario, con anzianità di iscrizione negli albi professionali almeno decennale e comprovata esperienza di direzione dei lavori.

Il concessionario, a tal fine, dovrà comunicare al Comune il nome ed i curricula del/dei Direttore/i dei lavori almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori. Altresì dovranno essere comunicate le eventuali modifiche relative alla Direzione Lavori.

Articolo 11

Oneri della costruzione

Il concessionario è impegnato a garantire e preservare la stabilità e la sicurezza dei manufatti presenti nell'area di influenza delle opere da realizzare e ad adottare nella conduzione dei lavori ogni cautela atta a salvaguardare il contesto urbanistico edilizio ed ambientale della zona nonché la circolazione veicolare nelle aree adiacenti il cantiere edile.

Saranno a totale carico del concessionario le spese relative:

— allo spostamento, al mantenimento in esercizio nel corso dei lavori ed al ripristino delle utenze, delle infrastrutture e delle reti dei servizi pubblici e privati sia nel sottosuolo che sulla superficie dell'area d'intervento, secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei pubblici servizi;

— al mantenimento provvisorio della viabilità pubblica e privata per assicurare gli accessi ai fabbricati in accordo con gli uffici e gli Enti interessati;

— alle sistemazioni superficiali (verde e arredo urbano) e ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.

Il concessionario su richiesta dell'Amministrazione, formulata anche in corso d'opera, avrà l'onere di redigere a sue spese i verbali di consistenza dei manufatti preesistenti che potrebbero ricevere danni di qualsiasi natura nel corso dell'esecuzione dei lavori, ferme restando le responsabilità previste negli artt. 9 e 11.

Il concessionario, assume a suo carico ogni spesa che potrebbe derivare da difficoltà note ed ignote relative ai lavori nel sottosuolo.

È fatta eccezione per i rinvenimenti archeologici (per i quali è fatto obbligo di sospendere i lavori e di avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica secondo quanto prescritto dal successivo art. 13) i cui lavori sono da considerarsi di interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1089/'39.

Sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di: acqua, energia elettrica e altri servizi che si rendessero necessari per la costruzione e gestione del parcheggio oggetto della presente convenzione.

Il concessionario sarà comunque ritenuto responsabile di qualsiasi danno che derivasse a terzi in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

Sulla base delle indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione, il concessionario dovrà assumere l'onere dell'informazione ai cittadini durante le fasi di cantiere.

Articolo 12

Vigilanza e collaudo dei lavori

I lavori oggetto della presente convenzione saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura di una apposita commissione, composta da un numero di membri di norma non superiore a 4, nominata dall'Amministrazione Comunale e costituita da qualificati rappresentanti degli uffici.

La suddetta commissione propone, verifica ed approva le eventuali variazioni che si rendessero necessarie nel corso dei lavori, al fine del migliore risultato finale dell'opera sempre che le spese non comportino modifiche sostanziali rispetto al progetto architettonico approvato e per le quali si dovrà procedere all'approvazione in variante allo stesso secondo le procedure vigenti.

I componenti della suddetta Commissione avranno la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni.

La Commissione potrà, a seguito di tali controlli formulare contestazioni e richiedere accertamenti di qualsiasi natura sui lavori, fermo restando l'obbligo del concessionario di fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi richiesti per l'espletamento dell'incarico.

La Commissione si determina in ordine ai termini relativi alla diffida ad adempiere prevista dall'art. 9 della presente Convenzione.

Le osservazioni ed i rilievi della Commissione saranno comunicati al concessionario, il quale concorderà con la stessa la scelta delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico-economico, fermo restando, in capo a quest'ultimo, le responsabilità connesse all'esecuzione dei lavori.

La vigilanza esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità per la perfetta esecuzione, gestione e manutenzione delle opere, dalla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché dalla responsabilità dell'ottima qualità dei materiali impiegati.

I lavori previsti nella presente convenzione saranno altresì soggetti a collaudo anche in corso d'opera, a cura di una Commissione di collaudo, nominata dall'Amministrazione Comunale, e costituita da non più di tre membri, uno dei quali dovrà essere abilitato per l'esecuzione dei collaudi statici dell'opera.

La Commissione provvederà all'effettuazione del collaudo finale dell'opera con facoltà di

ordinare al concessionario di provvedere, a propria cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che dovessero essere evidenziati dallo stesso.

I componenti di detta Commissione dovranno, all'atto del conferimento dell'incarico, dichiarare esplicitamente di non avere in alcun modo, direttamente o indirettamente, preso parte alla progettazione o all'esecuzione dell'opera e di non avere rapporti professionali o di altro genere con il concessionario o con le imprese realizzatrici dell'intervento oggetto del collaudo.

Le opere oggetto della presente Convenzione saranno soggette, inoltre, a collaudo statico ai sensi della legge del 5 novembre 1971, n. 1086 a cura della suddetta Commissione di collaudo.

Il collaudo statico dovrà essere completato, compresa l'emissione del relativo certificato, entro 6 mesi dall'ultimazione delle opere, previa comunicazione della data prevista per l'ultimazione delle stesse da parte del concessionario, mentre il collaudo definitivo dovrà essere eseguito comunque entro un anno dalla ultimazione dei lavori.

Tutte le spese di collaudo, che comunque non dovranno superare il limite massimo complessivo dello 0,5% del costo di costruzione — quale risultante dal computo metrico estimativo facente parte del progetto esecutivo —, sono a carico del concessionario medesimo, il quale è altresì obbligato a provvedere, a sua cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che risultassero dal collaudo ed anche successivamente, secondo i termini e le modalità previste dal Codice Civile.

Sono altresì a carico del concessionario, in quanto finalizzate alla corretta esecuzione dell'opera le spese relative alla Commissione di vigilanza, che saranno valutate sulla base della tariffa professionale vigente, decurtate del 30% ai sensi dell'art. 62 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 257.

A collaudo avvenuto, sulla base delle risultanze della Commissione di collaudo, si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dei manufatti, in apposito verbale sottoscritto dal rappresentante del Comune e dal concessionario.

Articolo 13

Ritrovamenti archeologici

Qualora nel corso dei lavori di escavazione dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza e al Comune, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

Qualora, a seguito del ritrovamento di reperti archeologici il completamento dell'opera comportasse oneri imprevisi e/o una minore utilizzazione della superficie, il concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di concessione tale da compensare i maggiori oneri subiti.

In tali casi e secondo il giudizio del Comune di Roma, coadiuvato dalle competenti Soprintendenze, potranno essere concordati interventi ed opere volte al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui all'art. 14 lettera b).

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o la rendesse utilizzabile parzialmente, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale, fermo restando il diritto di entrambe di richiedere la risoluzione della concessione.

Il concessionario sarà comunque tenuto al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della competente Soprintendenza e del Comune di Roma.

Articolo 14

Corrispettivi e lavori complementari

Il concessionario, oltre a pagare i contributi di cui alla legge n. 10/77, relativamente alla quota parte delle superfici di destinazione ad usi diversi di cui ai punti 3a dell'art. 3, è tenuto a corrispondere al concedente:

a) un importo pari a lire (60.000/54.000) — per metroquadrato di superficie utile e complessiva destinata a parcheggio per la riqualificazione ambientale connessa alla concessione e costruzione del parcheggio;

b) una somma pari a lire () per metro quadrato di superficie non residenziale di cui ai punti 3a e 3b dell'art. 3, valutata sulla base dei criteri e dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 19 gennaio 1995, per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse, realizzate ai sensi dei citati punti 3a e 3b dell'art. 3.

Da detti corrispettivi è scomputata la somma di L. , pari al % dell'importo totale, che il Comune di Roma deve al concessionario per la realizzazione e cessione di n posti sosta da porre a servizio di infrastrutture di interesse pubblico e sui quali il concessionario ha praticato una riduzione sui prezzi di cessione del 20% rispetto a quelli fissati per la normale clientela. Il trasferimento del diritto di superficie sui suddetti posti dovrà avvenire dopo il collaudo secondo quanto stabilito all'art. 19 della presente convenzione.

L'importo, come convenuto ai precedenti punti a) e b) pari a complessive L., sarà versato come segue:

a) La somma di L., pari al% dell'importo totale sarà versata, prima dell'inizio dei lavori, presso la Tesoreria Comunale ed imputata ad apposito capitolo di bilancio finalizzato alla costruzione e gestione di parcheggi ed a interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana.

b) La somma di L., pari al% dell'importo totale verrà utilizzata dal concessionario, a scomputo per la progettazione e realizzazione di opere, all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio, che saranno mirate a migliorare la vivibilità della zona, a riqualificarla ambientalmente, ad assicurare la continuità dei percorsi pedonali, a realizzare collegamenti ciclabili e corsie preferenziali per i mezzi pubblici, a creare zone pedonalizzate inserendo aiuole ed alberature ed eliminando con mezzi fissi il numero di posti macchina corrispondenti a quelli da costruire e per la progettazione e realizzazione di opere relative ad interventi di urbanizzazione programmate dalla stessa Amministrazione Comunale, nell'ambito delle esigenze dell'agglomerato urbano in cui è inserito il parcheggio, la cui necessità sarà valutata anche in accordo con la Circoscrizione interessata.

A tal fine, il concessionario, si impegna — sin da ora, per sé e suoi aventi causa, a progettare e realizzare — le suddette opere, secondo le indicazioni e con le modalità previste dall'Amministrazione per le opere pubbliche.

La valutazione degli importi delle suddette opere verrà definita dall'Amministrazione sulla base di un computo metrico estimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comune di Roma, ridotto del 20%.

L'indicazione delle opere di cui al punto b) dovrà essere comunicata al concessionario entro 2 mesi dalla firma della convenzione; tale termine potrà subire slittamenti in relazione all'azione di verifica e di indirizzo condotta dagli uffici comunali interessati e comunque la definizione delle stesse opere dovrà essere comunicata non oltre 6 mesi dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il Comune non definisce e comunica tutti gli interventi di cui alla lettera b), il concessionario, entro 120 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione o, in mancanza, alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta. Tali importi avranno la medesima destinazione di quelli di cui al precedente punto a).

In caso di inottemperanza al versamento e previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, il concedente procederà alla revoca della concessione.

La progettazione degli interventi complementari di cui ai precedenti punti a) e b), la relativa tempistica, il programma dei lavori, le modalità di esecuzione e quant'altro inerente la realizzazione dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti

e regolati dalle disposizioni previste dalla presente Convenzione relative alla realizzazione del parcheggio.

Qualora il concessionario non ottemperi agli adempimenti posti a suo carico si potrà, secondo la gravità dell'inadempienza e previa diffida, procedere secondo quanto previsto dall'art. 32 punto 7.

Oltre a tali opere e ove vi fosse ancora disponibilità sull'importo di cui al precedente punto c), l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante la fase di realizzazione del parcheggio.

A garanzia degli obblighi assunti il concessionario presta polizza fidejussione rilasciata da Istituto di Credito o polizza rilasciata da primari Istituti Assicurativi per un valore pari al 100% degli importi non versati.

Tale garanzia — regolata dal successivo art. 18 — sarà valida sino al momento del collaudo finale dei lavori complementari.

Ad avvenuto collaudo delle suddette opere complementari e qualora l'importo dei lavori risultasse inferiore alla somma di cui al punto b) il concessionario entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione provvederà a versare la restante somma dovuta. Tali importi saranno imputati all'apposito capitolo di bilancio come sopra definito.

Articolo 15

Oneri di manutenzione

Durante tutto il periodo di durata della concessione il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento dell'opera, oggetto della presente convenzione, provvedendo, ove necessario al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Con scadenza quinquennale l'Amministrazione eseguirà in contraddittorio appositi verbali per la verifica dei lavori di manutenzione straordinaria, che dovranno essere eseguiti dal concessionario entro i successivi 6 (sei) mesi.

Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione, il Comune provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti necessari ai fini di cui sopra, per riportare l'impianto del parcheggio alle condizioni ottimali d'esercizio.

Le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Articolo 16

Oneri di manutenzione delle opere di superficie

Per quanto attiene le eventuali sistemazioni a verde di superficie di uso pubblico il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese, per tutto il periodo di durata della presente convenzione, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito delle quali deve essere comunque prevista la pulizia dell'intera area almeno una volta ogni 15 giorni.

Gli uffici preposti dell'Amministrazione Comunale controlleranno e vigileranno il corretto adempimento dei suddetti obblighi da parti del concessionario.

Articolo 17

Assicurazioni

Il concessionario dovrà stipulare prima dell'attivazione del parcheggio, con spese a suo carico, contratti di assicurazione contro i danni da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento,

compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art. 1906 c.c. relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quanto altro annesso e connesso al complesso, sia verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate.

L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma almeno pari a quella indicata nel computo metrico estimativo, come costo di costruzione, valore che deve essere aggiornato ogni quinquennio, in base agli indici ISTAT, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato.

In ogni momento, qualora a seguito di migliorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni, il valore delle cose assicurate aumentasse, il predetto concessionario si impegna a comunicare all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza, la nuova stima che sarà concordata con il Comune.

Il concessionario espressamente si obbliga a depositare presso il Comune di Roma copia delle polizze di assicurazione e delle quietanze comprovanti il regolare pagamento dei premi prima dell'avvio del parcheggio e durante tutto il periodo di concessione.

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici confinanti con l'area d'intervento per qualsiasi evento a persona o cose, mobili o immobili confermati, determinato da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale dell'opera e ciò sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonché per danni alle opere in corso di esecuzione o già eseguite.

A tal fine deve costituire apposita polizza assicurativa, atta a garantire il risarcimento dei danni per un massimale che sarà stimato in funzione dello stato degli immobili così come risulterà dal verbale di consistenza di cui all'art. 7.

Il concessionario dovrà consegnare al Comune, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori, copia della suddetta polizza e dei premi pagati.

Inoltre, il concessionario si obbliga a tenere il parcheggio assicurato contro i rischi dovuti alle responsabilità civili per un massimale di L. Copia della relativa polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio del parcheggio.

Tutte le polizze assicurative dovranno essere concluse presso primaria Compagnia di Assicurazioni.

Articolo 18

Garanzia fidejussoria e deposito cauzionale

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, relativamente alla costruzione delle opere ed al ripristino dei servizi e fino alla loro collaudazione, il concessionario consegna al concedente — contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, fidejussione assicurativa o atto equipollente rilasciati da istituti di credito o primari istituti assicurativi, per un importo pari al 60% del costo di costruzione delle opere come indicato nel progetto esecutivo approvato.

Il Comune si impegna a ridurre l'importo della sopracitata polizza fidejussoria nel corso dell'esecuzione dell'opera conseguentemente ai verbali di collaudo, anche parziale, ed a partire da quello delle strutture portanti, secondo gli importi del computo metrico estimativo approvato. La garanzia fidejussoria sarà restituita del tutto al collaudo finale di cui all'art. 12 e, comunque, non oltre un anno dall'avvenuta ultimazione delle opere, ai sensi dell'art. 5 della legge 741/81.

Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento e/o la nuova piantumazione di alberi di alto fusto, a garanzia del corretto attecchimento delle alberature, la quota parte della suddetta polizza sarà svincolata dopo due anni dalla messa a dimora delle stesse.

A garanzia della corretta gestione del servizio, dell'esatto adempimento degli obblighi inerenti lo stesso e degli obblighi di manutenzione del parcheggio, il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 10% del costo di

costruzione del parcheggio mediante fidejussione bancaria o atto equipollente rilasciati da primari istituti di credito o assicurativi.

A garanzia della manutenzione dell'area a verde pubblico (nel caso in cui il progetto la preveda) il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 10% del costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale relativamente alla suddetta area ad uso pubblico.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligo a semplice richiesta del Comune di Roma, senza facoltà di opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944, 2° comma e 1957 del Codice Civile.

Su richiesta del concessionario la garanzia sarà liberata allo scadere della concessione, dopo l'approvazione del collaudo delle opere e degli impianti riconsegnati, mediante invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejudenti.

A garanzia delle inadempienze di cui all'art. 9, inerenti il mancato inizio o ultimazione dei lavori, l'agibilità ed il funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituisce deposito cauzionale pari allo 0,5% del costo di costruzione nei seguenti modi:

- a) presso la tesoreria comunale in numerario o in titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente rilasciati da primari istituti di credito o assicurativi.

Tutte le fidejussioni di cui al presente articolo dovranno essere adeguate a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT fabbricati.

Articolo 19

Cedibilità della concessione e trasferimento del diritto di superficie sui singoli posti auto

Fatto salvo quanto previsto in merito ai posti auto/moto/ciclo/autobus destinati a parcheggio pubblico a rotazione, l'eventuale trasferimento dei posti potrà avvenire, a collaudo avvenuto, solo con atto di cessione del diritto di proprietà superficiale.

I singoli cessionari subentrano pro-quota, in tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione, nel rispetto del regolamento interno del parcheggio.

La responsabilità per le predette obbligazioni, pertanto farà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali divise e trasferite, ai singoli titolari del diritto di superficie individualmente; mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi concessionari uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Le operazioni di cessione a terzi dei diritti reali afferenti ai posti sosta destinati alla vendita dovranno trovare adeguata pubblicità sugli organi di stampa locale e presso la sede della Circoscrizione.

Relativamente ai posti auto/moto/ciclo/autobus ad uso pubblico a rotazione, il concessionario potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la presente concessione solo con il preventivo assenso del concedente e la cessione dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticato al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Articolo 20

Obbligo di destinazione d'uso e trasferimento del diritto di superficie

I posti auto/moto/ciclo/autobus ceduti in diritto di superficie dovranno essere destinati esclusivamente:

- 1) a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi residenti o dimoranti, site nell'ambito di influenza del parcheggio di cui al precedente art. 7, nella percentuale minima del 70% dei posti;

2) a parcheggio di residenti o dimoranti, non proprietari, che abbiano la disponibilità di unità immobiliari nell'ambito di influenza di cui sopra in una percentuale non superiore al 30% dei posti.

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente o dimorante non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata al diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota dovrà essere ceduta solo ai soggetti aventi titolo così come specificato ai punti 1 e 2 sul rispetto delle suddette percentuali.

Al fine dell'accertamento del rispetto di tale condizione il concessionario si obbliga a consegnare all'Amministrazione i contratti di cessione dei posti sosta.

È vietata ogni modifica della destinazione d'uso.

Articolo 21

Regolamento interno del parcheggio

Per la gestione il concessionario adotta il regolamento interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune per l'approvazione ed essere allegato agli atti di cessione in diritto di superficie dei posti sosta. Il regolamento dovrà disciplinare:

- a) l'individuazione del soggetto cui resterà affidata la titolarità della concessione dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;
- b) l'amministrazione del parcheggio;
- c) i criteri per la gestione delle parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie;
- d) i criteri per l'assegnazione dei posti auto e moto agli aventi titolo, onde assicurare la maggiore diffusione possibile della titolarità del diritto di superficie e dell'utilizzazione esclusiva dei posti auto/moto. Tali criteri, per quanto riguarda le persone fisiche residenti, dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso dei componenti il nucleo familiare; per quanto riguarda le persone fisiche o giuridiche che esercitino in modo continuativo la loro attività o che abbiano la sede legale nell'ambito di influenza del parcheggio, dovranno fare riferimento alla superficie lorda pertinenziale (s.l.p.) in godimento o in proprietà in ragione di un posto auto per ogni 25 mq. di s.l.p. o frazioni, fermo restando che al di sotto di tale misura ogni unità immobiliare ha diritto ad un posto auto;
- e) l'obbligo di inserire nei contratti di assegnazione e di successiva cessione in diritto di superficie dei posti auto, tutti gli impegni verso l'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione, con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio e manutenzione superficiale, l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione precisando le date di scadenza del diritto di superficie.

Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato, per i quali posti auto siano utilizzati in maniera promiscua, il concessionario assegna in modo convenzionale ciascun posto auto ad un determinato proprietario, ferma restando a livello di regolamento la facoltà di uso comune dell'intera struttura.

Indipendentemente da qualsiasi azione promossa dal concessionario, nel caso di accertato uso improprio del bene assegnato, l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione di carattere pecuniario pari al 10% del valore convenzionale del bene stesso, determinato ai sensi dell'art. ... comma 1 e rivalutato secondo gli indici ISTAT, intimando il ripristino delle normali condizioni d'uso, se entro tre mesi dalla notifica della intimazione non sarà stato adempiuto, la sanzione sarà nuovamente applicabile. Nel caso di recidiva prolungata oltre tre intimazioni, in continuità, il Comune potrà revocare il diritto di superficie nei confronti dell'assegnatario, con applicazione della norma di cui all'articolo 22.

Articolo 22

Disciplina del trasferimento a terzi del diritto di superficie

Le cessioni del diritto di superficie dei posti auto/moto/ciclo/autobus successive alla prima assegnazione, dovranno avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente articolo 20 ai punti 1 e 2.

Per i posti auto/moto/ciclo/autobus ceduti in diritto di superficie il trasferimento sarà attuato mediante trasferimento mortis causa o atto inter vivos, in quest'ultimo caso solo a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 20.

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente o dimorante non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo con il diritto di superficie sul parcheggio la sua quota potrà essere attribuita ai medesimi soggetti aventi titolo secondo i punti 1 e 2 dell'articolo 20.

La violazione del divieto di cedere la titolarità del suddetto diritto di superficie a terzi, che non abbiano i requisiti richiesti, comporta l'automatica revoca della concessione stessa senza che nessun indennizzo sia dovuto da parte del concedente; e la conseguente potestà, per l'Amministrazione Comunale, di disporre liberamente di quel posto auto e/o moto procedendo alla sua assegnazione a soggetto dotato dei requisiti richiesti.

In ogni caso, dovrà essere comunicato, a mezzo di raccomandata A.R., sia al Comune di Roma, che all'Amministrazione del parcheggio, il nominativo del terzo concessionario con allegata l'idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione.

L'atto di nuova assegnazione potrà essere stipulato dopo che l'Amministrazione Comunale abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti comunicando il proprio Nulla Osta al concessionario nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della raccomandata sopraccitata.

In caso di mancata trasmissione di tale Nulla Osta nel termine suddetto, l'autorizzazione si intende senz'altro concessa.

Articolo 23

Modalità di gestione

A fronte delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il concessionario ha diritto di disporre e gestire le opere realizzate con le seguenti modalità:

1) DURATA

La durata della gestione da parte del concessionario o suoi aventi causa, viene stabilita in 90 anni dalla stipula della presente convenzione.

Il concessionario non potrà sostituire a sé, nella gestione del parcheggio, altri soggetti se non previo benestare del Comune espresso con provvedimento della Giunta Comunale.

In questo caso gli obblighi e le responsabilità stabiliti nella presente convenzione, inerenti l'esercizio del parcheggio, saranno solidalmente assunti nei confronti del Comune di Roma, sia dal concessionario che dal nuovo gestore.

2) PROVENTI

Per tutta la durata della gestione saranno di spettanza del concessionario:

a) i proventi derivanti dalla gestione dei posti auto/moto/ciclo/autobus a rotazione (tariffe orarie settimanali, mensili, annuali);

b) i proventi derivanti dall'assegnazione in uso o dalla cessione del diritto di superficie per la quota del% (50% max) dei posti realizzati;

c) i proventi derivanti dalla gestione diretta e/o indiretta di servizi accessori eventualmente installati di cui ai punti 3a e 3b dell'art. 3;

d) i proventi derivanti dall'utilizzazione diretta e/o indiretta di eventuali spazi pubblicitari presenti sull'area di proprietà.

3) TARIFFE

Le tariffe orarie ed i canoni di abbonamento dei posti a rotazione saranno fissati dal concessionario con riferimento ai costi di effettiva gestione dell'impianto (piano di gestione e di investimento dell'impianto) e saranno comunicate all'Amministrazione Comunale almeno trenta giorni prima dell'entrata in funzione del parcheggio.

Dette tariffe potranno comunque essere oggetto di successive verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di esercizio dell'impianto.

Le tariffe degli anni successivi al primo potranno, dal concessionario, venire automaticamente ridefinite di anno in anno mediante l'aggiornamento di quelle relative all'anno precedente, applicando le variazioni dell'indice generale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, arrotondando il valore così ottenuto alle «cento lire» per facilitare conteggi ed incassi.

Di detta ridefinizione tariffaria dovrà darsi comunicazione all'Amministrazione Comunale entro i termini indicati ai commi precedenti.

Il concessionario potrà richiedere un'aggiornamento straordinario delle tariffe nel caso di variazioni sostanziali dell'assetto urbano che interessino l'ambito di influenza dell'intervento in ordine alla domanda di sosta, e che saranno esaminate dal Comune sempre sulla base di un corretto equilibrio economico-finanziario.

Il concessionario ha la facoltà di prevedere forme di abbonamento settimanali, mensili ed annuali.

A tutti gli utenti che dimostreranno di essere titolari di abbonamenti alla rete pubblica di trasporto (abbonamenti metrobus) verrà applicata una riduzione delle tariffe di abbonamento del parcheggio pari al 50%.

Il concedente potrà consentire, su richiesta, abbonamenti in orario notturno per i posti auto a rotazione, qualora evidenti e dimostrate situazioni di domanda di sosta lo rendano motivato, ai fini di un migliore sfruttamento delle potenzialità dell'impianto stesso che non ne pregiudichino comunque l'uso pubblico.

Articolo 24

Unità di controllo e accessi

Al fine di armonizzare ed uniformare, per quanto possibile, le modalità di uso delle diverse tipologie di parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico, presenti nel territorio comunale, il parcheggio dovrà essere munito di unità di controllo ingresso/uscita che permettano anche l'accesso agli utenti in possesso di «schede prepagate».

Detta unità dovrà permettere un controllo, in tempo reale, della situazione di occupazione del parcheggio relativamente ai posti auto con il numero dei posti occupati ed i relativi documenti che ne danno titolo.

I suddetti sistemi di controllo e le disposizioni generali della costruzione dovranno essere tali da ridurre i tempi d'attesa degli utenti ed evitare il formarsi di code sia in ingresso che in uscita.

In prossimità degli accessi al parcheggio, ben visibili dall'esterno, devono essere posti in evidenza, con apposita cartellonistica, anche a messaggio variabile, il regolamento, le tariffe applicate e la disponibilità dei posti.

In prossimità delle casse dovrà essere posto a disposizione dell'utenza, ben visibile, un «registro dei reclami», con numerazione giornaliera delle pagine, che dovrà essere conservato a cura del responsabile della gestione e reso disponibile per eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione.

Articolo 25

Controllo e sanzioni sulla gestione

Il Comune, a mezzo della Polizia Municipale, avrà facoltà in ogni momento di eseguire accertamenti sulle modalità di gestione del parcheggio.

Ove la gestione venga eseguita in modo irregolare verranno applicate le seguenti penali:

— in caso di mancato rispetto della tariffa della rotazione pubblica concordata con l'Amministrazione Comunale: per ogni autovettura in sosta a rotazione verrà applicata una penale pari a 10 (dieci) volte la tariffa giornaliera stabilita ed accettata dall'Amministrazione Comunale;

— in caso di mancato rispetto delle tariffe di abbonamento comunicate all'Amministrazione Comunale: per ogni autovettura verrà applicata una penale pari a 5 (cinque) volte la tariffa di abbonamento non rispettata.

SANZIONI:

Nel caso dovesse accertarsi una presenza di auto in abbonamento in percentuale superiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Comune applicherà per ogni auto irregolare una penale pari a 10 (dieci) volte il valore della tariffa giornaliera di rotazione.

Articolo 26

Chiusura ingiustificata — Sanzioni

In caso di ingiustificata chiusura all'uso pubblico del parcheggio a rotazione da parte del Gestore, si applicherà una sanzione, per ogni giorno di chiusura, pari a 10 (dieci) volte il valore della tariffa a rotazione giornaliera relativamente al numero di tutti i posti auto (sia a rotazione che in abbonamento) presenti nel parcheggio.

Ferma restando l'applicazione della sanzione di cui al comma precedente, qualora la chiusura ingiustificata si protrasse oltre 30 (trenta) giorni, troverà applicazione la decadenza della concessione di cui all'art. 32, punto 2.

Articolo 27

Oneri di manutenzione del gestore del parcheggio a rotazione pubblica

Il Gestore dovrà assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate al parcheggio a rotazione pubblica al fine di garantire la piena agibilità. Il Comune di Roma, a mezzo dei propri uffici, avrà la facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del parcheggio, periodicamente e quando lo ritenga più opportuno.

Nel caso in cui dovessero rendersi necessari dei lavori per il mantenimento dell'agibilità del parcheggio, il Comune di Roma inviterà il Gestore a provvedere all'esecuzione dei lavori fissando un termine, scaduto il quale il Comune stesso si riserva la facoltà di sospendere la concessione di esercizio fino all'effettuazione di tali lavori.

Articolo 28

Segnaletica: Sistema di informazione

Lungo gli assi viari principali in prossimità del parcheggio, il concessionario provvederà, d'intesa con il Comune, a collocare apposita segnaletica di indirizzamento e di indicazione, riguardante la disponibilità del parcheggio anche in aggiunta a quanto previsto nel progetto approvato.

Il concessionario si impegna a sostenere la spesa per l'installazione di tale segnaletica e per la manutenzione della stessa, secondo modalità che verranno concordate prima dell'entrata in funzione dei parcheggi.

Il concessionario si impegna sin da ora ad accettare gli eventuali standards tecnici che dovessero essere richiesti dal Comune e ad adeguare gli impianti nel caso ciò si rendesse necessario nonché a partecipare, in quota parte da concordare, alla spesa del Comune, qualora il medesimo intendesse realizzare un sistema tecnologico d'informazione e guida finalizzato al razionale utilizzo del sistema dei parcheggi a scala urbana previsto dal Programma Urbano dei Parcheggi e dai suoi eventuali aggiornamenti.

Articolo 29

Servizi accessori

I servizi accessori di cui al punto 3b dell'art. 3 (quali autolavaggi, spazi di riparazione e rifornimento di autoveicoli) dovranno essere installati in modo da garantire il perfetto e sicuro funzionamento del parcheggio, anche sotto il profilo dell'accessibilità e della circolazione interna.

Articolo 30

Viabilità e sosta

Il Comune, tenuto conto della prioritaria finalità di pubblico interesse rappresentata dall'obiettivo di perseguire il decongestionamento del centro urbano dal traffico anche a tutela della salute, della qualità della vita e dei valori ambientali e culturali presenti nel territorio urbano si impegna a:

a) disciplinare, con provvedimenti idonei la circolazione e la sosta nell'ambito di influenza del parcheggio secondo le previsioni di un progetto di regolamentazione del traffico, predisposto dall'Amministrazione;

b) concordare i siti dove installare la segnaletica di indirizzamento di traffico verso il parcheggio;

c) determinare le limitazioni della sosta con l'eventuale obbligo di rimozione delle auto in sosta vietata che potranno ove tecnicamente possibile, essere ricoverate nel parcheggio.

Il Comune esaminerà la possibilità tecnica ed amministrativa di concedere il servizio di rimozione forzata che sarà oggetto di apposito atto integrativo disciplinante le modalità di gestione del servizio di controllo e regolamentazione della sosta nelle aree sopraccitate.

Articolo 31

Riorganizzazione della viabilità della sosta, dell'arredo urbano e dell'ambito di influenza del parcheggio

Il Comune di Roma, anche tenendo conto di proposte del concessionario, si impegna a predisporre entro giorni dalla data della stipula della presente convenzione, un piano di riorganizzazione della viabilità, della sosta e dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio, finalizzato al miglioramento delle qualità ambientali dell'area stessa che tenga conto della realizzazione del parcheggio stesso onde ottimizzarne l'efficacia di recupero urbanistico.

L'Amministrazione Comunale si riserva, pertanto, di valutare l'opportunità di delimitare la zona circostante il parcheggio quale area di controllo della sosta ai sensi dell'art. 13, I e II comma della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche, e di individuare all'interno di tale zona le aree di sosta regolamentata ai sensi del I comma lettera d) dell'art. 15 della stessa legge.

Articolo 32

Decadenza della concessione

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione anche per una sola delle seguenti cause:

1) riscontro di gravi ritardi nell'inizio dei lavori o vizi nella esecuzione delle opere, inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali e d'uso delle relative opere o diminuzione dei posti secondo le destinazioni stabilite nel progetto;

2) chiusura totale e/o parziale anche temporanea (oltre 30 giorni) del parcheggio senza giustificato motivo;

3) utilizzazione anche parziale o temporanea del parcheggio per usi o finalità diversi da quelle di cui alla presente convenzione;

4) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso;

5) reiterata applicazione di tariffe difformi da quelle comunicate al Comune;

6) accensione di ipoteche sull'area e sugli immobili oggetto della concessione, ad eccezione di quelle accese a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari finalizzati alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;

7) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi nei tempi e nei modi stabiliti nella diffida notificata dal Comune;

8) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n. 646 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso previsto al n. 1 il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite per la realizzazione del parcheggio -- determinato d'intesa tra le parti -- decurtato del 50% a titolo di penale, da incamerarsi immediatamente a valere sulla fidejussione prestata.

Negli altri casi il Comune rimborsa al superficiario l'importo corrispondente al valore del bene a cui si riferisce l'inadempienza, tenuto conto delle condizioni del manufatto e del tempo decorso in relazione al godimento del diritto di superficie, decurtato del 50% da incamerarsi immediatamente a valere sulla fidejussione prestata.

Pronunciata la decadenza, il concessionario dovrà, dietro invito del Comune mediante notifica, provvedere a consegnare entro il termine fissato dal Comune stesso, il parcheggio sgombro da ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio, salvo e riservato il risarcimento di ogni danno.

Articolo 33

Revoca

La concessione potrà essere revocata dal Comune, con decisione motivata in qualsiasi momento prima della scadenza e previo preavviso di almeno due mesi, nei seguenti casi:

1) fallimento;

a) fallimento del concessionario e dei suoi aventi causa;

b) casi di liquidazione, concordato preventivo e denuncia al tribunale di cui all'art. 2409 del c.c.

Nel caso di fallimento del concessionario prima dell'assegnazione dei singoli posti auto/moto, l'Amministrazione Comunale potrà, a sua scelta, corrispondere alla curatela del fallimento, — previa perizia del C.T.U. — la somma corrispondente ai lavori effettuati o permettere che la curatela fallimentare agisca liberamente per il fallimento dell'intera opera superficiaria nei limiti consentiti dalla legge. Negli altri casi l'importo da corrispondere sarà determinato d'intesa tra le parti, proporzionalmente al periodo residuo ed alle condizioni manutentorie del bene decurtato del 20% a titolo di penale.

2) in caso di pubblica necessità.

In caso di pubblica necessità, determinabile, ad insindacabile giudizio del Comune, su

conforme deliberazione, anche per esigenze concesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, il Comune potrà revocare la concessione rimborsando al concessionario, per ciascun anno intero non goduto, una somma corrispondente al valore di stima del fabbricato e degli impianti di cui sopra maggiorata del 10% a titolo di compenso per mancati utili.

Articolo 34

Penali e sanzioni

Salvo i casi di più gravi infrazioni regolate dagli articoli precedenti, qualora, nel corso della gestione del parcheggio, dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ottemperare a quanto richiesto nel termine all'uopo assegnatogli, il concessionario medesimo sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dal Comune medesimo per il ripristino delle condizioni di cui sopra, maggiorata degli eventuali danni recati.

Inoltre il concessionario dovrà corrispondere, a titolo di penale, una somma il cui importo, verrà stabilito nella misura che andrà da 100 a 2000 volte la tariffa oraria vigente al momento dell'accertamento della violazione e per ogni singola infrazione.

Alla determinazione del quantum si procederà d'ufficio secondo la normativa vigente in materia.

Il concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della polizza fidejussoria in suo possesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni.

In caso di persistenti gravi violazioni e recidività si procederà alla decadenza della concessione ai sensi dell'art. 32.

Articolo 35

Riconsegna del parcheggio — Rinnovo della concessione

Al termine della concessione l'area, così come individuata all'art. 2, sarà automaticamente trasferita in proprietà al Comune di Roma ed il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere consegnato al Comune di Roma nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate nell'art. 6.

In tale occasione si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'edificio ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio, da sottoscrivere dalle parti.

Qualora, al termine di scadenza della concessione, la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune, verrà accordata agli allora concessionari il diritto di prelazione per una nuova concessione a parità di condizioni con altri eventuali aspiranti gestori.

Articolo 36

Foro competente

Le eventuali controversie dipendenti dall'esecuzione della presente convenzione saranno deferite all'Autorità Giudiziaria.

Foro competente è quello di Roma.

Articolo 37

Spese e registrazioni

Tutte le spese inerenti la presente convenzione saranno a carico del concessionario.

Il parcheggio costituisce esso stesso opera di urbanizzazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 in relazione al punto 22 della parte seconda della tab. A approvata con Decreto del Ministero delle Finanze 29 febbraio 1985.

Alla presente convenzione è applicabile il trattamento fiscale previsto dall'art. 4 secondo comma della legge 24 marzo 1989 n. 122.

La presente convenzione sarà trascritta a cura del notaio rogante.

ALLEGATO B

DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI A CARICO DEI CONCESSIONARI DEI PARCHEGGI INSERITI NEL P.U.P. AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 122/89.

Sono a carico del concessionario:

1) i contributi di cui alla legge n. 10/77 relativamente alla quota parte delle superfici di destinazione ad usi diversi di cui al punto 3a dell'art. 3. (max 8%) come specificate al successivo punto 3;

2) L. 60.000 per metro quadrato di superficie utile e complessiva destinata a parcheggio. Detto corrispettivo sarà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione ambientale connessa alla costruzione del parcheggio.

Il suddetto importo è ridotto del 10% nel caso di interventi che prevedono l'installazione di impianti di movimentazione meccanizzata dei veicoli in considerazione delle caratteristiche tecniche e di inserimento ambientale degli stessi.

3) un importo variabile secondo la localizzazione del parcheggio nel territorio comunale, diviso secondo la suddivisione toponomastica (rioni, quartieri, quartieri marini, suburbi, agro romano), per la cessione definitiva in proprietà delle superfici a destinazione d'uso diverse realizzate ai sensi del punto 3a dell'art. 3 (max 8%) destinazioni d'uso secondo le classificazioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc., scuola guida);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a mq. 400;

i) edifici ed attrezzature (per il culto, la cultura, lo spettacolo e lo sport), nonché delle superfici destinate ad attività strettamente dipendenti con l'esercizio del parcheggio pari al 2% max della superficie utile e complessiva destinata a parcheggio risultante dal progetto approvato per attività quali: rifornimento carburanti e lubrificanti, lavaggio ed ingrassaggio, riparazione e vendita di pneumatici, autofficina, vendite e montaggio accessori per auto, di cui al punto 3b dell'art. 3.

Detto importo è stato definito in base ai valori medi degli appartamenti ad uso residenziale, deducendoli dal listino della Borsa Immobiliare di Roma del 16 settembre 1992 edito dalla Camera di Commercio di Roma, dividendo il territorio comunale secondo la suddivisione toponomastica ed individuando 7 fasce di valori:

- fascia 1 fino a 3.000.000 L/mq
- fascia 2 da 3.000.001 a 3.500.000 L/mq
- fascia 3 da 3.500.001 a 4.000.000 L/mq
- fascia 4 da 4.000.001 a 4.500.000 L/mq
- fascia 5 da 4.500.001 a 5.000.000 L/mq

fascia 6 da 5.000.001 a 6.000.000 L/mq

fascia 7 da 6.000.001 a 7.000.000 L/mq

Attribuito alla fascia più bassa il coefficiente 1 ed alla fascia più alta il corrispettivo di 600.000 L/mq per la cessione definitiva in proprietà di cui sopra sono stati ricavati coefficienti di riferimento delle restanti fasce ed i rispettivi importi per mq (tabella A) e per ogni zona toponomastica (tabella B).

TAB. A

<i>Ubicazione</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore</i>
Fascia I	1,00	257.000
Fascia II	1,17	301.000
Fascia III	1,33	342.000
Fascia IV	1,50	386.000
Fascia V	1,67	430.000
Fascia VI	2,00	515.000
Fascia VII	2,33	600.000

TAB. B

<i>Ubicazione</i>	<i>Diritto</i>
Acilia Nord	257.000
Acilia Sud	257.000
Alessandrino	257.000
Appio Claudio	301.000
Appio Latino	301.000
Appio Pignatelli	301.000
Ardeatino	301.000
Aurelio (quartiere)	386.000
Aurelio (suburbio)	301.000
Borghesiana	257.000
Borgo	515.000
Capannelle	257.000
Casal Boccone	257.000
Casal Morena	257.000
Casalotti	257.000
Casal Palocco - Axa	301.000
Castel di Decima	257.000
Castel Guido	257.000
Castel Leva	257.000
Castel Giubileo	257.000
Castro Pretorio	301.000
Celio	342.000
Cecchignola	257.000
Cesano	257.000
Ciampino Aereoporto	257.000

Collatino	257.000
Colonna	600.000
Della Vittoria (quartiere)	386.000
Della Vittoria (suburbio)	301.000
Don Bosco	257.000
Esquilino	301.000
Eur	342.000
Flaminio	386.000
Fonte Ostiense	301.000
Gianicolense (quartiere)	342.000
Gianicolense (suburbio)	257.000
Giuliano dalmata	301.000
Grottarossa	301.000
Isola Farnese	301.000
Labaro	257.000
La Giustiniana	301.000
La Pisana	257.000
La Storta	257.000
Lido Castel Fusano	257.000
Lido Ostia Levante	257.000
Lido Ostia Ponente	257.000
Ludovisi	600.000
Lunghezza	257.000
Magliana vecchia	257.000
Marcigliana	257.000
Mezzocamino	257.000
Monte Sacro	301.000
Monte Sacro Alto	301.000
Monti	515.000
Nomentano	386.000
Ostiense	301.000
Ottavia	257.000
Palidoro	257.000
Parioli	515.000
Parione	600.000
Pietralata	257.000
Pigna	600.000
Pinciano	600.000
Ponte	600.000
Ponte Galeria	257.000
Ponte Mammolo	257.000
Portuense (quartiere)	257.000
Portuense (suburbio)	257.000
Prati	430.000
Prenestino Centocelle	257.000
Prenestino Labicano	257.000
Prima Porta	257.000
Primavalle	257.000
Regola	430.000
Ripa	600.000

Salario	386.000
Sallustiano	430.000
S. Basilio	257.000
S. Saba	430.000
S. Angelo	515.000
S. Eustacchio	515.000
S. Vittorino	257.000
Settecamini	257.000
Testaccio	386.000
Tiburtino	257.000
Tomba di Nerone	342.000
Tor Cervara	257.000
Tor dé Cenci	257.000
Tor di Quinto (quartiere)	430.000
Tor di Quinto (Suburbio)	342.000
Torre Angela	257.000
Gorre Gaia	257.000
Torre Maura	257.000
Torrenova	257.000
Torre Spaccata	257.000
Torrino	301.000
Tor Sapienza	257.000
Trastevere	430.000
Trevi	600.000
Trieste	386.000
Trionfale (quartiere)	430.000
Trionfale (suburbio)	257.000
Tuscolano	301.000
Val Melaina	301.000

* Nei casi in cui si sono evidenziati quartieri e relativi suburbi, i valori medi sono stati valutati come media superiore ed inferiore rispetto al valore medio della varianza.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 33 voti favorevoli e 2 contrari.

La presente deliberazione assume il n. 20.

Infine il Consiglio, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara all'unanimità, con 35 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

E. GASBARRA - A. BALDONI - L. LAURELLI

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

V. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.
Inviata al CO.RE.CO. il

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
19 gennaio 1995.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

.....