

☙ S. P. Q. R.  
C O M U N E D I R O M A

Deliberazione n. 230

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

ANNO 1994

VERBALE N. 77

Seduta Pubblica del 27 ottobre 1994

Presidenza: GASBARRA - LAURELLI - BALDONI.

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno di giovedì ventisette, del mese di ottobre, alle ore 15,50, 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 56950 al 57008 e n. 56958bis, 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 della Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Enrico GASBARRA, il quale dichiara aperta la seduta.

Eseguito l'appello il Presidente dichiara che sono presenti l'on. Sindaco Francesco RUTELLI e i sottoportati n. 32 Consiglieri:

Alfano Salvatore, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Bettini Goffredo Maria, Borghesi Massimo, Calamante Mauro, Cirinnà Monica, D'Alessandro Giancarlo, Del Fattore Sandro, De Lorenzo Alessandro, Di Francia Silvio, Esposito Dario, Foschi Enzo, Galloro Nicola, Gasbarra Enrico, Gemmellaro Antonino, Ghini Massimo, Laurelli Luisa, Lobefaro Giuseppe, Magiar Victor, Milana Riccardo, Monteforte Daniela, Montini Emanuele, Montino Esterino, Pompili Massimo, Rampelli Fabio, Rampini Piercarlo, Ripà Di Meana Vittorio, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, San Mauro Cesare, Teodorani Anna.

**ASSENTI:**

Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Buontempo Teodoro, Cerina Luigi, Cutrufo Mauro, Dalla Torre Giuseppe, Della Portella Ivana, De Luca Athos, De Petris Loredana, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Flamment Carlo, Fotia Carmine Salvatore, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Graziano Emilio Antonio, Migliorini Sergio, Montesano Enrico, Nicolini Renato, Ricciotti Paolo, Santillo Clemente, Sodano Ugo, 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 Alibrandi, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Alfano, Magiar e Teodorani.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, il Vice Sindaco Tocci Walter e gli Assessori Cecchini Domenico, Farinelli Fiorella, Minelli Claudio e Piva Amedeo.

( O M I S S I S )

A questo punto, oltre ai Consiglieri che hanno risposto all'appello, risultano presenti anche i seguenti altri: Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Cutrufo Mauro, Dalla Torre Giuseppe, Della Portella Ivana, De Luca Athos, De Petris Loredana, Fioretti Pierluigi, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Graziano Emilio Antonio, Migliorini Sergio, Ricciotti Paolo, Sodano Ugo e Valentini Daniela.

( O M I S S I S )

A questo punto il Presidente designa quale scrutatore il Consigliere Ghini in sostituzione del Consigliere Magiar.

( O M I S S I S )

A questo punto il Segretario Generale Reggente esce dall'Aula ed il Vice Segretario Generale dott. Adriano CORDELLI ne assume le funzioni.

( O M I S S I S )

Dopo di che il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, la proposta n. 278/94 nel sottoriportato testo definitivo risultante dagli emendamenti testè accolti dal Consiglio Comunale:

#### 278<sup>a</sup> Proposta (Dec. della G. C. del 13-10-1994 n. 247)

**Approvazione di modifiche ed integrazioni dello schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi su una area comunale o nel sottosuolo della stessa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 379 del 7 novembre 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, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 442 del 17 dicembre 1991 è stato approvato l'aggiornamento del P.U.P. per l'anno 1991, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 3043 del 22 aprile 1992;

Che, nell'ambito della citata revisione, sono state inserite istanze propositive da parte di privati per la realizzazione, su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati ai sensi dell'art. 9, comma 4) della legge n. 122/89;

Che la costituzione del diritto di superficie nelle predette aree è subordinata, a norma del richiamato art. 9, 4<sup>o</sup> comma, alla stipula di una convenzione che regoli durata, dimensionamento dell'opera e tempi di attuazione;

Che, con deliberazione Consiglio Comunale n. 379 del 7 novembre 1991, è stato approvato lo schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie e per la realizzazione di parcheggi su area comunale o nel sottosuolo della stessa;

Che nello schema di convenzione predetto, è prevista la necessaria, preventiva approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione e sono stabilite le modalità per il pagamento del diritto di superficie, quantificato secondo i criteri e i parametri definiti dalla Commissione Stime Comunale, operante presso la Ripartizione II, nella seduta del 4 ottobre 1991;

Che, con l'emanazione del Decreto Legge 30 Settembre 1994, n. 563 «Interventi urgenti in materia di trasporti e di parcheggi», l'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 è stato integralmente sostituito con l'art. 4 della nuova normativa che ha, tra l'altro, esteso la possibilità di fruizione dei parcheggi anche al di fuori del regime pertinenziale, individuando nuove categorie a cui attribuire il diritto di superficie;

Che il comma 4, dell'art. 4 prevede che i Comuni, che abbiano pubblicato i bandi per l'assegnazione delle aree anteriormente all'8 agosto 1993, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 9, comma 5, come modificato dal comma 1 dell'art. 4, sempre che entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4 provvedano alla concessione del diritto di superficie sulle aree;

Che il Comune di Roma ha provveduto a far pubblicare l'avviso per l'assegnazione delle aree da includere nel programma urbano triennale dei parcheggi in date tra il 28 luglio 1990 ed il 21 luglio 1990 su 5 quotidiani e in date tra il 4 giugno 1991 ed il 7 luglio 1991 su 4 quotidiani;

Ritenuto opportuno procedere alla concessione del diritto di superficie entro i 120 gg. previsti dal comma 4 dell'art. 4, per non vanificare l'elevato impegno affrontato dai richiedenti per la presentazione delle domande e la predisposizione dei progetti ed il notevole lavoro prestato dall'Amministrazione per l'istruttoria e l'esame delle pratiche per soddisfare il più rapidamente possibile le crescenti esigenze di sosta nelle parti di territorio urbano caratterizzato dall'esistenza di edifici privi o fortemente carenti di spazi per il parcheggio;

Considerato che a tal fine è necessario modificare la già citata deliberazione Consiglio Comunale n. 379/91, avvalendosi della facoltà già prevista nella L. 122/89 e contemplata nel Decreto Legge n. 563/94, di subordinare la stipula della convenzione alla sola presentazione, da parte degli interessati, di un progetto di I fase accompagnato da una previsione dei tempi per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree e l'esecuzione dei lavori;

Che l'Amministrazione intende dotarsi di una più specifica e puntuale normativa, la cui validità è da collegare non solo alla mera attuazione delle disposizioni di legge, ma anche al perseguimento in forme autonomamente determinate di propri obiettivi in materia di viabilità e traffico che individuano il parcheggio come strumento di regolazione del traffico e sostitutivo della sosta, ed occasione di riqualificazione ambientale della zona, attraverso la previsione di sistemazioni superficiali e arredo urbano, con onere di manutenzione, volano di interventi migliorativi della mobilità;

Che si ritiene necessario prevedere nella convenzione modificata: l'individuazione dell'ambito di influenza, un più puntuale regime di assicurazioni e fidejussioni, l'obbligatorietà dell'adozione di un regolamento interno del parcheggio, l'individuazione di nuove categorie degli aventi diritto, la determinazione di un completo sistema di controllo, con correlate sanzioni e penali, la previsione della disciplina di trasferimento a terzi, l'eliminazione della facoltà di ridurre l'impianto fino al 30% in quanto contrastante con lo spirito della legge;

Dato atto che è indispensabile modificare anche i criteri di quantificazione del diritto di superficie, individuando maggiori e diverse fasce territoriali e modificando i coefficienti correttivi, al fine di pervenire ad una modulazione del corrispettivo rispondente alla diversa realtà urbanistico-abitativa presente nell'area urbana, e tenuto, altresì conto che la localizzazione dell'opera nel territorio comunale comporta una netta diversificazione del valore di mercato e dell'eventuale profitto derivante dal manufatto e all'adeguamento del corrispettivo per l'avvenuto aumento del tasso di inflazione registrato dalla data di determinazione di tali prezzi e coefficienti (anno 1991);

Che gli Uffici tecnici della Ripartizione XIV hanno previsto i criteri ed i parametri in base ai quali determinare il corrispettivo del diritto di superficie, secondo quanto contenuto nell'allegato B;

Visto lo schema di convenzione allegato alla lettera A, parte integrante del presente provvedimento, formato di n. 29 articoli;

Che si ravvisa l'urgenza di provvedere nella fattispecie in esame stante i tempi previsti e nelle più volte richiamate disposizioni normative;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Visto il D.L. 30 settembre 1994, n. 563;

Che in data 5 ottobre 1994 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  
Capo della Ripartizione

F.to: S. Giovenali»;

Che in data 13 ottobre 1994 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 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

p. il Ragioniere Generale Reggente

F.to: F. Lorenzetti»;

Che in data 13 ottobre 1994 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. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

Visto il parere espresso all'unanimità dalla IV Commissione Consiliare permanente nella seduta dell'11 ottobre 1994;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1) di modificare la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 379 del 7 novembre 1991 modificando ed integrando lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie e per la realizzazione di parcheggi su area comunale o nel sottosuolo della stessa;

2) di approvare lo schema di convenzione così come modificato ed integrato, che, allegato alla lettera A, forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) di approvare l'allegato B relativo alla definizione del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4) di definire il periodo di manutenzione dell'area a verde di superficie nella seguente maniera:

— anni 25 nel caso in cui l'area di intervento sia pari a quella della superficie di parcheggio dell'impianto, maggiorata del 25%;

- anni 20 nel caso in cui l'area di intervento sia pari a 1,5 volte quella della superficie di parcheggio dell'impianto, maggiorata del 25%;
- anni 15 nel caso in cui l'area di intervento sia pari a 2 volte quella della superficie di parcheggio dell'impianto, maggiorata del 25%;
- anni 10 nel caso in cui l'area di intervento sia pari a 2,5 volte quella della superficie di parcheggio dell'impianto, maggiorata del 25%;

5) la presente convenzione verrà stipulata con tutti i richiedenti titolari degli interventi inseriti nel P.U.P. ai sensi dell'art. 9, comma 4 della legge n. 122/89 così come modificato dall'art. 4 del D.L. n. 563/94 i cui progetti saranno approvati dall'Amministrazione; la stessa convenzione, con gli adeguamenti necessari agli artt. 4, 5, 6, 8 e 13, verrà stipulata anche con i richiedenti i cui progetti esecutivi sono già stati presentati e/o esaminati dalle istanze competenti e quelli cui è stata già consegnata l'area;

6) di stabilire in 90 giorni dall'eseguibilità del presente provvedimento il termine entro il quale i richiedenti dovranno presentare gli elaborati di cui all'art. 4 pena la decadenza del diritto all'assegnazione.

Allegato A

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

Convenzione per la concessione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale (e/o del relativo sottosuolo) per la realizzazione di un parcheggio ai sensi dell'art. 9 comma 4 della legge n. 122 del 24 marzo 1989 così come modificato dall'art. 4 del D. Legge 30 settembre 1994, n. 563.

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 «cessionario» in persona di ..... domiciliato per la carica in ....., dall'altra parte

Premesse 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; che 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. 9 comma 4 della citata legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni;

Con deliberazione Consiliare n. 379 del 7 novembre 1991 è stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazione Consiliare n. .... del .....

Il progetto è stato approvato con deliberazione Giunta Municipale n. .... del ....., essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa ed essendo stato individuato in via definitiva l'ambito di influenza del parcheggio;

L'area di intervento non insiste in zona sottoposto ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni ed è nel rispetto degli eventuali vincoli di interesse paesaggistico di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985 n. 431;

Con il presente atto il Comune di Roma e ..... intendono regolare i propri rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario, le modalità ed i tempi per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti.

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

#### Articolo 1 *Premesse*

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

#### Articolo 2 *Oggetto della concessione*

La presente convenzione ha per oggetto:

- 1) La costituzione in favore di ..... che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, come individuata sulla planimetria che, allegata al presente atto sub b, ne costituisce parte integrante. La detta area è individuata al nuovo catasto terreni al foglio n. .... particella n. ....
- 2) La realizzazione e la gestione su detta area di proprietà comunale (ovvero nel sottosuolo della stessa) di un parcheggio secondo il progetto approvato ed allegato al presente atto e la successiva progettazione esecutiva.
- 3) La costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del realizzando parcheggio.

#### Articolo 3 *Durata del diritto di superficie*

Il diritto di superficie di cui al presente atto viene concesso per la realizzazione del parcheggio e la relativa gestione per la durata di 90 anni decorrenti dalla data di consegna dell'area, alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione 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 evenienza di danno.

Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivante a qualsiasi titolo della 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 concessio-

nario e dai suoi aventi causa nel parcheggio oggetto del presente atto, diverranno «de jure» di proprietà del Comune al momento della estinzione del diritto di superficie e senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

#### Articolo 4

##### *Caratteristiche dell'intervento e progetto del parcheggio*

Il progetto dovrà essere realizzato nell'area di proprietà comunale individuata al successivo art. 6 in conformità al progetto approvato per un totale di n. .... posti auto e n. .... posti moto.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nei progetti.

Il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale è costituito dagli elaborati sottoelencati che si allegano sub a) al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale:

- 1) Estratto catastale con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
- 2) Estratto di P.R.G. e/o altri strumenti attuativi di Piano vigenti, con individuata l'area dell'intervento scala min. 1:10000;
- 3) Rilievo fotografico;
- 4) Rilievo dello stato dei luoghi: preesistenze, sottoservizi, essenze vegetali (schedatura attraverso i moduli forniti dagli uffici) e indicazione dell'eventuale spostamento, le sezioni stradali, i fronti degli edifici esistenti con le principali caratteristiche edilizie (destinazione d'uso, altezze ..... ) scala 1:200;
- 5) Rilievo del sosta legale e della domanda con le modalità di cui alla deliberazione del C. C. n. 22/94;
- 6) Relazione tecnica in riferimento ai seguenti punti:
  - inserimento nel contesto urbano;
  - aspetti ambientali;
  - descrizione degli aspetti vegetazionali ante e post operam;
  - viabilità e traffico;
  - sosta con valutazione di bilancio domanda-offerta;
  - descrizione compiuta dell'intervento e dei sistemi costruttivi adottati con particolare riferimento alle possibili interferenze con manufatti esistenti ed alle caratteristiche idrogeologiche peculiari dei terreni interessati;
  - descrizione degli impianti;
  - materiali e finiture con particolare riferimento alle sistemazioni di superficie;
- 7) Progetto architettonico quotato, con particolare riferimento agli ingombri, alle dimensioni dei box e delle corsie di manovra, pendenze e larghezza delle rampe di accesso, raggi di curvatura minimi anche interni all'impianto e costituito almeno di:
  - planimetrie ai vari piani con indicazione dei manufatti limitrofi, n. 2 sezioni (di cui almeno una comprendente le rampe di accesso) di scala min. 1:200;
- 8) Schemi quotati per il calcolo delle superfici e delle cubature in riferimento ai parametri della scheda P.U.P. approvata;
- 9) Schema tabellare di verifica del rispetto dei criteri delle sistemazioni di superficie in relazione alla deliberazione del C. C. n. 22/94;
- 10) Quadro economico-finanziario (come da specifica degli uffici);
- 11) Dichiarazione asseverata del progettista in riferimento alla inesistenza di vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ed all'eventuale presenza di vincoli di altra natura (Legge dell'8 agosto 1985 n. 431, Legge 29 giugno 1939 n. 1497).

Il presente progetto è stato redatto, all'interno dell'ambito di influenza, nel rispetto dei parametri planovolumetrici approvati con il Programma Urbano Parcheggi ed in particolare in relazione a:

- a) localizzazione dell'intervento;
- b) valore di superficie massima coperta;
- c) volume dell'impianto di parcheggio (la cubatura è intesa quella dell'involuppo di tutti i volumi del parcheggio, comunque coperti e realizzati a partire dalla quota estradosso solaio inferiore).

Eventuali modifiche anche del numero dei posti auto potranno essere introdotte solo per dimostrate cause di forza maggiore e/o per una migliore distribuzione degli spazi interni al fine di rendere più funzionale l'impianto e dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale predisponendo una variante al progetto supportata, se necessario, da un piano finanziario, fermi restando:

- a) il perimetro dell'area data in concessione;
- b) il volume dell'impianto;
- c) gli innesti delle rampe sulla viabilità pubblica.

#### Articolo 5

##### *Progettazione esecutiva e sanzioni correlate alla mancata presentazione della stessa*

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto, secondo le direttive emanate dai competenti Uffici del Comune di Roma, in conformità al progetto allegato alla presente convenzione e presentato entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione della stessa.

Il concessionario, in sede di progettazione esecutiva, è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge ed i regolamenti che disciplinano l'esecuzione di impianti pubblici simili a quelli della presente convenzione.

Il progetto esecutivo dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Foglio catastale con indicata l'area interessata dall'intervento;
- 2) Estratto del P.R.G. vigente;
- 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 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini, le sistemazioni a terra e le piantumazioni; le sezioni principali dovranno comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
- 6) Studio planovolumetrico di massima scala 1:500 (per i parcheggi in elevazione) relativo all'utilizzazione edilizia totale dell'area interessata e comprensivo degli edifici circostanti;
- 7) Relazione generale comprendente:
  - Relazione tecnica con tutte le indicazioni dei sistemi costruttivi, funzionali, dei materiali e con le tecniche di messa in opera, nonché quant'altro necessario per la conoscenza specifica dell'intervento;
  - Relazione geologico-tecnica con particolare riguardo ad eventuali interferenze dell'opera con i fabbricati ed i manufatti circostanti;
  - Relazione di calcolo delle strutture;
- 8) Dichiarazione asseverata del progettista per la conformità del progetto a specifiche disposizioni di legge;

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

10) 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;

11) Programma lavori;

12) 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);

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

14) Piano economico-finanziario;

15) Studio di impatto ambientale;

16) Dichiarazione giurata di cui alla legge del 5 febbraio 1992, n. 104;

17) Regolamento condominiale.

Il Comune di Roma potrà chiedere, in fase di esame della progettazione esecutiva, eventuali modifiche e/o integrazioni delle soluzioni esecutive adottate o dei progetti, che si dovessero rendere necessari per l'osservanza di disposizioni o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

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.

Qualora il progetto esecutivo non venga presentato al protocollo dell'Ente, completo di tutti gli elaborati richiesti, nei termini stabiliti e/o presenti difformità con il progetto approvato, il Comune di Roma, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, potrà promuovere la revoca della concessione ed a titolo di penale diverrà proprietario, senza nessun corrispettivo a suo carico, degli elaborati progettuali relativi al parcheggio.

Il Comune potrà concedere una proroga non superiore a .... giorni e per non più di una volta per motivate cause di forza maggiore o per difficoltà imprevedute non imputabili al concessionario.

Qualora il concedente ritenga di non poter approvare il progetto esecutivo per motivi di non fattibilità tecnica, si procederà alla revoca della concessione nei successivi 30 giorni.

#### Articolo 6

##### *Individuazione dell'area oggetto della concessione, dell'area dell'intervento e dell'ambito di influenza del parcheggio.*

L'area pubblica oggetto della concessione di cui al precedente art. 2 è definitivamente individuata nella planimetria che si allega sub b alla presente convenzione, per costituirne parte integrante e sostanziale.

La detta area è individuata nel nuovo catasto terreni al foglio n. .... particella n. ....

Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie per l'impianto di cantiere, pure descritte nella citata planimetria allegata sub b, verrà consegnata al superficiario entro 10 giorni dal conseguimento della concessione edilizia e verrà occupata con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi previsti dal programma lavori.

Della immissione in possesso e dello stato di consistenza dovrà essere redatto apposito verbale.

L'area di intervento è individuata nella planimetria che si allega sub b alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale.

Le suddette aree, considerata la natura dell'opera, non sono soggette al pagamento della tassa di occupazione suolo pubblico.

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. 300 e pertanto gli edifici in cui sono poste le unità immobiliari individuabili ai fini dell'assegnazione non dovranno essere posti a più di 300 metri di distanza; tale ambito risulta individuato anch'esso nella planimetria allegata sub b.

#### Articolo 7

##### *Autorizzazione edilizia*

Il progetto esecutivo descritto al precedente articolo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale attraverso l'esame da parte delle commissioni all'uopo istituite, e sarà oggetto di autorizzazione edilizia ai sensi di legge.

I contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 non sono dovuti, rientrando l'intervento oggetto della presente concessione tra le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera F della stessa legge e dell'art. 11 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni.

#### Articolo 8

##### *Esecuzione delle opere e programma dei lavori*

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla immissione in possesso dell'area 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, salve 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 approvati, di cui ai precedenti artt. 4 e 5, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal concessionario varianti di sorta senza la preventiva approvazione del concedente. 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% e che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni 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. 500.000 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 del diritto di superficie, a titolo di penale, diventerà proprietario senza oneri del progetto relativo al parcheggio e incamererà il 50% della cauzione di cui all'art. 17.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Direttore dei lavori e 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 tutte le autorizzazioni e n.o. previsti dalle normative vigenti ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio dell'impianto. A tal fine il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità.

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 provvede ad incamerare la cauzione di cui all'art. 17.

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. 17.

In caso di ritardo nell'esecuzione od ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori per cause imputabili al superficiario, il Comune, oltre alle penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro congruo termine, potrà revocare la concessione.

In tal caso il superficiario è obbligato a sgomberare il cantiere nel termine fissato dall'Amministrazione previa redazione in contraddittorio di verbale di constatazione delle opere realizzate. Il costo delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, liquidato sulla base del computo metrico estimativo approvato, decurtato a titolo di penale del 50%, sarà rimborsato al concessionario direttamente o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante.

Il concessionario e l'impresa che realizza l'opera, rimangono obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche ed, in particolare, a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

#### Articolo 9

##### *Impresa esecutrice e direttore 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 le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso 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 quelli richiesti per la partecipazione agli appalti di opere pubbliche. Tale documentazione potrà essere procurata o richiesta in qualsiasi momento dall'Amministrazione.

Il rispetto della vigente normativa 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 i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del concedente.

Il concessionario inoltre dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore dei lavori. Altresì dovranno essere comunicate le eventuali modifiche relative al Direttore dei lavori.

Il concessionario, inoltre, rimane obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro, nonché le normative contrattuali e di legge in materia previdenziale ed assicurativa.

#### Articolo 10

##### *Oneri della costruzione*

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 in superficie, 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 garantire gli accessi ai fabbricati in accordo con gli uffici ed Enti interessati;

— 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, sosterrà l'onere e le spese relative alla redazione di 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. 8, 9 e 11.

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

È fatta eccezione per i rinvenimenti archeologici (per quali è fatto obbligo di sospendere i lavori e di avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica) 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 anche successivamente e 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 11

##### *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, sempre che queste non comportino modifiche sostanziali rispetto al progetto architettonico approvato per le quali si dovrà procedere all'approvazione in variante al progetto 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 anche, 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.

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, rimanendone comunque unico responsabile.

La vigilanza esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità inerente alla perfetta esecuzione delle opere, alla gestione e manutenzione delle stesse, alla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché dalla responsabilità in ordine all'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 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'emissione 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 realizzate in dipendenza del presente atto saranno soggette inoltre a collaudo statico ai sensi della legge 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 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 finalizzata alla corretta esecuzione dell'opera anche nell'interesse dell'Amministrazione, 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 12

### *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 dare immediata comunicazione alla competente Sovrintendenza 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 volti al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui all'art. 17 lettere b) e c).

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 o una diversa localizzazione fermo restando il diritto di entrambe le parti a 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 13

### *Corrispettivo della costituzione del diritto di superficie*

Sulla base dei criteri e dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del ....., il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area e dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata del diritto è stato determinato dal Comune di Roma in L/mc .....

Il suddetto importo verrà corrisposto dal concessionario, per sé ed aventi causa, con le seguenti modalità:

a) La somma di L. ...., pari al .....% dell'importo totale, sarà versata, prima della consegna dell'area, presso la Tesoreria Comunale ed imputata ad apposito capitolo di bilancio a specifica destinazione con corrispondente capitolo di uscita finalizzato ad interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana;

b) La somma di L. ...., pari al .....% dell'importo totale, non viene, al momento, versata al Comune ma verrà impegnata dal concessionario per la progettazione e realizzazione di opere da realizzare all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio 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;

c) La somma di L. ...., pari al .....% dell'importo totale, non viene, al momento, versata al Comune ma verrà impegnata dal concessionario 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 (esempio insediamento mercati in sede impropria, qualora le aree interessate per la riqualificazione dei mercati siano destinate a zona N - Verde pubblico - la modifica della destinazione urbanistica deve essere approvata dal Consiglio Comunale), la cui necessità sarà valutata anche in accordo con la Circoscrizione interessata.

A tal fine, il concessionario si impegna sin da ora, per se 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 ai punti b) e c) dovrà essere comunicata al concessionario entro 2 (due) mesi dalla firma della convenzione; tale termine potrà subire slittamenti in relazione all'azione di verifica e di indirizzo condotta dagli uffici comunali interessati; comunque la definizione dovrà essere comunicata non oltre 6 (sei) mesi dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il Comune non definisce e comunica gli interventi di cui alle lettere b) e c), il concessionario entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione o, in mancanza, alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta per la costituzione del diritto di superficie. Tali importi saranno imputati ad apposito capitolo di bilancio a specifica destinazione con corrispondente capitolo di uscita finalizzato alla costruzione e gestione di parcheggi ed a interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana.

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

La stessa procedura dovrà essere utilizzata qualora l'importo dei lavori risultasse inferiore alle somme stabilite.

La progettazione degli interventi complementari suddetti, 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 ed eseguiti sotto il diretto controllo degli stessi e con le stesse modalità previste per la realizzazione dei parcheggi.

Qualora il concessionario non ottemperi agli adempimenti a suo carico si potrà, secondo la gravità dell'inadempienza e previa diffida, procedere secondo quanto previsto dall'art. 23 punto 6.

Oltre a tali opere ed 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 di tale impegno il concessionario presta polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di Credito pari al 100% degli importi non versati.

Tale garanzia sarà valida sino al momento del collaudo finale dei lavori complementari.

La garanzia è soggetta a quanto previsto dall'art. 17.

Gli interessi sull'importo del diritto di superficie non versato, calcolati al tasso legale, decorrenti dalla data di consegna dell'area, saranno versati al Comune di Roma e imputati su apposito capitolo di bilancio finalizzato ad interventi relativi al miglioramento della mobilità.

Qualora trattasi di parcheggi meccanizzati il corrispettivo del diritto di superficie è ridotto nella misura del 10%.

Qualora, nei casi e con le modalità previste dall'art. 20, la cessione di parte dei posti auto/moto avvenga senza il vincolo pertinenziale ad unità immobiliari, il cessionario dovrà versare una maggiorazione del relativo corrispettivo di concessione pari al 20%.

Il pagamento dell'integrazione dovrà avvenire prima della stipula degli atti di cessione dei posti auto/moto.

A tal fine il concessionario sarà obbligato a trasmettere al Comune di Roma l'elenco dei soggetti cessionari, corredato da documentazione, che dimostri la quantificazione delle superfici cedute senza vincolo pertinenziale.

Nell'atto notarile di trasferimento dovranno essere riportati gli estremi della quietanza rilasciata dal Comune di Roma per il relativo pagamento.

#### Articolo 14

##### *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.

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 15

##### *Oneri di manutenzione delle opere di superficie*

Per quanto attiene la sistemazione delle aree a verde di superficie il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di .... anni, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito delle quali deve essere comunque prevista la pulizia delle intere aree almeno una volta ogni 15 giorni.

Al Comune farà unicamente carico la fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica e l'approvvigionamento idrico.

L'area sovrastante il parcheggio sarà integralmente soggetta ad uso pubblico e come tale dovrà uniformarsi ai dettami dei regolamenti comunali in materia.

Sarà carico degli uffici preposti dell'Amministrazione il controllo e la vigilanza sul corretto adempimento nei confronti dei suddetti obblighi.

## Articolo 16 *Assicurazioni*

Il concessionario dovrà stipulare, prima dell'attivazione del parcheggio a propria cura e spese, 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, verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate.

L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma 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, in tal senso deve provvedere, a mezzo di apposita polizza assicurativa, 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. 6, per qualsiasi evento a persona o cose, mobili o immobili confinanti, 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. Il concessionario dovrà consegnare al Comune prima dell'inizio dei lavori copia della 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. 2.000.000.000 (duemiliardi). Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio del parcheggio.

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

## Articolo 17 *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 presterà, prima del rilascio della concessione edilizia, garanzia fidejussoria o atto equipollente rilasciati da primari istituti di credito o assicurativi, per un importo pari al 100% 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. 11 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.

La suddetta polizza verrà restituita dopo due anni dallo spostamento o dalla piantumazione delle alberature.

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 corrispondente al 20% 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 il concessionario dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 20% del costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fidejubente 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 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 adozione di apposito atto e invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejubenti.

A cautela delle inadempienze di cui all'art. 8 inerenti il mancato inizio o ultimazione dei lavori, l'agibilità ed il funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituisce deposito cauzionale pari al 0.50% 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 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 18

##### *Regolamento interno del parcheggio*

Per la gestione del parcheggio gli assegnatari adottano il regolamento interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune per l'approvazione ed essere allegato agli atti di cessione, anche successivi, dei posti auto/moto e 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 per 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 della manutenzione superficiale, l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione precisandone le date di scadenza del diritto di superficie.

Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato per i quali i posti auto siano utilizzati in maniera promiscua, il condominio 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 condominio, nel caso di accertato uso improprio del bene pertinenziale assegnato, l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione di carattere pecuniario pari al 10% del valore convenzionale del bene stesso, determinato ai sensi dell'art. 13 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 consecutive intimazioni, il Comune potrà revocare il diritto di superficie nei confronti dell'assegnatario, con applicazione della norma di cui all'art. 23.

#### Articolo 19 *Subentro dei concessionari*

Con il trasferimento del diritto di superficie, che si porrà in essere a collaudo avvenuto, con atto della cessione definitiva dei posti auto/moto e la conseguente costituzione dei relativi vincoli pertinenziali e non, 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.

Il trasferimento parziale del diritto di superficie mediante l'assegnazione ai soci dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticato al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Nell'ipotesi che il concessionario non fosse in grado di assegnare ai propri soci la totalità di posti auto e/o moto, posti auto residui potranno da questi essere affittati per un periodo non superiore a 3 (tre) anni a coloro che abbiano requisiti di cui all'art. 20.

#### Articolo 20 *Obbligo di destinazione d'uso e vincolo di pertinenzialità, titolarità o consistenza*

La realizzanda opera dovrà essere destinata esclusivamente:

- 1) a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti normative, site nell'ambito di influenza del parcheggio di cui al precedente art. 6, nella percentuale minima del 70% dei posti auto e dei posti moto;
- 2) a parcheggio di residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti normative, che abbiano la disponibilità di unità immobiliari nell'ambito di influenza di cui sopra, non proprietari anche riuniti in associazioni o cooperative, in una percentuale non superiore al 30%.

I membri delle associazioni o cooperative, diventano contitolari del diritto di superficie. 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 di contitolarità del diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota dovrà essere attribuita in primo luogo al proprietario della porzione di fabbricato, in secondo luogo al nuovo utente di detta porzione ed infine alla associazione o cooperativa.

Gli aventi titolo all'acquisizione dei posti auto/moto con le relative unità immobiliari sono individuati come in appresso, assumendo allo scopo specifica e formale obbligazione con atto registrato e trascritto in data .....

Il concessionario si obbliga ad individuare le unità immobiliari entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione; in tal caso gli effetti della concessione del diritto di superficie non

decorreranno dalla consegna dell'area ma rimarranno ulteriormente sospesi e potranno prodursi solo a seguito di comunicazione all'Amministrazione Comunale degli aventi titolo che in attuazione del disposto dell'art. 9 comma 4 della legge 122/89 così come modificato, costituiranno il vincolo pertinenziale e di titolarità e contitolarità con l'unità immobiliare cui è legato il realizzando parcheggio.

Al fine dell'accertamento del verificarsi della predetta condizione sospensiva, dovranno essere prodotti all'Amministrazione, in originale o in copia autentica, i contratti preliminari di assegnazione o equivalenti con data certa rispetto al termine dei 18 mesi di cui sopra.

Qualora, nello stesso termine, non siano stati individuati soggetti beneficiari, il Comune potrà, qualora l'individuazione sia stata effettuata per una percentuale non inferiore all'80% degli aventi diritto, rinviare tale individuazione all'ultimazione lavori e quindi ove necessario se a tale data non fosse completata l'assegnazione, deliberare l'allargamento della zona di influenza del parcheggio in modo da consentire al concessionario di acquisire nuovi soggetti aventi i requisiti indicati ai punti 1 e 2 del presente articolo.

Il vincolo, pertinenziale e non con l'unità immobiliare principale, verrà posto in essere e trascritto solo all'atto del definitivo trasferimento del posto auto al proprietario o detenente dell'immobile come sopra individuato. Sino a tale momento è in facoltà del concessionario sostituire eventuali soggetti divenuti inadempienti alle proprie obbligazioni relative alla cessione del diritto di superficie con nuovi soggetti i quali — purché legittimati per legge e nel rispetto dei requisiti stabiliti al presente articolo — subentreranno nella posizione degli inadempienti decaduti, divenendo definitivi cessionari del posto auto o moto vacante. Il concessionario comunicherà la necessità di tale sostituzione al Comune il quale, dopo la verifica del possesso dei requisiti, autorizzerà la cessione e acquisirà il nuovo contratto preliminare.

È vietata ogni modifica della destinazione d'uso.

#### Articolo 21

##### *Disciplina del trasferimento a terzi del diritto di superficie*

Le successive cessioni del diritto di superficie dei posti auto e/o moto, dopo la prima assegnazione ai soci, dovranno avvenire soltanto ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente art. 20 ai punti 1 e 2.

Per i posti auto/moto legati da vincolo di pertinenza il trasferimento sarà attuato mediante trasferimento mortis causa o atto inter vivos dell'unità immobiliare alla quale il posto stesso è legato dal suddetto vincolo.

I membri delle associazioni o cooperative diventano contitolari del diritto di superficie.

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 di contitolarità del diritto di superficie sul parcheggio, la relativa quota dovrà essere attribuita in primo luogo al proprietario della porzione di fabbricato, in secondo luogo al nuovo utente di detta porzione ed infine alla associazione o cooperativa.

La violazione del divieto di cedere a terzi che non abbiano i requisiti richiesti, la titolarità del suddetto diritto di superficie, 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, sia all'Amministrazione del parcheggio, il nominativo del terzo concessionario con idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione.

L'atto di nuova assegnazione non potrà essere stipulato in via definitiva prima che l'Amministrazione Comunale abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti dandone comunicazione

scritta al concessionario nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della raccomandata sopraccitata.

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

#### Articolo 22

##### *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 23

##### *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 promuovere la decadenza totale o parziale della concessione, con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e corrispondente contemporanea automatica estensione del diritto di proprietà dell'Ente concedente, anche per una sola delle seguenti cause:

- 1) riscontro di gravi vizi o ritardi nell'inizio o 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 auto;
- 2) chiusura totale e/o parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;
- 3) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;
- 4) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso;
- 5) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficaria se non a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;
- 6) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi nei tempi e nei modi stabiliti nella diffida notificata dal Comune;
- 7) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982, n. 646 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel primo caso il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, determinato in forma arbitraria, decurtato del 50% a titolo di penale, da incamerarsi immediatamente a valore della fidejussione prestata.

Negli altri casi il Comune rimborserà al superficario 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 valore della fidejussione prestata.

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

#### Articolo 24

##### *Revoca*

La concessione può 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 CTU, 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 in forma arbitrare 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 connesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, il Comune può 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 25

##### *Penali e sanzioni*

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 ripristinare le condizioni della presente convenzione 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.

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 possesso del Comune stesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni.

In caso di persistenti gravi violazioni e recidività si procederà alla decadenza della concessione a termine dell'art. 23.

#### Articolo 26

##### *Rinuncia ipoteca legale*

L'Amministrazione Comunale rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari.

## Articolo 27

### *Riconsegna del parcheggio - Rinnovo della concessione*

Al termine della concessione il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere riconsegnato al Comune di Roma nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate negli artt. 14 e 15.

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 della concessione, la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune, verrà accordata agli allora concessionari la prelazione per una nuova concessione a parità di condizioni.

## Articolo 28

### *Clausola compromissoria*

Qualsiasi controversia di natura tecnica amministrativa e giuridica che dovesse insorgere tra proprietario e superficiario per l'esecuzione, l'interpretazione o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere deferita ad un collegio arbitrale composto da tre membri, di cui uno da nominarsi da ciascuna delle parti ed il terzo con funzione di presidente, ove manchi l'accordo delle parti stesse, dal Presidente del Tribunale di Roma, su richiesta della parte più diligente. Qualora una parte non provvedesse alla nomina dell'arbitro di sua scelta, entro 60 giorni dalla richiesta, l'altra avrà diritto di farlo nominare dal Presidente del Tribunale con richiesta formale a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata in copia all'altra parte.

Il collegio giudicherà secondo diritto in via irrituale e negoziale e senza formalità di procedura, salvo quelle volte al rispetto del contraddittorio.

La sua pronuncia dovrà essere resa nel termine di 90 giorni dalla nomina.

In tutti casi nei quali sia stata esclusa la competenza arbitrale, il Foro esclusivamente competente è quello di Roma.

## Articolo 29

### *Dichiarazioni fiscali*

Tutte le spese inerenti il presente atto, la concessione, nonché quelle per l'esercizio della medesima, 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 del 29 febbraio 1985.

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

**DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. Il territorio del Comune di Roma è stato articolato secondo la suddivisione toponomastica (rioni, quartieri, quartieri marini, suburbani, agro romano).

2. Si sono individuate otto fasce territoriali in base ai valori medi a mq. degli appartamenti ad uso residenziale, per ogni zona toponomastica, deducendoli dalla Borsa Immobiliare di Roma del 16 settembre 1992 edito dalla Camera di Commercio di Roma.

Fascia I	fino a L. 3.000.000/mq.
Fascia II	da 3.000.000/mq. a 3.500.000/mq.
Fascia III	da 3.500.000/mq. a 4.000.000/mq.
Fascia IV	da 4.000.000/mq. a 4.500.000/mq.
Fascia V	da 4.500.000/mq. a 5.000.000/mq.
Fascia VI	da 5.000.000/mq. a 6.000.000/mq.
Fascia VII	da 6.000.000/mq. a 7.000.000/mq.
Fascia VIII	oltre L. 7.000.000/mq.

3. È stato attribuito alla fascia più bassa il coefficiente 1 e quindi sono stati ricavati i coefficienti di riferimento per le restanti fasce.

4. Sulla base di alcuni valori di vendita di posti auto (cubatura di riferimento pari a 90 mc.) e sulla base dei coefficienti di riferimento di cui al punto 3 è stato determinato il valore commerciale per posto auto per tutte le fasce di cui al punto 2.

5. Si è definita, per le varie fasce territoriali, l'incidenza del terreno sul valore commerciale del posto auto e si è proceduto ad una riduzione di questa pari al 10%, considerando che l'area viene ceduta con diritto di superficie per 90 anni.

6. Si è quindi definito il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie per mc. di parcheggio lordo per ogni fascia territoriale (tab. A) e per ogni zona toponomastica (tab. B).

7. Nel caso di parcheggi non pertinenziali, l'onere del diritto di superficie verrà maggiorato del 20%.

8. Nel caso di parcheggi a raso, per il calcolo del diritto di superficie si considera un volume virtuale con un'altezza fittizia di ml 3.

Tab. A - CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

FASCIA RIFERIMENTO	COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO	VALORE (in Mil) BOX tipo = 90 mc.	INCIDENZA TERRENO %	VALORE TERRENO (in Mil.)	VALORE RIDOTTO del 10% (in Mil.)	DIRITTO DI SUPERFICIE Lire/MC
fino a 3 mil.	1,00	34,00	12%	4,06	3,69	41.000
da 3 a 3,5 mil.	1,17	39,67	13%	5,35	4,86	54.000
da 3,5 a 4 mil.	1,33	45,33	13%	5,88	5,35	59.400
da 4 a 4,5 mil.	1,50	51,00	15%	7,65	6,88	75.500
da 4,5 a 5 mil.	1,67	56,67	15%	8,50	7,65	85.000
da 5 a 6 mil.	2,00	68,00	15%	10,20	9,18	102.000
da 6 a 7 mil.	2,33	79,33	15%	11,88	10,80	120.000
oltre 7 mil.	2,67	90,67	15%	13,46	12,24	136.000

Tab. B - CORRISPETTIVI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER I PARCHEGGI

LEGGE 122/89 ART. 9 COMMA 4 RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROMA, SUDDIVISO SECONDO LE ZONE TOPONOMASTICHE

Ubicazione	Diritto
Acilia Nord	41.000
Acilia Sud	41.000
Alessandrino	41.000
Appio Claudio	54.000
Appio Latino	54.000
Appio Pignatelli	54.000
Ardeatino	54.000
Aurelio (quartiere)	75.500
Aurelio (suburbio)	54.000
Borghesiana	41.000
Borgo	102.000
Campitelli	160.000
Campo Marzio	160.000
Capannelle	41.000
Casal Boccone	41.000
Casal Morena	41.000
Casalotti	41.000
Casal Palocco - Axa	54.000
Castel di Decima	41.000
Castel Guido	41.000
Castel Leva	41.000
Castel Giubileo	41.000
Castro Pretorio	54.000
Celio	59.400
Cecchignola	41.000
Cesano	41.000
Ciampino Aereoporto	41.000
Collatino	41.000
Colonna	120.000
Della Vittoria (quartiere)	75.500
Della Vittoria (suburbio)	54.000
Don Bosco	41.000
Esquilino	54.000
Eur	59.400
Flaminio	75.500
Fonte Ostiense	54.000
Gianicolense (quartiere)	59.400
Gianicolense (suburbio)	41.000
Giuliano dalmata	54.000
Grottarossa	54.000
Isola Farnese	54.000
Labaro	41.000
La Giustiniana	54.000
La Pisana	41.000
La Storta	41.000
Lido Castel Fusano	41.000
Lido Ostia Levante	41.000
Lido Ostia Ponente	41.000
Ludovisi	120.000
Lunghezza	41.000
Magliana vecchia	41.000
Marcigliana	41.000
Mezzocamino	41.000
Monte Sacro	54.000
Monte Sacro Alto	54.000
Monti	102.000
Nomentano	75.500
Ostiense	54.000
Ottavia	41.000
Palidoro	41.000
Parioli	102.000
Parione	120.000
Pietralata	41.000

Pigna	120.000
Pinciano	120.000
Ponte	120.000
Ponte Galeria	41.000
Ponte Mammolo	41.000
Portuense (quartiere)	41.000
Portuense (suburbio)	41.000
Prati	85.000
Prenestino Centocelle	41.000
Prenestino Labicano	41.000
Prima Porta	41.000
Primavalle	41.000
Regola	85.000
Ripa	120.000
Salario	75.500
Salustiano	85.000
S. Basilio	41.000
S. Saba	85.000
S. Angelo	102.000
S. Eustacchio	102.000
S. Vittorino	41.000
Settecamini	41.000
Testaccio	75.500
Tiburtino	41.000
Tomba di Nerone	59.400
Tor Cervara	41.000
Tor dé Cenci	41.000
Tor di Quinto (quartiere)	85.000
Tor di Quinto (suburbio)	59.400
Torre Angela	41.000
Torre Gaia	41.000
Torre Maura	41.000
Torrenova	41.000
Torre Spaccata	41.000
Torrino	54.000
Tor Sapienza	41.000
Trastevere	85.000
Trevi	120.000
Trieste	75.500
Trionfale (quartiere)	85.000
Trionfale (Suburbio)	41.000
Tuscolano	54.000
Val Melaina	54.000

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 32 voti favorevoli, 2 contrari e l'astensione dei Consiglieri Gasbarra e Ricciotti.

La presente deliberazione assume il n. 230.

Infine il Consiglio, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara con 35 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Del Fattore e Galeota, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

( O M I S S I S )

IL PRESIDENTE  
E. GASBARRA - L. LAURELLI - A. BALDONI

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE  
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
A. CORDELLI

La deliberazione è stata nubblicata 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  
27 ottobre 1994.

*Dal Campidoglio, li.*

p. IL SEGRETARIO ~~GEN~~ERALE REGGENTE