

☼ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 379

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

ANNO 1995

VERBALE N. 106

Seduta Pubblica del 21 dicembre 1995.

Presidenza: GASBARRA - LAURELLI.

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno di giovedì ventuno del mese di dicembre, alle ore 11, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 10 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 72989 al 73049, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine del giorno e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Adriano CORDELLI.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Enrico GASBARRA il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Eseguito l'appello il Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 35 Consiglieri:

Agostini Roberta, Alfano Salvatore, Aversa Giovanni, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Belvisi Mirella, Bettini Goffredo Maria, Borghesi Massimo, Calamante Mauro, Cirinnà Monica, Coscia Maria, Cutrufo Mauro, D'Alessandro Giancarlo, Della Portella Ivana, De Luca Athos, De Nardis Paolo, Di Francia Silvio, Foschi Enzo, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasbarra Enrico, Laurelli Luisa, Magiar Victor, Monteforte Daniela, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Ricciotti Paolo, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, Sodano Ugo, Spera Adriana, Teodorani Anna, Tozzi Stefano, Valentini Daniela.

ASSENTI l'on. Sindaco Francesco RUTELLI e i seguenti Consiglieri:

Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Augello Antonio, Barbaro Claudio, Buontempo Teodoro, Cerina Luigi, Dalla Torre Giuseppe, De Lorenzo Alessandro, Esposito Dario, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Flamment Carlo, Fotia Carmine Salvatore, Gemmellaro Antonino, Ghini Massimo, Graziano Emilio Antonio, Lobefaro Giuseppe, Migliorini Sergio, Milana Riccardo, Montini Emanuele, Rampelli Fabio, Ripa Di Meana Vittorio, San Mauro Cesare, Santillo Clemente, 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 dei Consiglieri Alibrandi, Rampelli e Ripa Di Meana, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Borghesi, Foschi e Francese, invitandoli a non allontanarsi dall'Aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

(O M I S S I S)

Terminate le dichiarazioni di voto, il Presidente pone ai voti, per alzata di mano la proposta n. 387/95 nel sottoriportato testo definitivo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

387ª Proposta (Dec. della G. C. dell'1-12-1995 n. 333)

Parziale modifica e integrazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 230 del 27 ottobre 1994 e n. 20 del 17 gennaio 1995, concernenti l'approvazione degli schemi tipo di convenzione per la realizzazione dei parcheggi rispettivamente ex art. 9 co. 4 e ex art. 6 della legge n. 122/89.

Premesso che con deliberazioni C.C. n. 230 del 27 ottobre 1994 e n. 20 del 19 gennaio 1995 sono stati approvati i provvedimenti recanti rispettivamente «Approvazione di modifiche ed integrazioni dello schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi su area comunale o nel sottosuolo della stessa, approvato con deliberazione del C.C. n. 379 del 7 novembre 1991» e «Approvazione di modifiche ed integrazioni dello schema tipo di convenzione per la realizzazione e gestione parcheggi pubblici, da realizzare su aree di proprietà privata, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 288 del 26 luglio 1991»;

Che nel corso delle attività svolte in attuazione delle succitate deliberazioni e nella fase propedeutica alla stipula delle prime convenzioni relative agli interventi inseriti nel P.U.P. 1989/91, si sono riscontrati ritardi e difficoltà da parte dei concessionari-imprenditori e si è riscontrata la necessità di perfezionare i testi convenzionali apportando alcuni miglioramenti di carattere tecnico ed amministrativo finalizzati a:

- snellire ed abbreviare i tempi di alcune fasi della procedura per limitare gli inevitabili disagi alla viabilità e al traffico durante la realizzazione delle opere;
- puntualizzare i termini di inizio e di conclusione del complesso iter procedurale sanzionando le eventuali inadempienze, onde garantire l'Amministrazione Comunale sulla puntualità della realizzazione degli interventi e sulla fattibilità del P.U.P. nel suo complesso;
- prevedere un regime di garanzie fidejussorie meno onerose, contemperando la tutela dell'Amministrazione Comunale con la reale capacità dell'imprenditoria interessata;
- definire con più chiarezza la titolarità del diritto di proprietà delle aree, del diritto di superficie e il diritto di proprietà delle opere edificate nel periodo di durata della concessione, nonché le modalità e i tempi per il trasferimento dei suddetti diritti all'Amministrazione Comunale nella fattispecie concernente gli interventi ex art. 6 legge 122/89;
- eliminare dagli schemi convenzionali i riferimenti giuridici, anche indiretti, del Decreto Legge n. 563 del 30 settembre 1994 «Interventi urgenti in materia di trasporti e di parcheggi» non convertito né reiterato;
- prendere atto e conseguentemente eliminare alcuni errori materiali effettuati in sede di dattiloscrittura dei testi convenzionali;

Visti gli schemi di convenzione ex art. 9 e ex art. 6 allegati rispettivamente sub. A) e sub. B), parti integranti del presente provvedimento;

Ravvisata l'urgenza di provvedere per permettere l'attuazione del P.U.P. in tempi brevi

e rispondere alla continua e impellente richiesta di parcheggi avanzata dalla collettività amministrata;

Vista la legge 24 marzo 1989 n. 122;

Considerato che in data 16 ottobre 1995 il Direttore dell'Unità Organizzativa - Area Gestione e Innovazione e Amministrativa, 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 Direttore

F.to: S. Sari»;

Considerato che in data 16 ottobre 1995 il Direttore dell'Unità Organizzativa - Area Pianificazione, 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 Direttore

F.to: S. Giovenali»;

Che in data 28 novembre 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 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale

F.to: V. Gagliani Caputo»;

Che in data 1 dicembre 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. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

p. il Segretario Generale

F.to: A. Cordelli»;

Visto il parere espresso dalla IV Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12 ottobre 1995;

IL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in narrativa, delibera:

1. di modificare il provvedimento del C.C. n. 230 del 27 ottobre 1994 e lo schema di convenzione precedentemente deliberato e di approvare il nuovo schema convenzionale allegato sub A;
2. di modificare il provvedimento del C.C. n. 20 del 19 gennaio 1995 e lo schema di convenzione precedentemente deliberato e di approvare il nuovo schema convenzionale allegato sub B;
3. di stabilire un termine per la presentazione della documentazione necessaria alla stipula delle convenzioni da parte dei concessionari, che viene fissato in giorni 60 dalla data di esecutività del provvedimento della Giunta Comunale che approva la realizzazione dell'intervento e autorizza la stipula della medesima convenzione; alla scadenza di detto termine, qualora non sia stata presentata la documentazione richiesta, il Comune di Roma provvederà a escludere l'intervento proposto dal Concessionario dal Programma Urbano Parcheggi 1989/91, divenendo, ipso iure, proprietario degli elaborati progettuali presentati, senza nessun onere a suo carico;
4. di autorizzare i concessionari, ai fini di una corretta informazione alla cittadinanza e sulla

tipologia dei lavori, all'installazione degli appositi sistemi informativi. Le operazioni relative ai sistemi informativi suddetti potranno essere effettuate dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dei progetti e di autorizzazione alla stipula della convenzione;

5. Le convenzioni di cui agli schemi allegati sotto le lettere A e B saranno stipulate con tutti i richiedenti titolari degli interventi inseriti nel P.U.P. ai sensi degli artt. 9 co. 4 e dell'art. 6 della legge n. 122/89, i cui progetti saranno approvati dall'Amministrazione. Per gli interventi per i quali si è già sottoscritta la convenzione sulla base degli schemi approvati con le deliberazioni del C.C. n. 230/94 e n. 20/95 si procederà, ove necessario, alla stipula di appositi atti di rettifica.

ALLEGATI:

Allegato A: nuovo testo della convenzione per parcheggi ex art. 9

Allegato B: nuovo testo della convenzione per parcheggi ex art. 6

ALLEGATO A

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 DELLA LEGGE N. 122 DEL 24 MARZO 1989

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 Parcheggio 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. 9 COMMA 4 della citata legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni;

Con deliberazione consiliare n. 230 del 27 ottobre 1994 è stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazione consiliare n. del

Con deliberazione consiliare n.55 del 27 febbraio 1995 sono stati definiti i criteri delle varianti progettuali da autorizzare rispetto a quelle indicate nel P.U.P. per la realizzazione dei parcheggi ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122 art.9 comma 4;

Il progetto è stato approvato con deliberazione Giunta Comunale 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 sottoposta ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 e successive modificazioni e rispetta i 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 e 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 pianimetria 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 consegna dell'area, alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal concessionario per sé e per i suoi 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 concessionario 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 nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Detto progetto, che costituisce parte integrante della presente convenzione, verrà depositato, unitamente a questa presso il Segretariato Generale e presso il Dipartimento VII ed è costituito dai seguenti elaborati:

1) estratto catastale con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;

2) Estratto di P.R.G. e/o altri strumenti attuativi del 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) Scheda 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 inesattezza 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).

L'elenco degli elaborati del progetto è allegato sotto la lettera) della presente convenzione.

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 della 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 ed 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 comprendono l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
6. Studio planivolumetrico di massima scala 1:500 (per 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 del nulla osta e benessere 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 della tariffa stessa;

14. Piano economico-finanziario;

15. Studio di impatto ambientale;

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

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 30 giorni e per una volta per motivate cause di forza maggiore o per difficoltà impreviste 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 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.

Il frazionamento catastale delle particelle effettivamente occupate verrà effettuato, a cura e spese del concessionario, entro il termine massimo della data di collaudo finale dei lavori, ovvero entro detto termine, in qualsiasi momento su richiesta del concedente.

Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie per l'impianto di cantiere pure descritte nella citata planimetria che si allega sub....., verrà consegnata al superficiario prima dell'inizio dei lavori e verrà occupata con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi previsti dal programma lavori. Qualora siano necessari saggi archeologici o geognostici per i lavori di costruzione del parcheggio, sarà possibile la consegna con tempi e modalità differenziate, anche al fine di evitare vincoli alla viabilità. Con apposito atto si procederà al deposito di detto frazionamento in atti di notaio.

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. 500 e pertanto gli edifici in cui sono poste le unità immobiliari individuabili ai fini dell'assegnazione non

dovranno essere posti a più di 500 metri di distanza; tale ambito risulta individuato anch'esso nella planimetria allegata sub b.

Articolo 7 *Concessione 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 Dipartimento VII - Politiche della Mobilità e dei Trasporti, semprechè 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 i successivi 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 ed in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti articoli 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 nè maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto superiore al 10% - che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni di legge 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, a valere sulla polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 17; inoltre, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il Comune potrà pronunciare la decadenza 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 a 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 al successivo art. 17.

Nell'ipotesi che il ritardo successivo al 60esimo giorno sia relativo alla agibilità e funzionamento del parcheggio imputabile a colpa e/o omissione 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 o ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori, per cause imputabili al superficario, il Comune, oltre alle penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro congruo termine, potrà dichiarare decaduta la concessione.

In tal caso il superficario 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 di 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 tutte 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 provata per garantire gli accessi ai fabbricati in accordo con gli uffici e gli 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.

E' fatta eccezione per i rinvenimenti archeologici (per i 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 ed 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 un'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 e 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 e 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 nonchè 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, 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 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 dall'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 finalizzate alla corretta esecuzione dell'opera anche nell'interesse dell'Amministrazione, le spese relative alla Commissione di Vigilanza, che saranno valutate per assimilazione sulla base della tariffa professionale vigente, decurtate di un terzo 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 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 Sovrintendenze, 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. 13 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 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 parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 230 del 27 ottobre 1994, 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 Lire.....per 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 dei posti macchina corrispondenti a quelli da costruire nonché per la progettazione e realizzazione di opere relative ad interventi di urbanizzazione e di riqualificazione urbana 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 Circostrizione 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 presente articolo 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 prima della data prevista per l'ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il Comune non definisce e comunica tutti gli interventi di cui al presente articolo, 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 stesa 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 e ove vi fosse ancora disponibilità dell'importo di cui al precedente punto b) 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 presterà, prima della consegna dell'area, polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di Credito pari al 100% degli importi non versati di cui al precedente punto b).

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 di 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 quant'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 miglorie, 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 di 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 (due miliardi). 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 Istituti di Credito o assicurativi, per un importo pari al 50% 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 della 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 liberata 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, una quota parte della suddetta polizza, pari al valore delle piantumazioni, rimarrà vincolata per 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 corrispondente 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 il concessionario dopo l'ultimazione delle opere e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo, relativo al costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale, pari al 5%, per un periodo di manutenzione fino a 15 anni, e pari al 10%, per un periodo di manutenzione fino a 25 anni.

Le garanzie suddette potranno essere frazionate in fidejussioni o polizze biennali, tacitamente rinnovabili. Potrà essere consentita la disdetta delle stesse previo preavviso di almeno dodici mesi. Il concessionario dovrà comunque garantire la continuità della copertura con polizza o garanzia sostitutiva senza soluzione di continuità.

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, salva l'eccezione di compensazione.

Su richiesta del concessionario la garanzia di cui al comma 4 del presente articolo sarà liberata allo scadere della concessione, dopo le verifiche di cui all'art. 14, e quella relativa al comma 5 allo scadere del periodo di manutenzione previsto, dopo le verifiche di cui all'art. 15, mediante adozione di apposito atto e invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejubenti.

A cautela dalle inadempienze di cui all'art. 8 inerenti al mancato inizio o ultimazione dei lavori, e a garanzia dell'agibilità e del funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituirà, prima del termine indicato per l'inizio dei lavori, deposito cauzionale pari allo 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.

Tale deposito, decurtato delle somme eventualmente incamerate dall'Amministrazione Comunale in applicazione delle penali previste dall'art. 8, sarà restituito al termine della concessione.

Tutte le fidejussioni e il deposito cauzionale 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 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 dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso degli aventi diritto;

e) individuazione del soggetto unico a cui sarà affidata la manutenzione delle opere superficiali dell'area di uso pubblico, di cui all'art. 15;

f) 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.

g) l'eventuale possibilità di destinare i posti auto nella fascia oraria 08,00 ÷ 20,00, quando gli stessi su apposita dichiarazione degli aventi titolo non siano da loro occupati, attivando una modalità di gestione che permetta di utilizzare portando i posti auto suddetti con un sistema a rotazione esclusivamente a tariffa oraria. In tal caso dovrà essere individuato un soggetto unico della gestione.

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 dell'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 dei 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 i requisiti di cui all'art. 20.

Articolo 20

Obbligo di destinazione d'uso e vincolo di pertinenzialità, titolarità o contabilità

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 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 il 50% degli assegnatari entro 6 mesi per i parcheggi tradizionali e 8 mesi per quelli meccanizzati dalla stipula della presente convenzione; in tal caso gli effetti della concessione del diritto di superficie rimarranno 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, costituiranno il vincolo pertinenziale, 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 di cui sopra.

In caso di mancato raggiungimento, nei termini e con le modalità sopra indicate, della percentuale del 50% degli assegnatari, il Comune potrà revocare la presente convenzione.

Il Comune di Roma potrà deliberare l'allargamento dell'ambito 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, a condizione che, entro la data di ultimazione dei lavori, siano stati individuati, con le modalità sopra descritte, soggetti beneficiari per una percentuale non inferiore all'80% degli aventi diritto.

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 - purchè 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.

E' 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 articolo 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 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, primo e

secondo comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche, ed individuare all'interno di tale zona le aree di sosta regolamentata ai sensi del primo comma lett. 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 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 superficiaria, 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 e 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 arbitrale, decurtato del 50% a titolo di penale.

Negli altri casi il Comune rimborserà 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%.

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 di ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio, salvo e riservato il risarcimento di ogni danno.

Articolo 24

Oltre che nei casi previsti negli articoli precedenti, 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.

Qualora il Concessionario appalti a terzi i lavori per la costruzione del parcheggio e venga inserita nel contratto d'appalto sottoscritto dalle parti la clausola risolutiva espressa che preveda, in caso di fallimento del concessionario:

a) la risoluzione del contratto d'appalto;

b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario;

il Comune di Roma potrà stipulare la nuova convenzione con l'appaltatore. Tale convenzione terrà conto delle circostanze di fatto e di diritto venutesi a verificare a seguito della revoca della concessione originaria.

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 sull'intera opera superficaria nei limiti consentiti dalla legge.

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 ai sensi 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 consegnato 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 i 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 29 febbraio 1985.

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

ALLEGATO B

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO SU AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 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 122/89;

Con deliberazione consiliare n. **20 del 19 gennaio 1995** 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 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 e 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 e 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 dell'area e 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 superficaria (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 pneumatici, autofficina, vendite e montaggio accessori per auto.

La percentuale dei posti auto dati in abbonamento non potrà essere superiore al 5% nelle ore diurne (ore 7.00 - ore 21.00). Tale obbligo potrà essere esteso all'intera giornata nelle zone di particolare attrazione veicolare in orario notturno.

L'individuazione fisica della diversa tipologia dei posti, dei locali e delle loro destinazioni 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 approvato dall'Amministrazione Comunale. Detto progetto, che costituisce parte integrante della presente convenzione, verrà depositato, unitamente a questa, presso il Segretariato Generale e presso il Dipartimento VII ed è costituito dai seguenti elaborati:

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 planivolumetrico 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 e i manufatti circostanti;
 - Relazione del 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 del 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 della 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.

L'elenco degli elaborati del progetto è allegato sotto la lettera ____ della presente convenzione.

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

c) gestire per il periodo convenuto gli 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 da 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 scadenza della concessione, la proprietà dell'area e di quanto su essa edificato, ad eccezione delle opere destinate alle attività diverse indicate al punto 3 dell'art. 3, vincolate per quanto riguarda la destinazione d'uso prevista nella convenzione, sarà trasferita con apposito atto al Comune di Roma per il corrispettivo di Lire 1 (una). Il concessionario si obbliga a comunicare al Comune di Roma,

a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi nei sei mesi antecedenti la scadenza, la necessità della stipula del predetto atto; qualora non ottemperasse a tale obbligo nel predetto termine, il concessionario sarà tenuto a corrispondere al Comune di Roma una penale pari al corrispondente valore di attuali Lire 30.000.000 (trenta milioni), prendendo come base ai fini della rivalutazione il 1 gennaio 1995.

In ogni caso, fin quando non sarà intervenuto il trasferimento, rimarranno fermi il vincolo di destinazione di cui sopra, nonché tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione in capo al concessionario.

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.1.000 individuato anch'esso nella planimetria allegata sub B.

Articolo 8

Concessione edilizia

Il progetto esecutivo, di cui al precedente articolo 4, approvata 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 1, 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 e alla manutenzione dei veicoli).

Articolo 9

Esecuzione delle opere e programma dei lavori

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro trenta 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 Dipartimento VII - Politiche della Mobilità e dei Trasporti, 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 i successivi 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 ed in conformità agli elaborati progettuali di cui al precedente articolo 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, a valere sulla polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 18; inoltre, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il Comune potrà pronunciare la decadenza della concessione ed 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 sessanta 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 omissione 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 o 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.

Sin da ora il concessionario si obbliga a costituire (entro sei mesi dalla dichiarazione di decadenza) con apposito atto a favore del Comune di Roma o a persona da esso nominata, entro il termine suddetto, il diritto di superficie dell'area e/o trasferire la proprietà superficiale di quanto edificato sull'area stessa, previo pagamento al proprietario di una somma ragguagliata al valore del diritto di superficie per il restante periodo della concessione e, come tale, calcolata secondo i parametri e i valori vigenti per la convenzione di cui all'art. 9,

comma 4, della legge 122/89, decurtata del 50% a titolo di penale. Nelle more del trasferimento rimarranno fermi i vincoli e gli obblighi di cui al precedente art.6, ultimo comma.

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 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 e 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 e 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 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 esercizi;

- al mantenimento provvisorio della viabilità pubblica e provata 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, 10 e 12.

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

E' 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 articolo 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 ed altri servizi che si rendessero necessari per la costruzione e gestione del parcheggio oggetto della presente concessione.

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 un'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 e approva le eventuali variazioni che si rendessero necessarie nel corso dei lavori, al fine del migliore risultato finale dell'opera sempre che le stesse 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 e 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 e 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, della 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 dall'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 anche nell'interesse dell'Amministrazione, le spese relative alla Commissione di Vigilanza che saranno valutate per assimilazione sulla base della tariffa vigente stabilita per i collaudatori, decurtata di un terzo ai sensi dell'art. 62 del R.D. 22 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 dovessero venire alla luce reperti archeologici, concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a darne 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 Sovrintendenze, 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 Sovrintendenza 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 al punto 3 dell'articolo 3, è tenuto a corrispondere al concedente:

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

2) una somma pari a lire _____
(_____) per metro quadrato di superficie non residenziale di cui ai punti 3.a e 3.b dell'art.3, valutata sulla base dei criteri e dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 19 gennaio 1995, per compensare il Comune del mancato trasferimento allo stesso delle superfici a destinazione d'uso diverse, realizzate ai sensi dei citati punti 3.a e 3.b dell'art.3.

Da detti corrispettivi è scomputata la somma di lire _____, 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 dei suddetti posti dovrà avvenire dopo il collaudo secondo quanto stabilito all'art. 19 della presente convenzione.

L'importo, come convenuto ai precedenti punti 1) e 2) 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 scampo 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 dei 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 presente articolo 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 al presente articolo, 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 a dichiarare la decadenza della concessione.

La progettazione degli interventi complementari di cui al presente articolo, 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 dell'importo di cui al precedente punto b), l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante le fasi di realizzazione del parcheggio.

A garanzia degli obblighi assunti il concessionario presta fidejussione rilasciata da Istituti di Credito o polizza fidejussoria 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 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 di 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 parte 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 quant'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 di intervento 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 fino al collaudo finale dell'opera, e ciò sia per azioni od omissioni proprie o dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonchè 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 minimo di L. 2.000.000.000 (due miliardi).

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 assicurazione.

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 40% 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 della 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 liberata 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, una quota parte della suddetta polizza, pari al valore delle piantumazioni, rimarrà vincolata per 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 delle opere 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 garanzie suddette potranno essere frazionate in fidejussioni o polizze biennali, tacitamente rinnovabili. Potrà essere consentita la disdetta delle stesse previo preavviso di almeno dodici mesi. Il concessionario dovrà comunque garantire la continuità della copertura con polizza o garanzia sostitutiva senza soluzione di continuità.

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, salva l'eccezione di compensazione.

Su richiesta del concessionario ambedue le garanzie saranno liberate allo scadere della concessione, dopo le verifiche di cui agli artt. 15 e 16 delle opere e degli impianti riconsegnati, mediante invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejudenti.

A garanzie delle obbligazioni di cui all'art. 9, inerenti il mancato inizio o ultimazione dei lavori, l'agibilità e il funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituirà, prima del termine indicato per l'inizio dei lavori, 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 dalla Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente rilasciati da primari Istituti di Credito o assicurativi.

Tale deposito sarà restituito al termine della concessione.

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

Articolo 19

Trasferimento della proprietà superficiale dei singoli posti auto e cedibilità della concessione.

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 e obblighi derivanti dalla presente convenzione, nel rispetto del regolamento interno del parcheggio.

Fermi restando gli obblighi previsti a carico del concessionario dal precedente art. 15, la responsabilità per le predette obbligazioni, farà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali trasferite pro-quota, ai singoli titolari dei diritti stessi, mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi soggetti uniti tra loro con vincoli 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 della proprietà superficiale

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 aventi titolo secondo la vigente normativa siti nell'ambito di influenza di cui al precedente art. 7, nella percentuale minima del 60% dei posti;

2) a parcheggio di residenti non proprietari o aventi titolo secondo la vigente normativa che abbiano la disponibilità di unità immobiliari nell'ambito di influenza di cui sopra, in una percentuale non superiore al 40% dei posti.

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente godeva della porzione di fabbricato legata al diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota potrà essere trasferita solo ai soggetti aventi titolo così come specificato ai punti 1 e 2 del presente articolo.

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

E' 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 dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso degli aventi diritto;
- e) individuazione del soggetto unico a cui sarà affidata la manutenzione delle opere superficiali dell'area di uso pubblico, di cui all'art. 16;
- f) l'obbligo di inserire nei contratti di assegnazione e di successiva cessione in diritto di superficie, tutti gli impegni verso l'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione, con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio, la 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 i 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. 14 comma 1 e rivalutato secondo gli indici ISTAT, intimando il ripristino delle normali condizioni d'uso; se entro tre mesi dalla notifica dell'intimazione non sarà stato adempiuto, la sanzione sarà nuovamente applicabile. Nel caso di recidiva prolungata oltre tre intimazioni, in continuità, il titolare della quota di proprietà dovrà trasferire la stessa al Comune di Roma entro sei mesi dall'ultima intimazione senza alcun onere o prezzo per il Comune stesso.

Articolo 22
Disciplina del trasferimento a terzi della proprietà superficiale

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

Detta cessione sarà attuata 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 non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo con la proprietà superficiale del parcheggio la sua quota potrà essere attribuita ai medesimi soggetti aventi titolo secondo i punti 1 e 2 dell'art.20.

La violazione divieto di cedere la titolarità della quota della suddetta proprietà superficiaria 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 liberalmente 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 acquirente con allegata l'idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per il trasferimento.

L'atto di nuova cessione 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 3.a e 3.b 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 forma 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 accesso

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 e dei relativi documenti che ne danno titolo.

I suddetti sistemi di controllo e le disposizioni generali della costruzione dovranno essere tali da ridurre i tempi di 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

Controlli 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 (5%), 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 dell'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.

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 nonchè a partecipare, in quota parte da concordare, alla spesa del Comune, qualora il

medesimo intendesse realizzare un sistema tecnologico di 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 3.b dell'art. 3 (quali autolavaggi, spazi di riparazione e rifornimento 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) 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, primo e secondo comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche, ed individuare all'interno di tale zona le aree di sosta regolamentata ai sensi del primo comma lett. 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 trenta 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 e integrazioni.

Nel caso previsto al numero 1) - (ad eccezione del caso di riscontro di gravi ritardi) - 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 fideiussione prestata.

Negli altri casi il Comune rimborsa al concessionario 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 sgombrato da ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio, salvo e riservato il risarcimento di ogni danno.

Articolo 33

Revoca

Oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, 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..

Qualora il Concessionario appalti a terzi i lavori per la costruzione del parcheggio e venga inserita nel contratto d'appalto sottoscritto dalle parti la clausola risolutiva espressa che preveda, in caso di fallimento del concessionario:

a) la risoluzione del contratto d'appalto;

b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario;

il Comune di Roma potrà stipulare la nuova convenzione con l'appaltatore. Tale convenzione terrà conto delle circostanze di fatto e di diritto venutesi a verificare a seguito della revoca della concessione originaria.

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 superficiale nei limiti consentiti dalla legge. Negli altri casi l'importo da corrispondere sarà determinato d'intesa dalle parti, proporzionalmente al periodo residuo ed alle condizioni manuttorie 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 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 di 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 trenta 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 edificata - ad eccezione di quanto indicato al punto b) dell'art. 14 - sarà trasferita in proprietà al Comune di Roma, come indicato nell'art. 6, 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 nel medesimo 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 accordato agli allora concessionari il diritto di prelazione per una nuova concessione a parità di condizioni con altri eventuali aspiranti gestori.

Articolo 36
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 i casi nei quali sia stata esclusa la competenza arbitrale, il Foro esclusivamente 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 "9 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.

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

La presente deliberazione assume il n. 379.

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
21 dicembre 1995.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....