

REPERTORIO N. 158855

RACCOLTA N. 22306

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'ARSA DI PROPRIETA' 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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno venti del mese di marzo, in Roma, Palazzo Senatorio

Innanzi a me Dottor Giorgio Intersimone, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere dei Mellini n.10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitacchia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinunzia delle parti con il mio consenso:

Sono presenti i Signori:

da una parte

1) COMUNE DI ROMA in seguito denominato anche "concedente" persona dell'Ing. Ungarelli Lamberto nato a Roma il 21 dicembre 1933, dirigente del VII Dipartimento del Comune di Roma, domiciliato per la carica in Campidoglio C.F. 02438750586 avente i necessari poteri in forza del vigente Statuto Comunale.

dall'altra parte

2) Società FIDIA COSTRUZIONI GENERALI a.r.l. con sede in Roma Via di Pietralata n. 263, iscritta alla Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma al n. 1502/92, CF. e P.IVA:

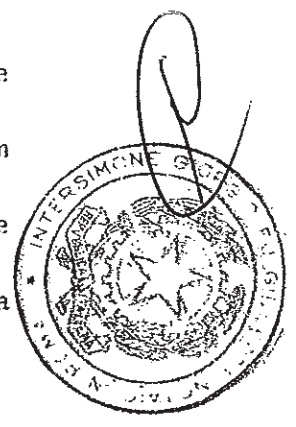


04141511008, in seguito denominato "concessionario", in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione, - Ing. ABBONDANZA PAOLO nato a Roma il 17 maggio 1954, domiciliato per la carica in Roma ove sopra, avente i necessari poteri in forza di statuto.

Detti comparenti, che dichiarano di ben conoscersi tra loro, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

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 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 Roma, piazza dei Consoli PUP 370, ai sensi dell'art.9, comma 4, della citata legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni;
- con deliberazione Consiliare n. 230 del 27 ottobre 1994 è



3

stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazione Consiliare, n. 379 del 21 dicembre 1995 e 226 del 23 settembre 1997;

- 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. 2657 del 4 luglio 1997 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.457

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

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



4

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 della FIDIA COSTRUZIONI GENERALI s.r.l. che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale come individuata sulla planimetria che, allegata al presente atto sub. A ne costituisce parte integrante. La detta area è individuata al nuovo catasto terreni al foglio n. ---- all. 255, sede stradale
- 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 anni 90 decorrenti dalla consegna dell'area, alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal concessionario per sè e per i suoi aventi causa.

Per tutta la durata della concessione il concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente a proprio esclu-



5

sivo 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 con-



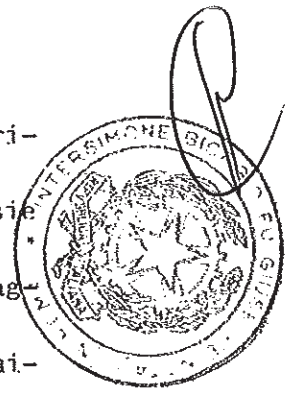
- aspetti ambientali;
- descrizione degli aspetti vegetazionali ante e post operam;
- viabilità e traffico;
- sosta con valutazione di bilancio domanda-offerta;
- descrizione compiuta dell'intervento e dei sistemi costruttivi adottati con particolare riferimento alle possibili interferenze con manufatti esistenti ed alle caratteristiche idrogeologiche peculiari dei terreni interessati;
- descrizione degli impianti;
- materiali e finiture con particolare riferimento alle sistemazioni di superficie; - allegato copia documentazione sotto servizi.

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 curvature 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 inesistenza di vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ed all'eventuale presenza di vincoli di altra natura (Legge dell'8 agosto 1985 n. 431, Legge 29 giugno 1939 n. 1497).

Il presente progetto è stato redatto, nel rispetto dei parametri planovolumetrici approvati con il Programma Urbano Parcheggi e conformemente alle norme di attuazione del P.U.P. 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 B in unico inserto 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 necessa-



nufatti, 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, nonchè 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 104 del 5 feb-



braio 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 pro-



13

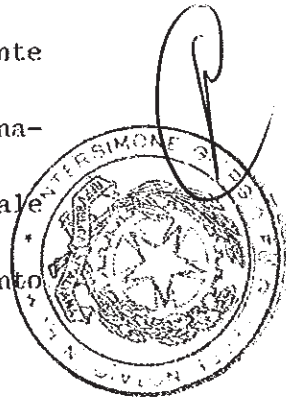
getto esecutivo per motivi di non fattibilità tecnica, si procederà alla revoca della concessione nei successivi 30 giorni.

ARTICOLO 6- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE, DELL'AREA DELL'INTERVENTO E DELL'AMBITO DI INFLUENZA DEL PARCHEGGIO - L'area pubblica, oggetto della concessione di cui al precedente art.2, è definitivamente individuata nella planimetria che si allega sub. A alla presente convenzione, per costituirne parte integrante e sostanziale.

La detta area è individuata nel nuovo catasto terreni al foglio n. ---- all. 255 sede stradale

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 allegata sub. A 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.



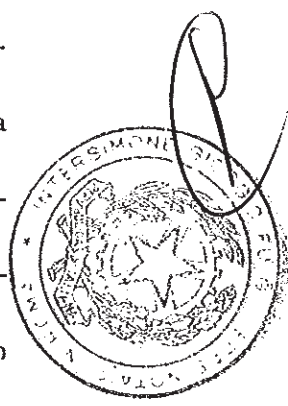
Con apposito atto si procederà al deposito di detto frazionamento in atti di Notaio.

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. A 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 di 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. A. Nelle aree ricadenti all'esterno dell'anello ferroviario non è prescritto l'ambito di influenza.



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 del Dipartimento VII - Politiche della Mobilità e dei Trasporti, semprechè l'Amministrazione Comunale non disponga diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità.

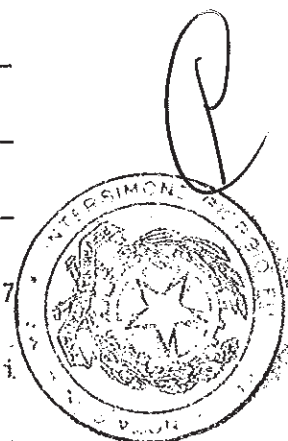
I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione esterne e di arredo urbano, entro i successivi 21 (ventuno) mesi come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e comunque non oltre il termine di validità della concessione edilizia salve le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e per difficoltà impreviste non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti art. 4 e 5 rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal concessionario varianti di sorta senza la preventiva approvazione del concedente. Quest'ultimo potrà



richiedere al concessionario la redazione di varianti - sempre che non comportino modifiche sostanziali né maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto superiore al 10% - 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 LIRE 500.000 per ogni giorno di ritardo, a valere sulla polizza fidejussoria di cui al successivo art.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 ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità. Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, rispetto ai



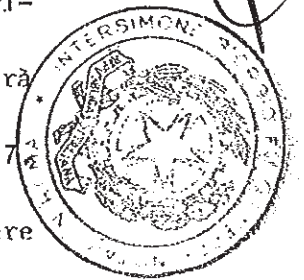
termini previsti nel secondo e sesto capoverso del presente articolo, si applicherà una penale corrispondente allo 0,2% (zero virgola due per mille) del costo di costruzione per i primi 60 giorni senza pregiudizio per le altre sanzioni previste nella presente convenzione.

Ove il ritardo per l'ultimazione dei lavori si protragga ulteriormente, il Comune provvede ad incamerare la cauzione di cui 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 omissioni del concessionario, si applicherà un'ulteriore penale pari allo 0,5% (zero virgola cinque per mille) del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo dal 61esimo al 90esimo giorno dopo di che si procederà all'incameramento della cauzione di cui al successivo art. 17.

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

In tal caso il superficiario è obbligato a sgomberare il cantiere nel termine fissato dall'Amministrazione previa redazione in contraddittorio di verbale di constatazione delle opere realizzate. Il costo delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, liquidato sulla base del compu-



18

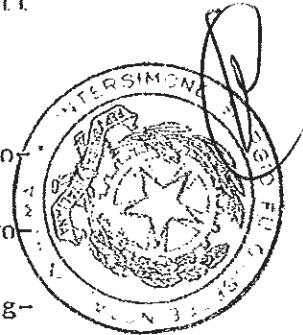
to metrico estimativo approvato, decurtato a titolo di penale del 50%, sarà rimborsato al concessionario direttamente o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante. Il concessionario e l'impresa che realizza l'opera, rimangono obbligati ad osservare tutte le vigenti norme di carattere generale 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



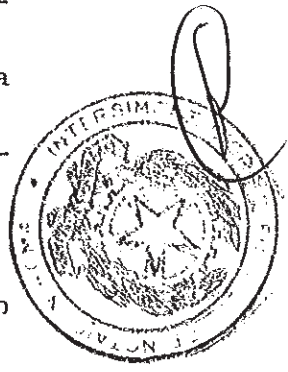
concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del concedente.

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 privata 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.

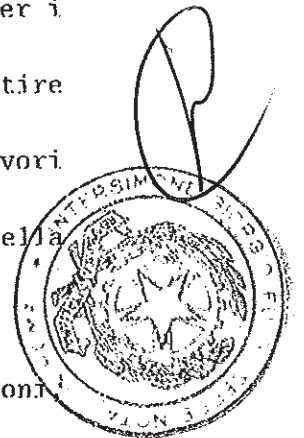
Il concessionario, su richiesta dall'Amministrazione formulata anche in corso d'opera, sosterrà l'onere e le spese relative alla redazione di verbali di consistenza dei manufatti preesistenti che potrebbero ricevere danni di qualsiasi natura nel corso dell'esecuzione dei lavori, ferme restando le responsabilità previste negli art. 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, 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.



21

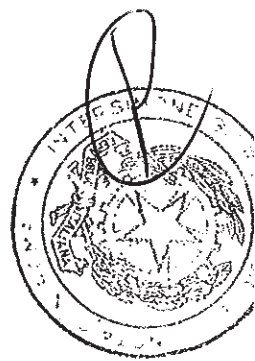
Sulla base delle indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione, il concessionario dovrà assumere l'onere dell'informazione ai cittadini durante le fasi di cantiere.

ARTICOLO 11 - VIGILANZA E COLLAUDO DEI LAVORI - I lavori oggetto della presente convenzione saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura di una apposita Commissione composta da un numero di membri di norma non superiore a 4, nominata dall'Amministrazione Comunale e costituita da qualificati rappresentanti degli uffici.

La suddetta Commissione propone, verifica ed approva le eventuali variazioni che si rendessero necessarie nel corso dei lavori al fine del migliore risultato finale, sempre che queste non comportino modifiche sostanziali rispetto al progetto architettonico approvato per le quali si dovrà procedere all'approvazione in variante al progetto secondo le procedure vigenti. I componenti della suddetta Commissione avranno la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni.

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

Le osservazioni ed i rilievi della Commissione saranno comu-



nicati al concessionario, il quale concorderà con la stessa la scelta delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico-economico, rimanendone comunque unico responsabile. La vigilanza esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità inerente alla perfetta esecuzione delle opere, alla gestione e manutenzione delle stesse, alla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché dalla responsabilità 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.

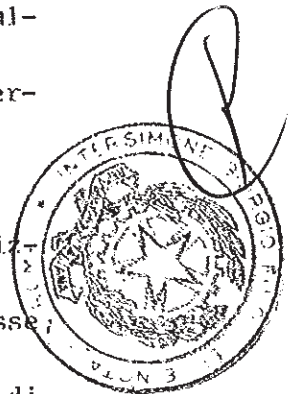
Il collaudo statico dovrà essere completato, compresa l'emissione del relativo certificato, entro 6 mesi dall'ultimazione delle opere, previa comunicazione della data prevista per l'ultimazione delle stesse da parte del concessionario, mentre il collaudo definitivo dovrà essere eseguito comunque entro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

Tutte le spese di collaudo sono a carico del concessionario medesimo, il quale è altresì obbligato a provvedere, a sua cura e spese, ad eliminare tutti i difetti e vizi che risultassero dal collaudo ed anche successivamente, secondo i termini e le modalità previste dal Codice Civile.

Sono altresì a carico del concessionario, in quanto finalizzata alla corretta esecuzione dell'opera anche nell'interesse dell'Amministrazione, le spese relative alla Commissione di Vigilanza, che saranno valutate, 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



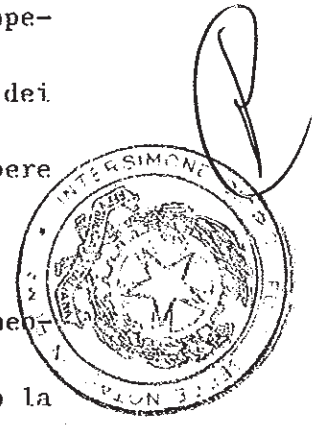
dei lavori di escavazione, dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a dare immediata comunicazione alla competente Sovrintendenza e al Comune, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

Qualora, a seguito del ritrovamento di reperti archeologici, il completamento dell'opera comportasse oneri imprevisti e/o una minore utilizzazione della superficie, il concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di concessione tale da compensare i maggiori oneri subiti. In tali casi e secondo il giudizio del Comune di Roma coadiuvato dalle competenti Soprintendenze, potranno essere concordati interventi ed opere 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.

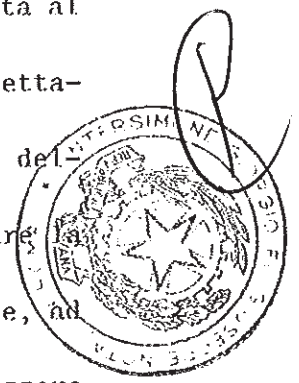
Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o la rendesse utilizzabile parzialmente, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale o una diversa localizzazione fermo restando il diritto di entrambe le 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 dei 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 487,255.400 (quattrocentottantasettemilioni duecentocinquantacinquemila quattrocento) (I. 41.000 mc x 11.884,278). Il suddetto importo verrà corrisposto dal concessionario, per sé ed aventi causa, con le seguenti modalità: la somma di Lire 487,255.400 (quattrocentottantasettemilioni duecentocinquantacinquemila quattrocento) pari al 100% 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

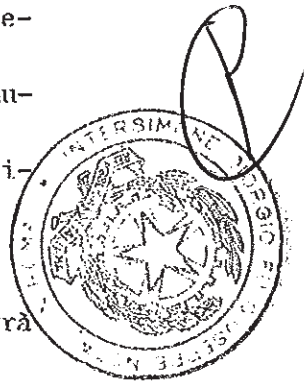


(esempio insediamento mercati in sede impropria, qualora le aree interessate per la riqualificazione dei mercati siano destinate a zona N - Verde Pubblico - la modifica della destinazione urbanistica deve essere approvata da Consiglio Comunale), la cui necessità sarà valutata anche in accordo con la Circostrizione interessata.

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

La valutazione degli importi delle suddette opere verrà definita dall'Amministrazione sulla base di un computo metrico estimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comune di Roma ridotto di una percentuale pari alla media dei ribassi ottenuti in opere similari nel biennio precedente.

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 mancan-



za, alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta per la costituzione del diritto di superficie. Tali importi saranno imputati ad apposito capitolo di bilancio a specifica destinazione con corrispondente capitolo di uscita finalizzato alla costruzione e gestione di parcheggi ed a interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana.

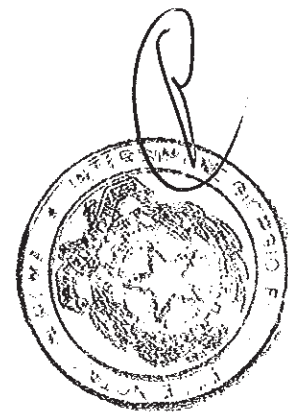
In caso di inottemperanza al versamento e previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, il concedente procederà alla revoca della concessione.

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

La progettazione degli interventi complementari suddetti, la relativa tempistica, il programma dei lavori, le modalità di esecuzione e quant'altro inerente la realizzazione dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti ed eseguiti sotto il diretto controllo degli stessi e con le stesse modalità previste per la realizzazione dei parcheggi.

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

Oltre a tali opere e ove vi fosse ancora disponibilità sull'importo di cui al presente articolo di cui al precedente



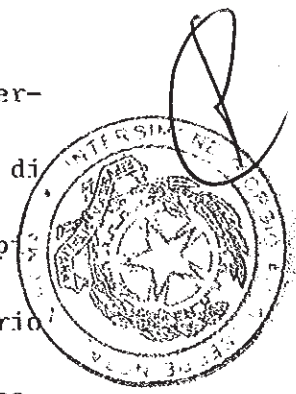
punto b) l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante la fase di realizzazione del parcheggio.

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 presente articolo 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, e da applicare sulle somme e per i tempi in cui le stesse restano a disposizione del concessionario 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 superfice è ridotto nella misura del 10%.

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'ottima-

le 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.

Il condominio potrà affidare a terzi, con gli stessi criteri della delibera dei "punti verdi di qualità", la gestione dell'area oggetto della convenzione stipulata, nella quale potranno essere insediate piccole strutture mirate alle sole attività di offerta giochi per bambini, di chioschi commerciali per il ristoro e per limitate attività ludiche.

Il parcheggio economico si otterrà attraverso la compensazione del corrispettivo per la manutenzione ed il ricavato d'affitto degli spazi convenzionati.

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

ARTICOLO 15 - ONERI DI MANUTENZIONE DELLE OPERE DI SUPERFICIE - Per quanto attiene la sistemazione delle aree a verde di superficie il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per



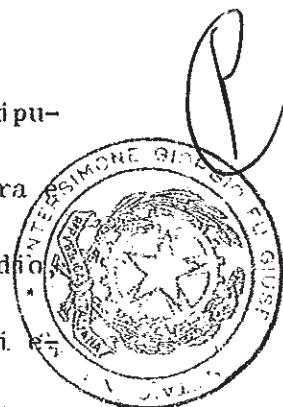
un periodo di 25 (venticinque) anni, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito delle quali deve essere comunque prevista la pulizia delle intere aree almeno una volta ogni 15 giorni. Al Comune farà unicamente carico la fornitura dell'energia elettrica per 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.

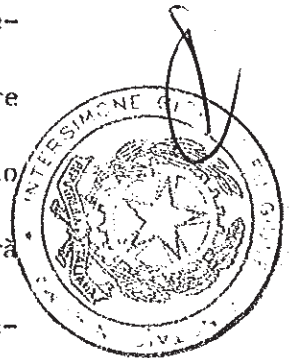
L'assicurazione di cui sopra dovrà essere stipulata per una somma pari a quella indicata nel computo metrico estimativo, come costo di costruzione, valore che deve essere aggiornato ogni quinquennio in base agli indici ISTAT al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato.



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

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

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici confinanti con l'area d'intervento, in tal senso deve provvedere, a mezzo di apposita polizza assicurativa, a garantire il risarcimento dei danni per un massimale che sarà stimato in funzione dello stato degli immobili così come risulterà dal verbale di consistenza di cui all'art.6, per qualsiasi evento a persona o cose, mobili o immobili confinanti, determinato da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale dell'opera, e ciò sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonché per danni alle opere in corso di esecuzione o già eseguite. Il concessionario dovrà consegnare al Comune prima dell'inizio dei lavori copia della polizza e dei premi pagati. Inoltre, il concessionario si obbliga a tenere il parcheggio



assicurato contro i rischi dovuti alle responsabilità civili per un massimale di Lire 2.000.000.000 (duemiliardi). Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio del parcheggio.

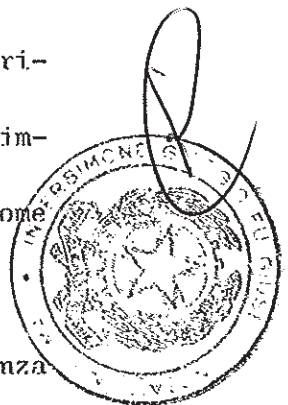
Tutte le polizze assicurative dovranno essere concluse presso primaria Compagnia di Assicurazioni.

ARTICOLO 17 - GARANZIA FIDEJUSSORIA E DEPOSITO CAUZIONALE -

1- 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.

2 Qualora il concessionario decida di iniziare i lavori senza il limite minimo del 50% delle prenotazioni la fidejussione di cui sopra dovrà essere pari all'80% del costo di costruzione delle opere come indicato nel progetto esecutivo.

3 Il Comune si impegna a ridurre l'importo della sopracitata polizza fidejussoria nel corso dell'esecuzione dell'opera, conseguentemente ai verbali di collaudo anche parziale ed a partire da quello delle strutture portanti, secondo gli importi del computo metrico estimativo approvato. La garanzia fidejussoria sarà 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 L. 741/81

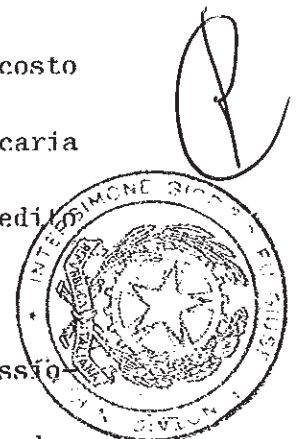
4 Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento e/o la nuova piantumazione di alberi di alto fusto, a garanzia del corretto attecchimento delle alberature, una quota parte della suddetta polizza pari al valore delle piantumazioni rimarrà vincolata per due anni dalla messa a dimora delle stesse

5 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.

6 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 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.



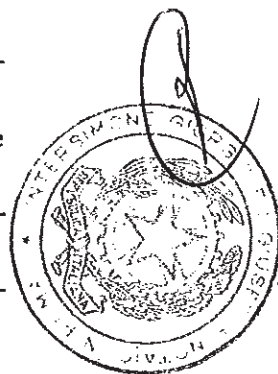
Il concessionario dovrà comunque garantire la continuità della copertura con polizza o garanzia sostitutiva senza soluzione di continuità.

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 art. 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 delle inadempienze di cui all'art. 8 inerenti il 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 al 0,50% del costo di costruzione, nei seguenti modi:

- a) presso la Tesoreria Comunale in numerario o in titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente da primari Istituti



tuti 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



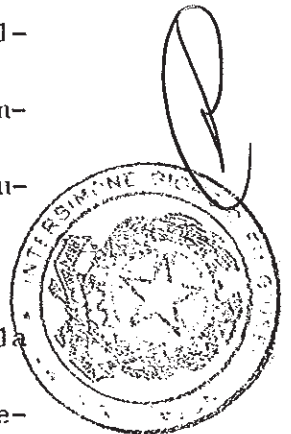
fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso degli aventi diritto;

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.

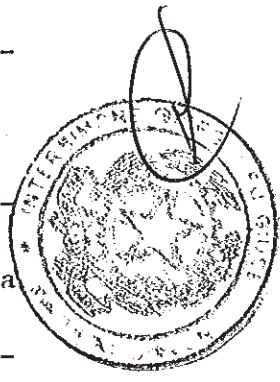
g) l'eventuale possibilità di destinare i posti auto nella fascia oraria 08,00-20,00, quando gli stessi su apposita deliberazione degli aventi titolo non siano da loro occupati, attivando una modalità di gestione che permetta di utilizzare portando i posti auto suddetti con un sistema a rotazione esclusivamente 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 delle 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, 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, a-



gli stessi concessionari uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Il trasferimento parziale del diritto di superficie mediante l'assegnazione ai beneficiari 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 beneficiari la totalità dei posti auto e/o moto, posti auto residui potranno da questi essere affidati per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni a coloro che abbiano i requisiti di cui all'art. 20.

ARTICOLO 20 - OBBLIGO DI DESTINAZIONE D'USO E VINCOLO DI PERTINENZIALITA', TITOLARITA' O CONTITOLARITA' La realizzanda opera dovrà essere destinata esclusivamente 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.



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 proprietario godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo di contitolarità del diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota dovrà essere attribuita ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

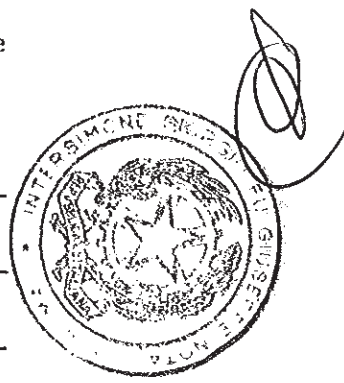
Art.

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 debitamente registrato e trascritto.

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.



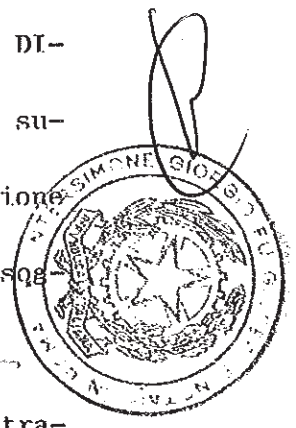
In caso di mancato raggiungimento, nei termini e con le modalità sopra indicate, della percentuale del 50% degli assegnatari, il Comune potrà revocare la presente convenzione.

Il vincolo, pertinenziale 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 concessionari del posto auto e 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 dovranno avvenire soltanto ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente art. 20.



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 par-

41

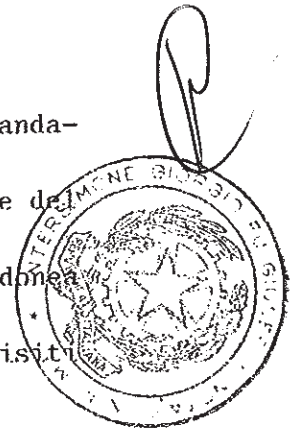
cheggio, la relativa quota dovrà essere attribuita in primo
luogo al proprietario della porzione di fabbricato, in secon-
do luogo al nuovo utente di detta porzione ed infine alla as-
sociazione o cooperativa.

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.

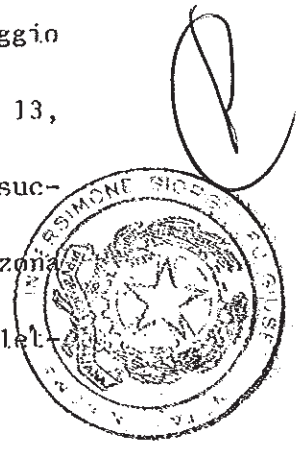
L'atto di nuova assegnazione non potrà essere stipulato in via definitiva prima che l'Amministrazione Comunale abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti dandone comunicazione scritta al concessionario nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della raccomandata sopracitata.

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



ARTICOLO 22 - RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA', DELLA SOSTA, DELL'ARREDO URBANO DELLA ZONA CIRCOSTANTE II. PARCHEGGIO - Il Comune di Roma, anche tenendo conto di proposte del concessionario, si impegna a predisporre, entro novanta giorni dal termine di ultimazione dei lavori, 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.

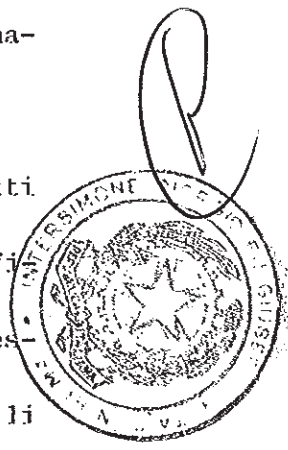
L'Amministrazione Comunale si riserva, pertanto, di valutare l'opportunità di delimitare la zona circostante il parcheggio quale area di controllo della sosta ai sensi dell'art. 13, primo e secondo comma della legge 24 marzo 1989, n.122 e successive modifiche, e di individuare all'interno di tale zona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



ARTICOLO 23 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE - Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di promuovere la decadenza totale o parziale della concessione con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e corrispondente 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 superficciaria se non a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;
- 6) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi nei tempi e nei modi stabiliti nella diffida notificata dal Comune;
- 7) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n.646 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel primo caso il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio determinato in forma arbitra-



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

ARTICOLO 24 - REVOCA - 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 di appalto sottoscritto dalle parti la clausola risolutiva espressa che preveda, in caso di fallimento del concessionario

- a) la risoluzione del contratto di appalto;

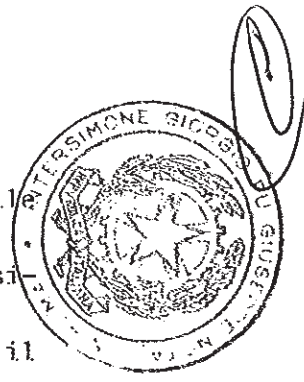


b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario il Comune di Roma, potrà stipulare la nuova convenzione con l'appaltatore. Tale convenzione terrà conto delle circostanze di fatto e di diritto venutesi a verificare a seguito della revoca della concessione originaria.

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 CTU la somma corrispondente ai lavori effettuati o, permettere che la curatela fallimentare agisca liberamente per il fallimento dell'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

96

rio 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,

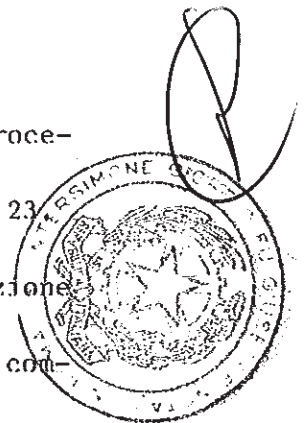
Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della polizza fidejussoria in possesso del Comune stesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni,

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 competere, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari.

ARTICOLO 27 - RICONSEGNA DEI PARCHEGGIO - RINNOVO DELLA CONCESSIONE - Al termine della concessione il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere riconsegnato al Comune di Roma nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate negli art. 14 e 15.

In tale occasione si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'edificio ed alla descrizione particola-



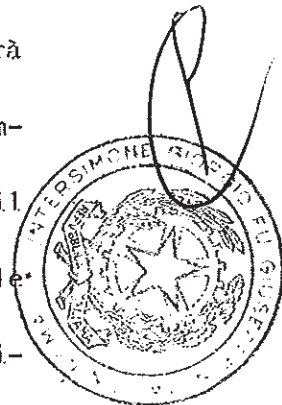
reggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

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- FORO COMPETENTE - 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 gg. 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 e successive modificazioni ed integrazioni introdotte dal D.L. 29 settembre 1997 n. 328.

Alla presente convenzione è applicabile il trattamento fiscale previsto dall'art.11 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e dall'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. La presente convenzione sarà trascritta a cura del Notaio rogante.



ARTICOLO 30- ALLEGATI - Si allegano sub. C e D

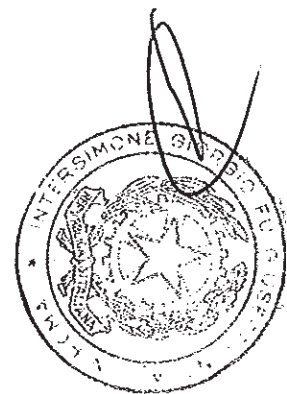
la delibera come sopra citata e la dichiarazione sostitutiva del certificato di destinazione urbanistica.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio occupa quarantanove facciate fin qui per tredici fogli, viene da me letto ai comparenti i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono in fine, a margine e negli allegati

ti come per legge

Firmati: Lamberto Ungarelli, Abbondanza Paolo

Giorgio Intersimone, Notaio



✱ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE (SEDUTA DEL 4 LUGLIO 1997)

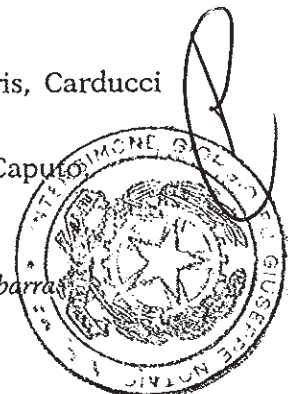
L'anno millenovecentonovantasette, il giorno di venerdì quattro del mese di luglio, alle ore 15,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 RUTELLI FRANCESCO	Sindaco	10 DE PETRIS Dott.ssa LOREDANA	Assessore
2 TOCCI Dott. WALTER	Vice Sindaco	11 CANALE Dott. ANGELO	»
3 LANZILLOTTA Dott.ssa LINDA	Assessore	12 MONTINO ESTERINO	»
4 CECCHINI Arch. DOMENICO	»	13 CARDUCCI ARTENISIO Dott. FRANCESCO	»
5 PIVA Dott. AMEDEO	»	14 DEL FATTORE SANDRO	»
6 BORGNA Dott. GIOVANNI	»	15 GASBARRA Dott. ENRICO	»
7 SANDULLI Avv. PIERO	»	16 LA VALLE Prof. RANIERO	»
8 FARINELLI Dott.ssa FIORELLA	»	17 MILANA RICCARDO	»
9 MINELLI CLAUDIO	»		

Sono presenti gli Assessori Cecchini, Piva, Sandulli, Farinelli, Minelli, De Petris, Carducci Artenisio, Gasbarra e Milana.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Supplente Dott. Vincenzo Gagliani Caputo
(OMISSIS)

A questo punto gli Assessori Borgna e La Valle entrano nell'Aula ed esce l'Assessore Gasbarra
(OMISSIS)



Deliberazione n. 2657

Legge 24 marzo 1989 n. 122 - art. 9 comma 4 - Realizzazione di un parcheggio di pertinenza nel sottosuolo di area comunale in Piazza dei Consoli proposto dalla Società Fidia Costruzioni Generali a r.l. Approvazione del progetto di prima fase e autorizzazione alla concessione del diritto di superficie e alla stipula della convenzione secondo quanto previsto dalla deliberazione n. 379/95.

Premesso che, in attuazione della legge 24 marzo 1989, n. 122, è stato elaborato dall'Amministrazione Comunale il Programma Urbano dei Parcheggi per il triennio 1989-1991, adottato con deliberazione n. 2671 del Commissario Straordinario in data 3 novembre 1989;

Che tale piano è stato successivamente revisionato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 904 del 13 dicembre 1990 e quindi aggiornato con provvedimento consiliare n. 442 del 17 dicembre 1991;

Che i suddetti atti deliberativi sono stati rispettivamente approvati dalla Giunta Regione Lazio con deliberazioni n. 12557 del 27 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile 1991 e n. 3043 del 22 aprile 1992;

Che, in detto programma sono inserite istanze per la realizzazione su aree comunali o

nel sottosuolo delle stesse di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati, ai sensi dell'art. 9, comma 4, della citata legge n. 122/89 e successive modificazioni;

Che la realizzazione di tale opera comporta la cessione del diritto di superficie dell'area, subordinata alla convenzione prevista dal citato comma 4 dell'art. 9 della legge 122/89;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 230 del 27 ottobre 1994, ha approvato lo schema tipo di convenzione e ha determinato nel contempo i parametri per la definizione del corrispettivo del diritto di superficie;

Che tale schema tipo di convenzione è stato successivamente modificato e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 379 del 21 dicembre 1995;

Dato atto che la stipula della convenzione è subordinata alla presentazione di un progetto di prima fase che definisce nei contenuti il realizzando intervento, che deve essere esaminato ed approvato da una Conferenza dei Servizi Interni dell'Amministrazione, istituita con Ordinanza Sindacale n. 2310/94, nonché da una Conferenza dei Servizi Esterna, convocata ai sensi della legge 241/90;

Che, nell'ambito del Programma Urbano Parcheggi relativo all'annualità 1991, è previsto al n. 370 degli interventi di cui all'art. 9, comma 4, della legge 122/89 il parcheggio sito in Piazza dei Consoli proposto dalla Società Fidia Costruzioni Generali a r.l.;

Che con protocolli n. 4308/95, 32805/95, 9860/96, 12814/96 e 42660/96 è stato presentato a cura del proponente un progetto di prima fase completo degli elaborati progettuali di cui all'art. 4 della deliberazione del C.C. n. 379/95, relativo agli interventi ex art. 9, comma 4 legge 122/89;

Che l'intervento proposto si configura quale parcheggio sotterraneo ed è caratterizzato dalla riqualificazione unitaria della sovrastante area che, a sistemazione avvenuta, rientrerà automaticamente nella disponibilità dell'Amministrazione per l'uso pubblico;

Che, in data 29 ottobre 1996, il progetto è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi Interna Ristretta, con le condizioni e prescrizioni formulate dagli Uffici che partecipano alla Conferenza stessa, di cui al verbale allegato in atti;

Che, in data 15 maggio 1996, il progetto è stato approvato, come da verbale allegato sub C, dalla Conferenza dei Servizi Esterna Ristretta, convocata ai sensi della legge 241/90;

Che la progettazione esecutiva per la realizzazione dell'intervento sarà eseguita, secondo quanto previsto nel progetto di prima fase, approvato dalle Conferenze dei Servizi Interni Ristretta ed Esterni Ristretta, rispettivamente in data 29 ottobre 1996 e in data 15 maggio 1996, assolvendo a tutte le prescrizioni formulate dalle stesse, nonché in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'art. 5 dello schema tipo di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 379/95, relativo agli interventi ex art. 9, comma 4 legge 122/89;

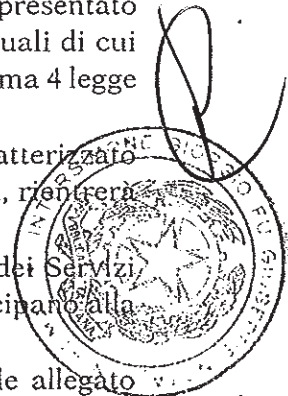
Che si ritiene, pertanto, di autorizzare la concessione alla predetta Società del diritto di superficie sull'area meglio specificata nel dispositivo del presente atto, secondo le modalità, le norme e condizioni previste dalla più volte citata deliberazione C.C. n. 379 del 21 dicembre 1995;

Considerato che in data 18 giugno 1997 il Direttore dell'U.O. Area Amministrativa Parcheggi e Riqualificazione Urbana 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: M. Valentini;

Che in data 23 giugno 1997 il Dirigente di Ragioneria della XIII U.O.D. 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 Dirigente

F.to: M. Reitani»;

LA GIUNTA COMUNALE

delibera:

1) di approvare la realizzazione dell'intervento in Piazza dei Consoli proposto dalla Società Fidia Costruzioni Generali a r.l., con sede in Via di Pietralata n. 263 - 00158 Roma;

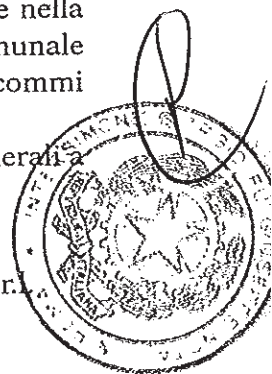
2) di approvare il progetto di prima fase, costituito dagli elaborati dal n. 1 al n. 11, di cui all'elenco allegato sub D, secondo quanto previsto dall'art. 4 dello schema di convenzione di cui alla deliberazione C.C. n. 379/95, relativamente agli interventi ex art. 9, comma 4, legge 122/89, unitamente a tutte le condizioni e prescrizioni citate in premessa, espresse dalle Conferenze di Servizi Interni ed Esterni, rispettivamente in data 29 ottobre 1996 e in data 15 maggio 1996, con verbali allegati in atti;

3) di autorizzare la cessione alla Società Fidia Costruzioni Generali a r.l. del diritto di superficie alle condizioni previste dalla convenzione che sarà sottoscritta con le modalità di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 379/95 e per la durata di anni 90 (novanta), a decorrere dal termine di cui all'art. 6 della convenzione stessa, sull'area sita in Piazza dei Consoli meglio identificata catastalmente alle lettere c) e d) del successivo punto 4) e nella planimetria allegata sub A, per la realizzazione nel sottosuolo di detta proprietà comunale dell'intervento approvato, fermo restando quanto disposto, in particolare, dall'art. 5 commi 6, 7 e 8 del suddetto schema di convenzione;

4) di autorizzare la stipula della convenzione con la Società Fidia Costruzioni Generali a r.l., secondo lo schema tipo approvato e in base ai seguenti elementi di dettaglio:

- | | |
|---|--|
| a) Localizzazione intervento | Piazza dei Consoli |
| b) Proponente intervento | Soc. Fidia Costruzioni Generali a r.l. |
| c) Foglio/i catastale/i n. (area nel sottosuolo della quale si è ceduto il diritto di superficie) | All.to 255 |
| d) Particella/e catastale/i n. (area nel sottosuolo della quale si è ceduto il diritto di superficie) | Sede Stradale |
| e) Numero posti sosta/auto | 124 |
| posti sosta/moto | 0 |
| f) Tempo espresso in mesi per la realizzazione dell'intervento | 21 |
| g) Importo diritto di superficie
(L. 41.000 mc × 11.884,278) | L. 487.255.400 |
| h) Importo di cui al punto A dell'art. 13 | L.
pari al |
| i) Importo di cui al punto B dell'art. 13 | L. 487.255.000
pari al 100% |
| l) Foglio/i catastale/i n. (area soggetta a manutenzione e riqualificazione) | All.to 255 |
| m) Particella/e catastale/i n. (area soggetta a manutenzione e riqualificazione) | Sede Stradale |
| n) Periodo previsto per la manutenzione del verde | 25 anni |
| o) opzione ex art. 20 convenzione relativa alla individuazione degli assegnatari: | |

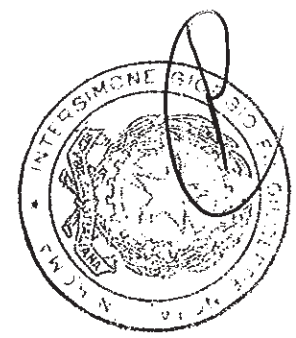
- 1) entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;



5) In attuazione dell'art. 10, comma 7, della convenzione di cui alla deliberazione del C.C. n. 379/95, il Concessionario dovrà assumere, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione, l'onere dell'informazione alla cittadinanza sui tempi e sulla tipologia dei lavori tramite appositi sistemi informativi, sentiti l'Ufficio Comunicazione del Comune di Roma e le associazioni degli imprenditori del settore.


DISPOSITIVO FINANZIARIO

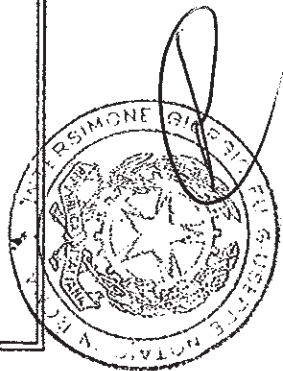
L'importo di L. 487.255.400, quale corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie — da scomputare, ai sensi dell'art. 13, lett. B) della convenzione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 379 del 21 dicembre 1995, con le spese per la progettazione e realizzazione di opere da realizzare all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio per migliorare la vivibilità della zona — sarà con successivo provvedimento, accertato ed impegnato, rispettivamente, sul bilancio dell'anno in cui sarà stipulata la convenzione, che corrisponderà, per l'entrata, alla risorsa 4.05.6300 centro di ricavo OMC del PEG 1997 e, per la spesa, all'intervento 2.08.01.01 centro di costo OMC del PEG 1997.



Allegato «A»

P.U.P. Anno 1989/91	COMUNE DI ROMA RIPARTIZIONE XIV PROGETTO DEL PARCHEGGIO IN PIAZZA DEI CONSOLI N° P.U.P. 370/91
--	---

Progettazione: EUROBUILDERS s.r.l. GMR ingegneri associati Ing. Gian Luigi Lambardi Ing. Maria Casaldi Dott. Ing. Gian Luigi Lambardi 	Collaboratori: Francesca Sarra Barbara Segneghi
---	---



FIDIA Costruzioni Generali s.r.l. Via di Pietralata, 263 - Roma	- 1 AGO. 1995 Prot. N. <u>42660</u>
---	--

OGGETTO: ESTRATTO CATASTALE Foglio: ROMA ALL. 255 PARTICELLE CATASTALI: SEDE STRADALE	N° TAVOLA: 1 SCALA: 1:1.000
--	--

N.REV	DATA	DISEGNATORE	CHECK	APPROVAZIONE	DESCRIZIONE
	01.08.90				



218

339

370

358

16

309

Parcheggio di Piazza dei Consoli
P.U.P. 370/91

Elenco elaborati

Elaborato 1	Estratto catastale	n° 42660/96
Elaborato 2	Estratto P.R.G.	n° 4308/95
Elaborato 3	Rilievo fotografico	n° 4308/95
Elaborato 4	Rilievo dello stato dei luoghi	n° 9860/96
Elaborato 5	Rilievo della sosta	n° 32805/95
Elaborato 6	Relazione tecnica	n° 9860/96
Elaborato Allegato	Copia documentazione sottoservizi	n° 12814/96
Elaborato 7	Progetto architettonico	n° 32805/95
Elaborato 8	Calcolo superfici e cubature	n° 42660/96
Elaborato 9	Schema tabellare di verifica dei criteri di sistemazione di superficie	n° 32805/95
Elaborato 10	Piano economico finanziario	n° 9860/96
Elaborato 11	Dichiarazione asseverata	n° 4308/95



L'on. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

58

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
W. TOCCI - F. FARINELLI
IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE
V. GAGLIANI CAPUTO

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



La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del
4 luglio 1997.

Dal Campidoglio, li

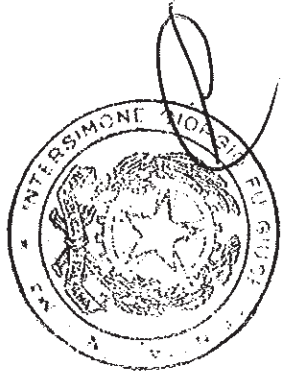
p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....

COPIA CONFORME AL DOCUMENTO
ESIBITO, CHE SI RILASCIÀ PER USO
CONSENTITO.

ROMA LI 20 marzo 1998

Fto M. Giorgio Giulianini Nolasco



DICHIARAZIONE IN BASE ALL'ART. 18 co. 4 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47

Il sottoscritto Ing. Lamberto Ungarelli dirigente del Dipartimento VII - Politiche della Mobilità e dei Trasporti

DICHIARA

che l'area sita in Piazza dei CONSOLI distinta in catasto al foglio allegato n. 255 particella sede stradale - per la quale il Dipartimento VII ha richiesto al Dipartimento IX - Ufficio Concessioni Edilizie con nota prot. n. 860 del 12.01.98 il "Certificato di destinazione urbanistica" non ancora rilasciato, in base alle previsioni del piano regolatore generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e dalla variante di P.R.G. approvata con D.M. 16.12.1971, ricade in sede stradale e zona N.

L'area predetta risulta compresa nel "Programma Urbano dei Parcheggi" Legge 24.3.1989 n. 122 approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 12557 del 27.12.1989 e successive integrazioni.

La presente dichiarazione viene rilasciata ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.2.1985 n. 47 ed è redatta sulla base delle prescrizioni urbanistiche risultanti dalle tavole di piano regolatore del Comune di Roma consultate in data 19 marzo 1998 presso la "Sala Visure" del Dipartimento IX - Ufficio Concessioni Edilizie.

IL DIRETTORE DELLA U.O.
(Ing. Lamberto UNGARELLI)



Ai sensi della Legge 4.1.1968 n. 15, attesto io sottoscritto
Dr. Giorgio Intersimone, Notaio in Roma, con studio in Lungo-
tevere dei Mellini 10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Nota-
rili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che il Sig.
Ing. UNGARELLI LAMBERTO nato a Roma il 21 dicembre 1933, domi-
ciliato per la carica ove appresso, Dirigente del VII Dipartimento
del Comune di Roma, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio,
avente i necessari poteri, della cui identità personale io No-
taio sono certo, ha firmato quanto sopra in mia presenza, previa
ammonizione sulle responsabilità civili e penali cui può andare
incontro in caso di dichiarazione mendace o non contenente il
vero.

Roma, venti marzo millenovecentonovantotto

Fto Dr. Giorgio Intersimone Notaio



Registrato a Roma, Atti Pubblici il *6 APRILE 1998*

al n. serie pagate lire

F.to Illeggibile

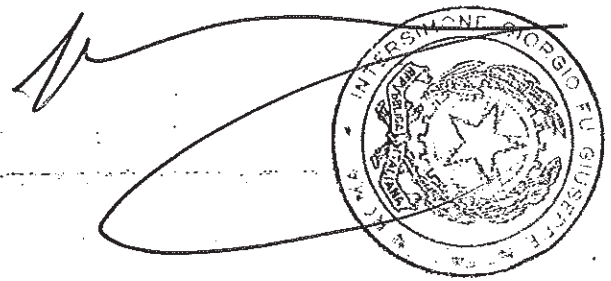
=====

In conformità dell'originale si rilascia la presente copia composta di

numero *senza due* facciate fotostatiche per uso

AMMINISTRATIVO

Roma, *6 APRILE 1998*



P.U.P.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XIV

Anno

PROGETTO DEL PARCHEGGIO

1989/91

IN PIAZZA DEI CONSOLI

N° P.U.P. 370/91

Progettazione:

EUROBUILDERS s.r.l.
GMP ingegneri associati.

Ing. Gian Luigi Lambardi

Ing. Marco Casaldi

Dott. Ing. *[Signature]*

ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI LIVORNO N. 1197

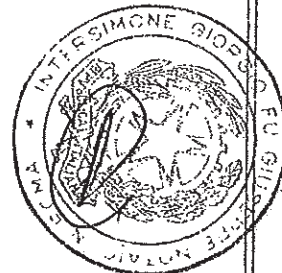
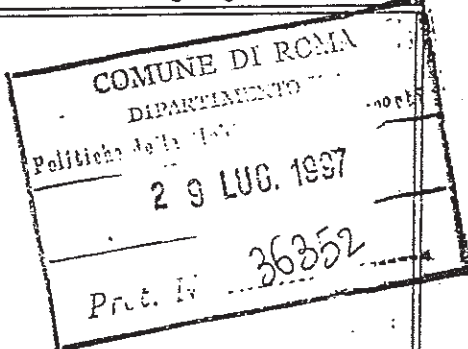
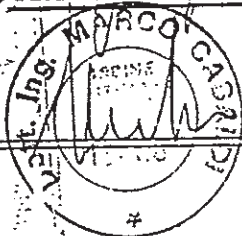
Collaboratori:

Francesca Sarra

Barbara Segneghi

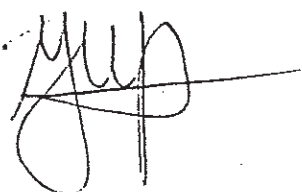
Allegato A. al

n. 22306 Novelle



FIDIA Costruzioni Generali s.r.l.

Via di Pietralata, 263 - Roma



OGGETTO:

ESTRATTO CATASTALE

N° TAVOLA:

1b

SCALA:

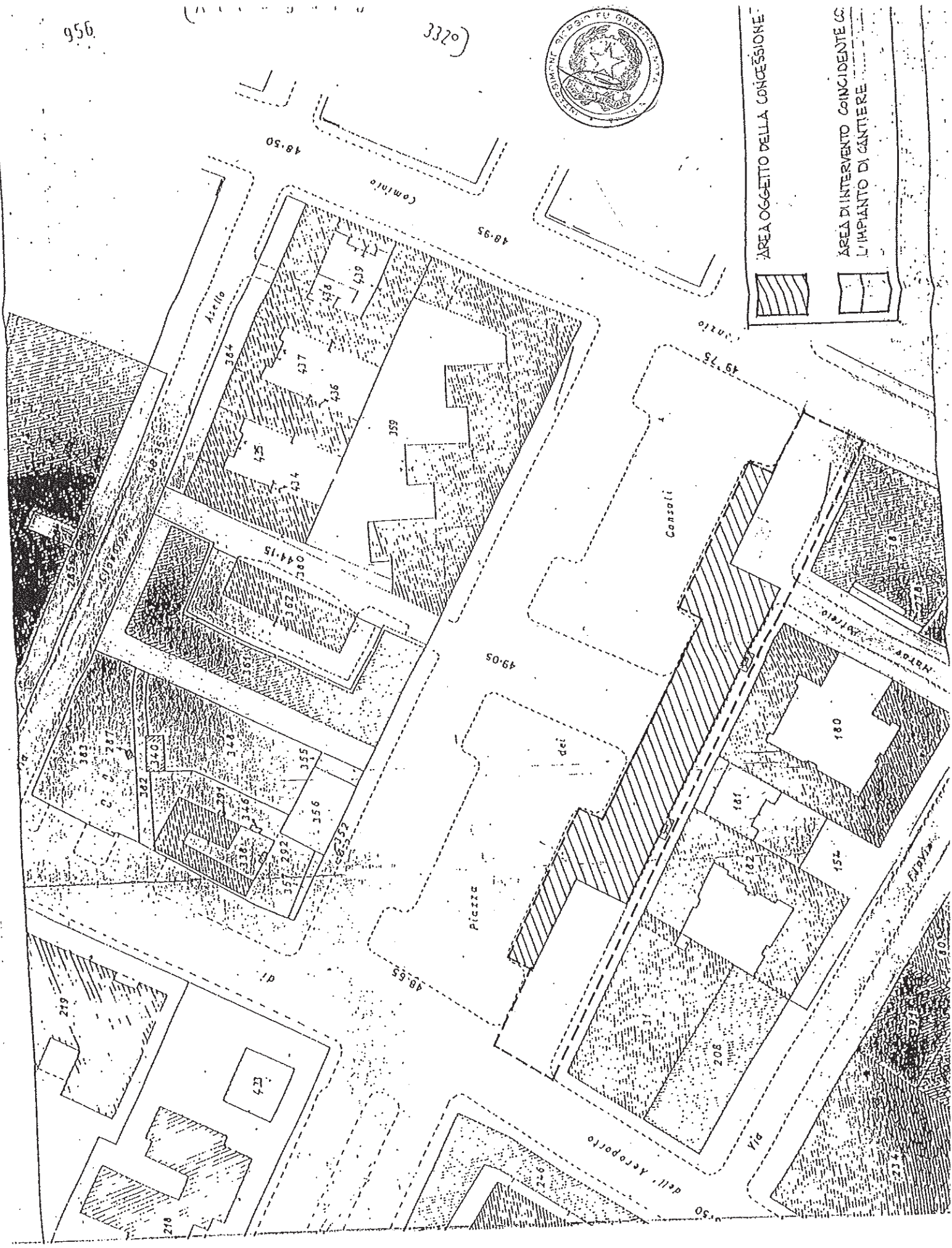
1:1.000

N.REV	DATA	DISEGNATORE	CHECK	APPROVAZIONE	DESCRIZIONE
	27.08.96				



AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE

AREA D'INTERVENTO COINCIDENTE CON L'IMPIANTO DI CANTIERE



3329

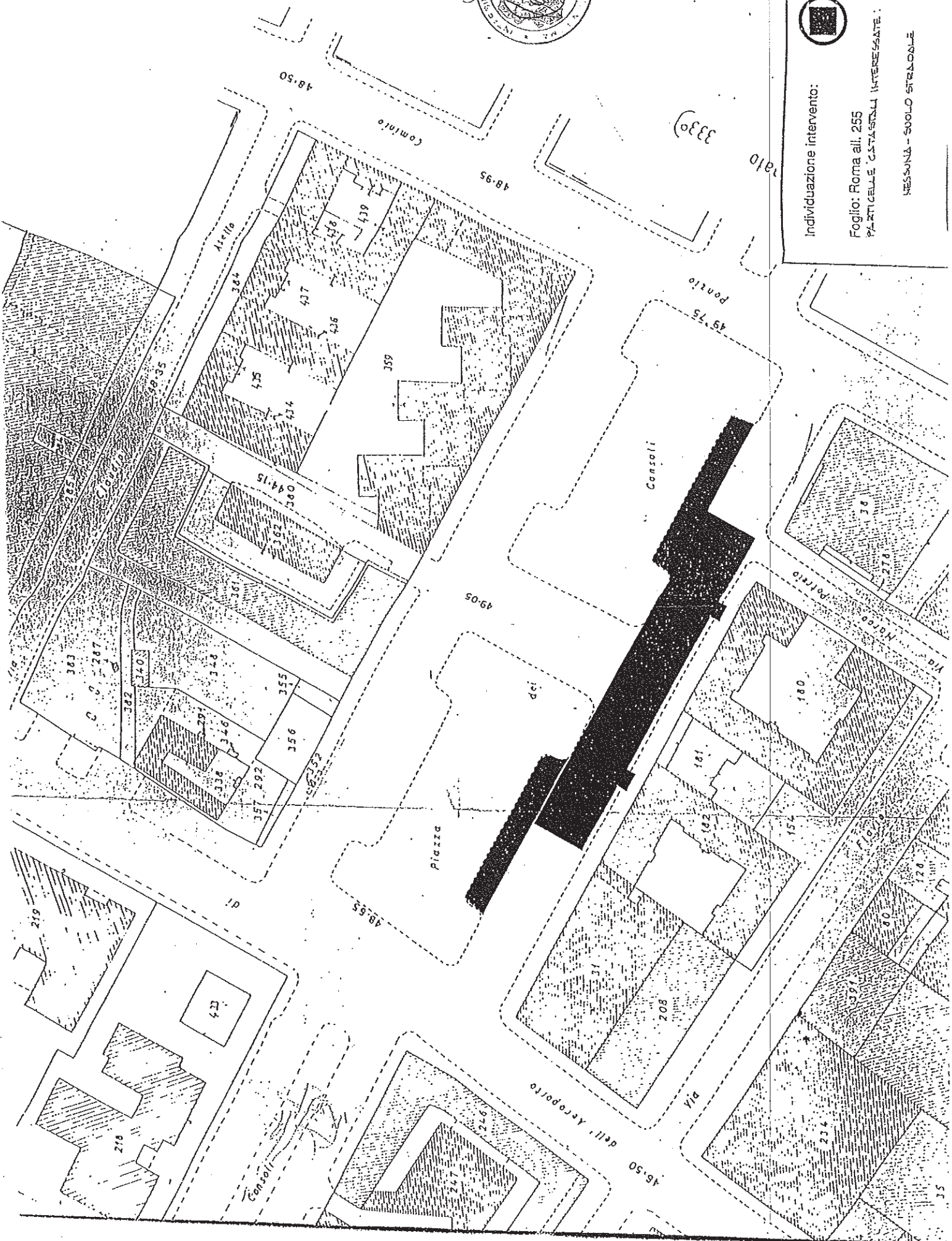


Individuazione intervento:

Foglio: Roma al. 255

PLATTICELLE CATASTALI INTERESSATE:

NESSUNA - SOLO STRADALE





AREA DI INFLUENZA R=500m
RAPP. 1:5000

SCIA

Allegato 4 – atto modificativo a convenzione



ATTO MODIFICATIVO A CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA DI PROPRIETA' 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 sito in Roma, piazza dei Consoli P.U.P. 370

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno venti del mese di luglio in Roma, via Capitan Bavastro n. 94

Innanzi a me Dottor Giorgio Intersimone, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere dei Mellini n.10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per concordè rinunzia delle parti con il mio consenso:

Sono presenti i Signori:

da una parte

1) COMUNE DI ROMA in seguito denominato anche "concedente" in persona dell'Arch. MALTESE CARLO, nato a Roma il 22 aprile 1949 dirigente del VII Dipartimento del Comune di Roma, domiciliato per la carica in Campidoglio CF: 02438750586 avente i necessari poteri in forza del vigente Statuto Comunale.

dall'altra parte

2) Società FIDIA COSTRUZIONI GENERALI - S.r.l. con sede in Roma via di Pietralata n. 263, capitale sociale versato euro 10.200,00 codice fiscale, partita iva ed iscrizione al Regi-



2

stro delle Imprese di Roma n. 744521, in seguito denominato "concessionario", in persona del suo procuratore speciale dr. MIRANDA MICHELE nato a Sacco il 1 aprile 1955, domiciliato a Roma, via Mario Borsa n. 127, giusta procura a lui conferita dall'Amministratore Unico Ing. ABBONDANZA PAOLO nato a Roma il 17 maggio 1954, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra avente i necessari poteri a norma di statuto, con atto da me Notaio autenticato in data 8 luglio 2004 rep.n. 179662

Detti comparenti, che dichiarano di ben conoscersi tra loro, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

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 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 Roma, piazza dei Consoli P.U.P. 370,

ai sensi dell'art.9, comma 4, della citata legge 122/89 e successive modifiche ed 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. 379 del 21 dicembre 1995 e n. 226 del settembre 1997;

- con deliberazione consiliare n. 55 del giorno 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;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 2657 del 4 luglio 1997 è stato approvato, a favore della FIDIA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l., con sede in Roma, il progetto per la realizzazione del PUP 370 per n. 124 posti auto, determinando l'importo di superficie in lire 487.255.400 (L. 41.000 al mc);

- con atto da me Notaio ricevuto in data 20 marzo 1998 rep.n. 158855/22306, registrato a Roma, Atti Pubblici, il 6 aprile 1998 al n. 15106/B e trascritto a Roma 1 il 23 settembre 2000 alla formalità n. 47251 in rettifica di quella del 15 aprile 1998 formalità n. 14321, il Comune di Roma concedeva alla FIDIA COSTRUZIONI GENERALI s.r.l. il diritto di superficie sull'area e/o del relativo sottosuolo di proprietà comunale in via Ciciliano per la durata di anni 90 (autorizzazione edilizia n. 181/A del 7 giugno 2000);



4

- la FIDIA COSTRUZIONI GENERALI s.r.l. ha presentato al Dipartimento VII un progetto di variante e precisamente:

a) in data 11 marzo 2003 prot.n. 8553, relativo agli elaborati numeri 4, 6 e 14;

b) in data 20 maggio 2003 prot.n. 17441, relativo agli elaborati 11 e 11a;

- che l'intervento proposto si configura quale parcheggio interrato ed è caratterizzato dalla riqualificazione della sovrastante area che, a sistemazione avvenuta, rientrerà automaticamente nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico;

- il progetto di variante ha acquisito parere favorevole della Conferenza dei Servizi da parte dell'Amministrazione Comunale in data 11 giugno 2003 verbale n. 338

- 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 progetto di variante è stato altresì approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 207 del 7 aprile 2004, essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa ed essendo stato individuato in via definitiva l'ambito di influenza del parcheggio;

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

J

Art. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Il presente atto modifica l'atto da me Notaio ricevuto in data 20 marzo 1998 rep.n. 158855, nei seguenti articoli:

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE - La presente convenzione ha per oggetto:

1) La costituzione in favore della FIDIA COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. con sede in Roma che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale come individuata sulla planimetria che, si trova allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 207 del giorno 7 aprile 2004 e ne costituisce parte integrante e precisamente in Comune di Roma Piazza dei Consoli.

La detta area è individuata in catasto terreni al foglio 955 all. 330 particella: sede stradale;

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 alla citata convenzione e la successiva progettazione esecutiva;

3) La costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del realizzando parcheggio.

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 con-



10
Il presente atto modificativo a convenzione sarà trascritto a cura di me Notaio.

Art. 5 - Si allegano sub. "A" la procura speciale da me Notaio autenticata 18 luglio 2004; sub. "B" la delibera n. 207 del 7 aprile 2004; sub. "C" copia autentica del mio atto del giorno 20 marzo 1998 di cui sopra.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarandomi di ben conoscerli.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio occupa tredici pagine fin qui per quattro fogli, viene da me letto ai comparenti i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono in fine, a margine e negli allegati come per legge

f.to Carlo Maltese

Miranda Michele

dottor Giorgio Intersimone-Notaio