

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno sedici del mese di
ottobre, 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 Civitac-
chia, 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" in
persona dell'Ing. Ungarelli Lamberto nato a Roma il 21 dicem-
bre 1933, dirigente del VII Dipartimento del Comune di Roma,
domiciliato per la carica in Campidoglio C.F. 02438750586 a-
vente i necessari poteri in forza del vigente Statuto Comuna-
le.

dall'altra parte

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



2

04141511003, 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 delibera assembleare del 28 ottobre 1994 che in estratto autentico si trova allegata a precedente mio rogito.

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 C. Baronio ex via Compagni - via Ughelli P.U.P. 366, ai sensi dell'art.9, comma 4,



3
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 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. 1918 del 2 giugno 1998 essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa ed essendo stato individuato in via definitiva l'ambito di influenza del parcheggio;

Si precisa che la planimetria allegata a detta deliberata individuando un altro interramento;

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

- con il presente atto il Comune di Roma e la Soc. "FIDIA COSTRUZIONI GENERALI a.r.l.", intendono regolare i propri rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario,



4

le modalità ed i tempi per la progettazione esecutiva per l'esecuzione dei lavori e per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti.

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

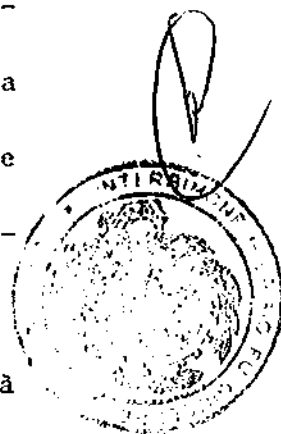
ARTICOLO 1 - PREMESSE - Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

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

1) La costituzione in favore della: "FIDIA COSTRUZIONI GENERALI a.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: foglio 902 - 903 sede stradale senza particelle:

2) La realizzazione e la gestione su detta area di proprietà comunale (ovvero nel sottosuolo della stessa) di un parcheggio, secondo il progetto approvato e depositato presso i competenti uffici ed indicato come allegato "A" alla delibera n. 1918 sopra citata per quanto attiene all'elenco degli elaborati regolarmente protocollati, e la successiva progettazione esecutiva;

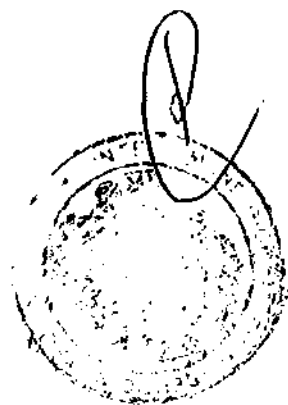
3) La costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del realizzando parcheggio.



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 esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare il Comune da ogni evenienza di danno.

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



Il concessionario è tenuto pertanto a manlevare il Comune di Roma da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose anche di terzi, nonchè da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione.

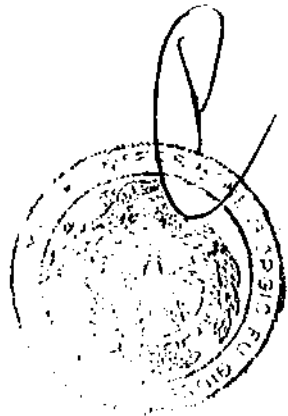
Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonchè tutte le attrezzature, mac-

chinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario e dai suoi aventi causa nel parcheggio oggetto del presente atto, diverranno "de jure" di proprietà del Comune al momento della estinzione del diritto di superficie e senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E PROGETTO DEL PARCHEGGIO - Il progetto dovrà essere realizzato nell'area di proprietà comunale individuata al successivo art. 6 in conformità al progetto approvato per un totale di n. 134 (centotrentaquattro) posti auto

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Detto progetto, che costituisce parte integrante della presente convenzione, verrà depositato, unitamente a questa presso il Segretariato Generale e presso il Dipartimento VII ed è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) estratto catastale con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
- 2) Estratto di P.R.G. e/o altri strumenti attuativi del Piano vigenti, con individuata l'area dell'intervento scala min. 1:10000;
- 3) Rilievo fotografico;
- 4) Rilievo dello stato dei luoghi: preesistenze, sottoservi-



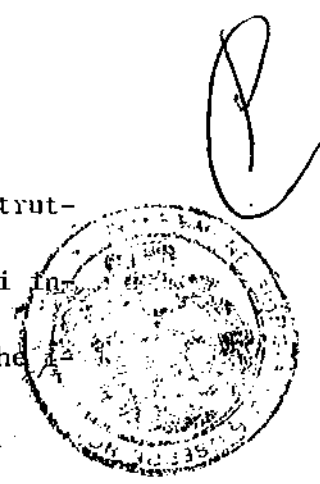
zi, essenze vegetali (schedatura, attraverso i moduli forniti dagli uffici) e indicazione dell'eventuale spostamento, le sezioni stradali, i fronti degli edifici esistenti con le principali caratteristiche edilizie (destinazione d'uso, altezze ecc. ecc.) scala 1:200;

5) Rilievo della sosta legale e della domanda con le modalità di cui alla deliberazione del C.C. n. 22/94;

6) Relazione tecnica in riferimento ai seguenti punti:

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

7) Progetto architettonico quotato, con particolare riferimento agli ingombri, alle dimensioni dei box e delle corsie di manovra, pendenze e larghezza delle rampe di accesso, raggi di curvatura minimi anche interni all'impianto e costituito almeno di: planimetrie ai vari piani con indicazione dei



manufatti limitrofi, n. 2 sezioni (di cui almeno una comprendente le rampe di accesso) di scala min. 1:200;

8) Schemi quotati per il calcolo delle superfici e delle cubature 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 1935 n. 431, Legge 29 giugno 1939 n. 1497).

Il presente progetto è stato redatto, nel rispetto dei parametri planovolumetrici approvati con il Programma Urbano Par-
cheggi 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 A in unico inserto alla sopra citata delibera 1918/
98.

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

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

ARTICOLO 5- PROGETTAZIONE ESECUTIVA E SANZIONI CORRELATE ALLA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA STESSA - Il progetto esecutivo dovrà essere redatto, secondo le direttive emanate dai competenti Uffici del Comune di Roma, in conformità al progetto allegato alla presente convenzione e presentato entro 90 giorni dalla data della sottoscrizione della stessa.

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

Il progetto esecutivo dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1. Foglio catastale con indicata l'area interessata dall'in-



tervento;

10

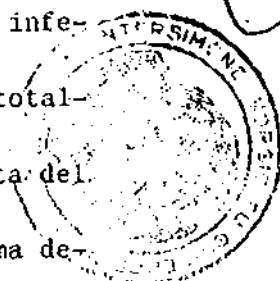
2. Estratto del P.R.G. vigente;

3. Planimetria generale in scala 1:1000 su base catastale aggiornata, comprendente la connessione dell'area con il territorio circostante;

4. Planimetria dello stato attuale in scala non inferiore a 1:200; relazione tabella dello stato attuale con tutte le indicazioni qualitative e quantitative relativi a edifici, manufatti, piantumazioni, ecc; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area; soluzione di salvaguardia delle essenze arboree di pregio esistenti;

5. Piante, sezioni, prospetti (per i parcheggi in elevazione), compresa la pianta delle fondazioni in scala non inferiore a 1:200 ed in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini, le sistemazioni a terra e le piantumazioni; le sezioni principali comprendono l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;

6. Studio planivolumetrico di massima scala 1:500 (per parcheggi in elevazione) relativo all'utilizzazione edilizia totale dell'area interessata e comprensivo degli edifici circostanti;



7. Relazione generale comprendente:

- Relazione tecnica con tutte le indicazioni dei sistemi costruttivi, funzionali, dei materiali e con le tecniche di messa in opera, nonché quant'altro necessario per la conoscenza specifica dell'intervento;
- Relazione geologico-tecnica con particolare riguardo ad eventuali interferenze dell'opera con i fabbricati ed i manufatti circostanti;
- Relazione di calcolo delle strutture;

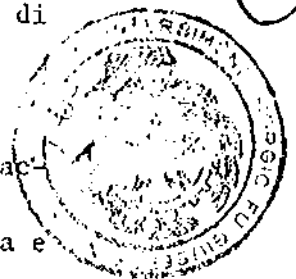
8. Dichiarazione asseverata del progettista per la conformità del progetto a specifiche disposizioni di legge;

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

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

11. Programma lavori;

12. Progetto di traffico in relazione alle fasi di esecuzione delle opere e a quella dell'esercizio dell'impianto, con l'indicazione dell'area di cantiere e delle eventuali modifiche alla viabilità (ferma restando la facoltà dei competenti



uffici comunali di modificare detto progetto di traffico in relazione al conseguimento dell'uso pubblico)

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

14. Piano economico-finanziario;

15. Studio di impatto ambientale;

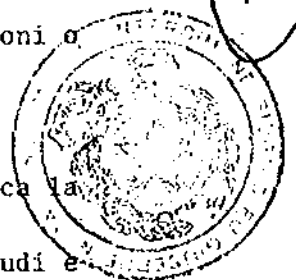
16. Dichiarazione giurata di cui alla legge 104 del 5 febbraio 1992;

17. Regolamento condominiale.

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

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

Qualora il progetto esecutivo non venga presentato al protocollo dell'Ente, completo di tutti gli elaborati richiesti, nei termini stabiliti e/o presenti difformità con il progetto approvato, il Comune di Roma, previa diffida ad adempiere nei



13
successivi 30 giorni, potrà promuovere la revoca della concessione ed a titolo di penale diverrà proprietario, senza nessun corrispettivo a suo carico, degli elaborati progettuali relativi al parcheggio.

Il Comune potrà concedere una proroga non superiore a 30 giorni e per una volta per motivate cause di forza maggiore o per difficoltà impreviste non imputabili al concessionario.

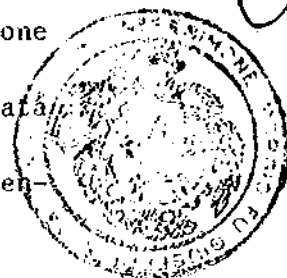
Qualora il concedente ritenga di non poter approvare il progetto esecutivo per motivi di non fattibilità tecnica, si procederà alla revoca della concessione nei successivi 30 giorni.

ARTICOLO 6- INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE, DELL'AREA DELL'INTERVENTO E DELL'AMBITO DI INFLUENZA DEL PARCHEGGIO - L'area pubblica, oggetto della concessione di cui al precedente art.2, è 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: foglio 902 - 903 sede stradale senza particelle.

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



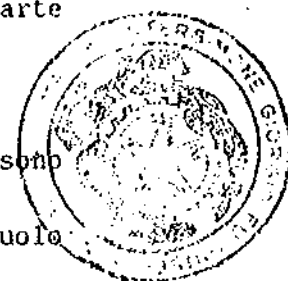
l'impianto di cantiere pure descritte nella citata planimetria allegata sub. A verrà consegnata al superficiario prima dell'inizio dei lavori e verrà occupata con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi previsti dal programma lavori. Qualora siano necessari saggi archeologici 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.



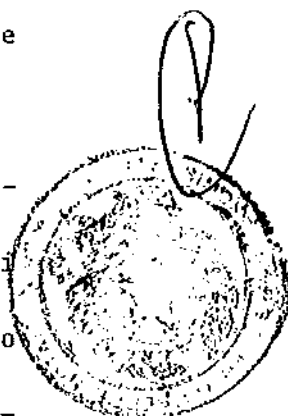
A. Nelle aree ricadenti all'esterno dell'anello ferroviario non è prescritto l'ambito di influenza.

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.

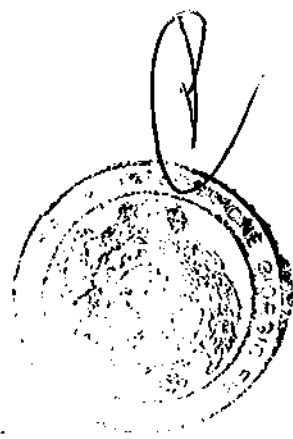
I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione esterne e di arredo urbano, entro i successivi 18 (diciotto) mesi come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e comunque non oltre il termine di validità della concessione edilizia salve le eventuali proro-



ghe concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti 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 con



14

cedente attraverso i propri uffici, si riserva il controllo

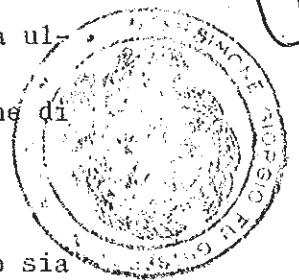
Entro 20 giorni dalla data di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà provvedere a richiedere tutte le autorizzazioni e n.o. previsti dalle normative vigenti ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio dell'impianto. A tal fine il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese ad ottenere 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 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 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 su-



18

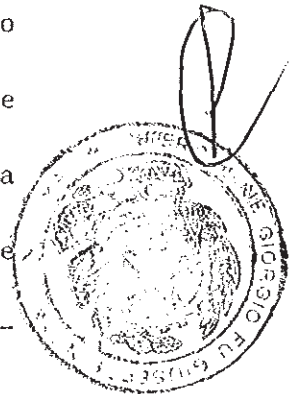
perficiario, il Comune, oltre alle penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro congruo termine, potrà dichiarare decaduta la concessione.

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 computo metrico estimativo approvato, decurtato a titolo di penale del 50%, sarà rimborsato al concessionario direttamente o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante.

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

ARTICOLO 9 - IMPRESA ESECUTRICE E DIRETTORE DEI LAVORI - Il concessionario, prima dell'inizio dei lavori si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale il nome e la ragione sociale della ditta appaltatrice e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa dovrà essere iscritta all'Albo Nazionale dei Costruttori per le categorie e gli importi dei lavori corrispondenti a quelli previsti dal progetto del parcheggio.



19
gio, 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.

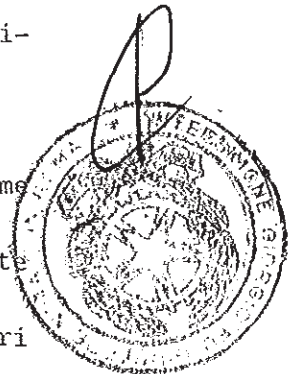
Il concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità 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;

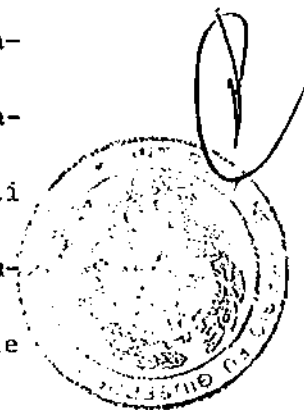
- al mantenimento provvisorio della viabilità pubblica e privata per garantire gli accessi ai fabbricati in accordo con gli uffici e gli Enti interessati;

- 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.



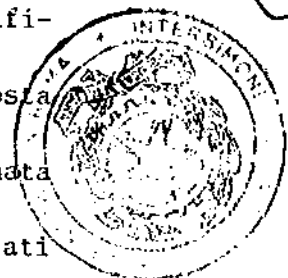
Sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di: acqua, energia elettrica, altri servizi che si rendessero necessari per la costruzione e gestione del parcheggio oggetto della presente convenzione.

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.

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.



22

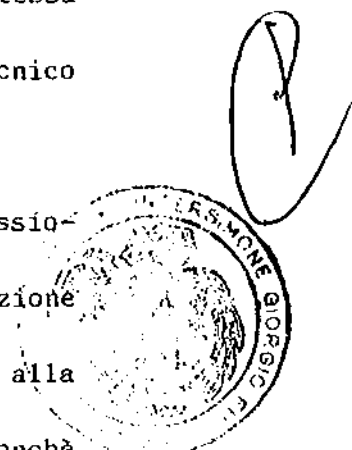
I componenti della suddetta Commissione avranno la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni.

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

Le osservazioni ed i rilievi della Commissione saranno comunicati al concessionario, il quale concorderà con la stessa la scelta delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico-economico, rimanendone comunque unico responsabile.

La vigilanza esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità inerente alla perfetta esecuzione delle opere, alla gestione e manutenzione delle stesse, alla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché dalla responsabilità 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.



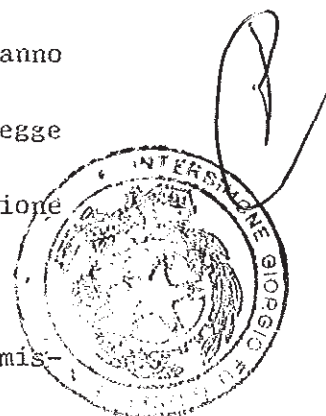
La Commissione provvederà all'emissione del collaudo finale dell'opera con facoltà di ordinare al concessionario di provvedere a propria cura e spese ad eliminare tutti i difetti e vizi che dovessero essere evidenziati dallo stesso.

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 ter-



mini e le modalità previste dal Codice Civile.

24

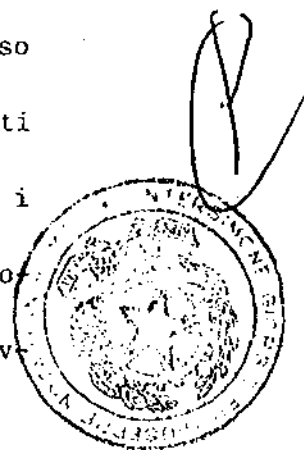
Sono altresì a carico del concessionario, in quanto finalizzata alla corretta esecuzione dell'opera anche nell'interesse dell'Amministrazione, le spese relative alla Commissione di Vigilanza, che saranno valutate, per assimilazione, sulla base della tariffa professionale vigente, decurtate di un terzo 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 Soprintendenza e al Comune, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

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

In tali casi e secondo il giudizio del Comune di Roma coadiuvato dalle competenti Soprintendenze, potranno essere concordati interventi ed opere volte al recupero ed alla valorizzazione



zione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui all'art. 13 lettera B.

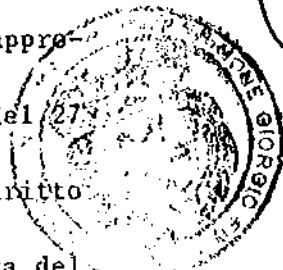
Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o la rendesse utilizzabile parzialmente, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale o una diversa localizzazione fermo restando il diritto di entrambe le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

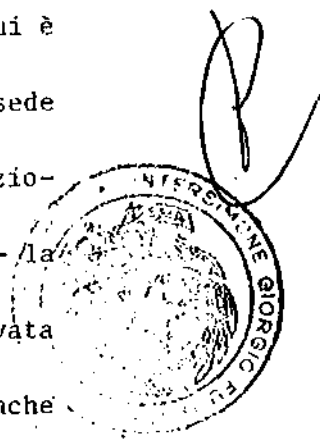
ARTICOLO 13 - CORRISPETTIVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO

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 920.613.600 (novecentomilioni seicentotredicimila seicento) (L. 54.000 x mc. 17048,4 mc).

Il suddetto importo verrà corrisposto dal concessionario, per sé ed aventi causa, con le seguenti modalità: la somma di Lire 920.613.600 (novecentoventimilioni seicentotredicimila seicento) pari al 100% dell'importo totale, non viene, al momento, versata al Comune ma verrà impegnata dal concessionario.



rio 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 Circoscrizione interessata.



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

La valutazione degli importi delle suddette opere verrà definita dall'Amministrazione sulla base di un computo metrico e stimativo redatto in conformità con l'elenco prezzi del Comu-

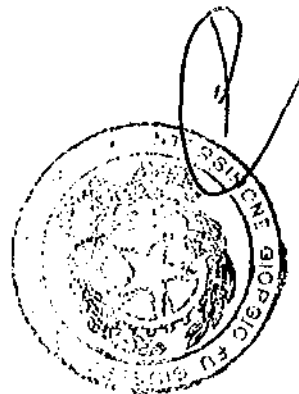
ne di Roma ridotto di una percentuale pari alla media dei ribassi ottenuti in opere similari nel biennio precedente.

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

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

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



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

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

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

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 superficie 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'ottimale funzionamento dell'opera, oggetto della presente convenzione, provvedendo ove necessario, al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

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



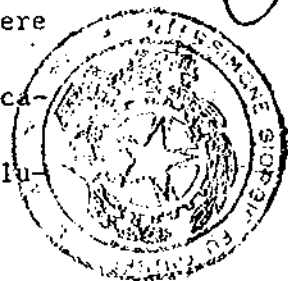
Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione, il Comune provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali rimmovi parziali o totali degli impianti necessari ai fini di cui sopra, per riportare l'impianto del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

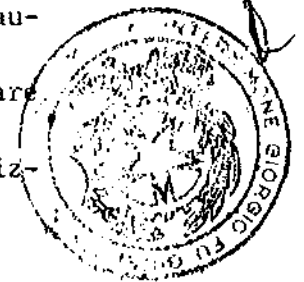
ARTICOLO 16 - ASSICURAZIONI - Il concessionario dovrà stipulare, prima dell'attivazione del parcheggio, a propria cura e



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.

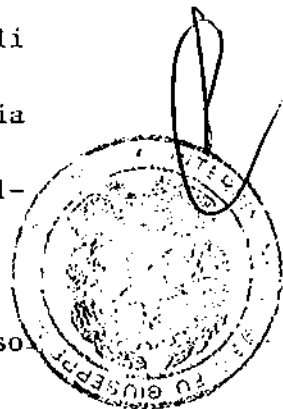
Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici confinanti con l'area d'intervento, in tal senso deve provvedere, a mezzo di apposita polizza assicurativa, a garantire il risarcimento dei danni per un massimale che sarà stimato

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 -

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.

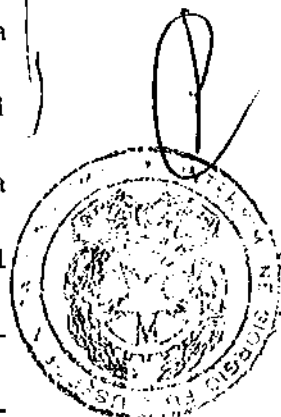
33

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.

* 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

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

A garanzia della corretta gestione del servizio, dell'esatto adempimento degli obblighi inerenti lo stesso e degli obblighi di manutenzione del parcheggio, il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo corrispondente al 10% del costo di costruzione del parcheggio mediante fidejussione bancaria o atto equipollente rilasciati da primari Istituti di Credito



o Assicurativi.

34

C. A. [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 ado-

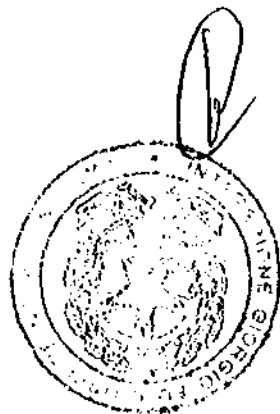


zione di apposito atto e invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejubenti.

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 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 ti-

tolarità della concessione dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;

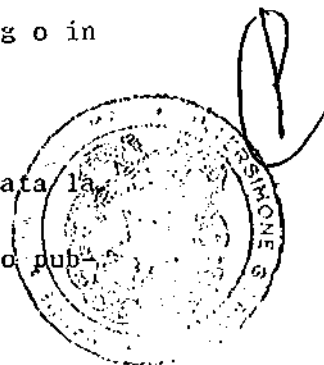
b) l'amministrazione del parcheggio;

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.

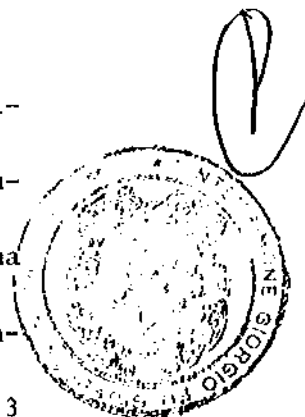


g) l'eventuale possibilità di destinare i posti auto nella fascia oraria 08,00-20,00, quando gli stessi su apposita deliberazione degli aventi titolo non siano da loro occupati, attivando una modalità di gestione che permetta di utilizzare portando i posti auto suddetti con un sistema a rotazione esclusivamente 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 norme di cui all'art. 23.

ARTICOLO 19 - SUBENTRO DEI CONCESSIONARI - Con il trasferi-

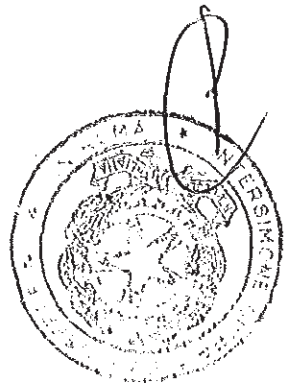


mento del diritto di superficie, che si porrà in essere a collaudo avvenuto con atto della cessione definitiva dei posti auto/moto e la conseguente costituzione dei relativi vincoli pertinenziali, i singoli cessionari subentrano pro-quota in tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione 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, agli 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 autenticata 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 affittati 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 parcheg-



gio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi
residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti norma-
tive, site nell'ambito di influenza di cui al precedente art.
6. I membri delle associazioni o cooperative diventano conti-
tolari del diritto di superficie.

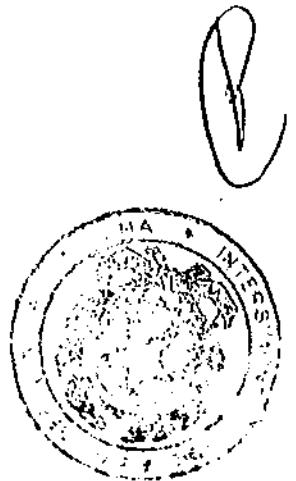
Gli aventi titolo all'acquisizione dei posti auto/moto con le
relative unità immobiliari sono individuati come in appresso,
assumendo allo scopo specifica e formale obbligazione con at-
to debitamente registrato e trascritto.

Il Concessionario si obbliga ad individuare il 50% degli as-
segnatari entro 6 mesi per i parcheggi tradizionali e 8 mesi
per quelli meccanizzati dalla stipula della presente conven-
zione; 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 com-
ma 4 della legge 122/89, costituiranno il vincolo pertinen-
ziale, di titolarità e contitolarità con l'unità immobiliare
cui è legato il realizzando parcheggio.

Al fine dell'accertamento del verificarsi della predetta con-
dizione sospensiva dovranno essere prodotti all'Amministra-
zione, in originale o in copia autentica, i contratti preli-
minari di assegnazione o equivalenti con data certa rispetto
al termine di cui sopra.

In caso di mancato raggiungimento, nei termini e con le moda-

39

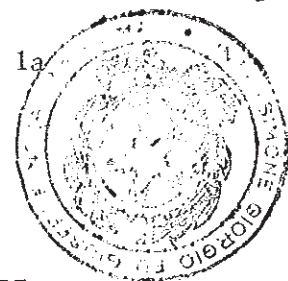


lità sopra indicate, della percentuale del 50% degli assegnatari, il Comune potrà revocare la presente convenzione.

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 cessionari 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



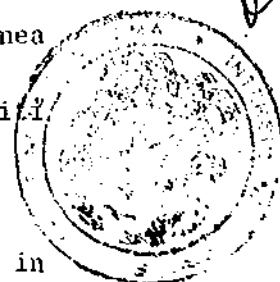
stesso è legato dal suddetto vincolo.

41

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

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.

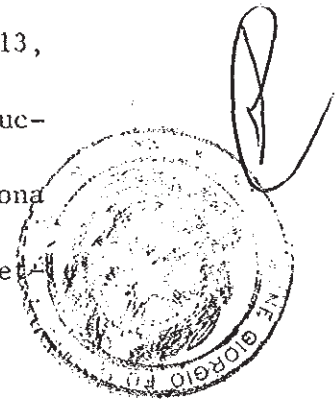
In caso di mancata trasmissione di tale comunicazione nel termine suddetto, l'autorizzazione si intende senz'altro concessa.

ARTICOLO 22 - RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA', DELLA SO-

STA, DELL'ARREDO URBANO DELLA ZONA CIRCOSTANTE IL PARCHEGGIO -

Il Comune di Roma, anche tenendo conto di proposte del concessionario, si impegna a predisporre, entro novanta giorni dalla data della 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;

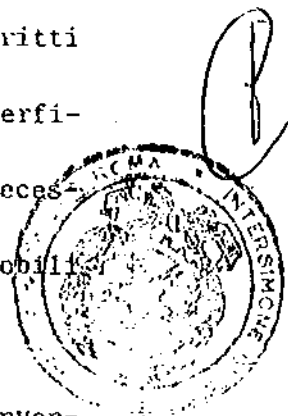
4) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso;

5) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria se non a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;

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

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

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



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;



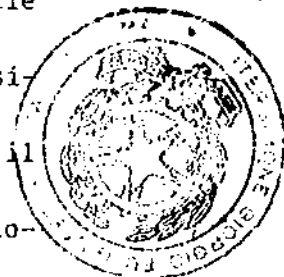
b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario il Comune di Roma, potrà stipulare la nuova convenzione con l'appaltatore. Tale convenzione terrà conto delle circostanze di fatto e di diritto venutesi a verificare a seguito della revoca della concessione originaria.

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 superficiaria 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



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

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



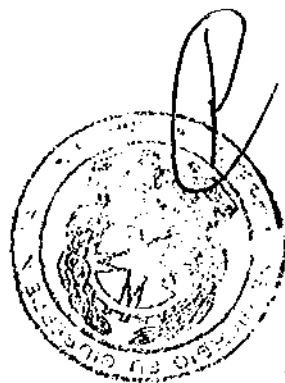
reggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

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.



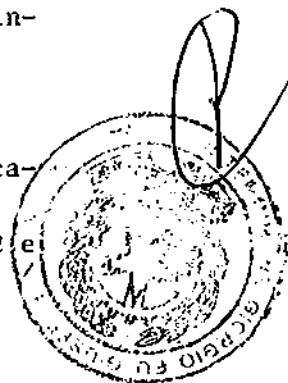
La sua pronuncia dovrà essere resa nel termine di 90 giorni dalla nomina.

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.

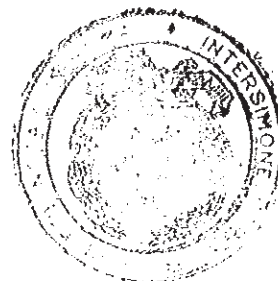
ARTICOLO 30- ALLEGATI - Si allegano sub. B e C la delibera come sopra citata e la dichiarazione sostitutiva del certificato di destinazione urbanistica.

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

me Notaio lo sottoscrivono in fine, a margine e negli allegati come per legge.

Firmati: Lamberto Ungarelli, Paolo Abbondanza

Giorgio Intersimone, Notaio



[Handwritten signature]