

☒ S. P. Q. R.  
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 169

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

ANNO 1995

VERBALE N. 67

Seduta Pubblica dell'1 agosto 1995.

Presidenza: GASBARRA - LAURELLI - BALDONI.

L'anno millenovecentonovantacinque, il giorno di martedì uno del mese di agosto, alle ore 15,45, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 46655 al 46714, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

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

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

Eseguito l'appello il Presidente dichiara che sono presenti l'on. Sindaco Francesco RUTELLI e i sotto-riportati n. 30 Consiglieri:

Agostini Roberta, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Belvisi Mirella, Bettini Goffredo Maria, Borghesi Massimo, Buontempo Teodoro, Calamante Mauro, Cirinnà Monica, D'Alessandro Giancarlo, Della Portella Ivana, De Luca Athos, Esposito Dario, Foschi Enzo, Francese Carlo Andrea, Galloro Nicola, Gasbarra Enrico, Gemmellaro Antonino, Laurelli Luisa, Magiar Victor, Milana Riccardo, Monteforte Daniela, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Ripa Di Meana Vittorio, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, Santillo Clemente, Sodano Ugo, Teodorani Anna.

ASSENTI:

Alfano Salvatore, Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Barbaro Claudio, Cerina Luigi, Coscia Maria, Cutrufo Mauro, Dalla Torre Giuseppe, Del Fattore Sandro, De Lorenzo Alessandro, De Nardis Paolo, Di Francia Silvio, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Flamment Carlo, Fotia Carmine Salvatore, Galeota Saverio, Ghini Massimo, Graziano Emilio Antonio, Lobefaro Giuseppe, Migliorini Sergio, Montini Emanuele, Rampelli Fabio, Ricciotti Paolo, San Mauro Cesare, Spera Adriana, Valentini Daniela, Valeriani Giacomo.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità delle sedute di prima convocazione agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza dei Consiglieri Coscia, Del Fattore e Spera, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Francese, Magiar e Teodorani.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, gli Assessori Borgna Giovanni, Cecchini Domenico, De Petris Loredana, Lanzillotta Linda, Lusetti Renzo, Minelli Claudio e Piva Amedeo.

( O M I S S I S )

A questo punto risultano presenti anche i Consiglieri Augello Antonio, Aversa Giovanni, Fioretti Pierluigi, Galeota Saverio, San Mauro Cesare e Valentini Daniela.

( O M I S S I S )

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

( O M I S S I S )

A questo punto risultano presenti anche i Consiglieri Anderson Guido, Montini Emanuele e Rampelli Fabio.

( O M I S S I S )

A questo punto risulta presente anche il Consigliere Lobefaro Giuseppe.

( O M I S S I S )

A questo punto il Consigliere Fioretti esce dall'Aula.

( O M I S S I S )

A questo punto il Consigliere Fioretti rientra in Aula. Risulta presente anche il Consigliere Graziano Emilio Antonio.

( O M I S S I S )

A questo punto il Vice Presidente BALDONI assume la Presidenza dell'Assemblea.

Viene quindi chiamata la sottoriportata proposta n. 111/95, nel testo modificato dalla Giunta Comunale nelle sedute del 7 giugno e del 28 luglio 1995. Al riguardo la Segreteria Generale fa presente che la proposta è stata trasmessa alle Circoscrizioni per l'espressione del parere previsto dall'art. 6 del Nuovo Regolamento del Decentramento Amministrativo e che, entro il termine stabilito, sono pervenuti i pareri favorevoli dei Consigli delle Circoscrizioni IV, V, VI e XX con proposte di modifiche. Saggiunge che le modifiche approvate dalla Giunta nella seduta del 28 luglio u.s., tengono conto sia delle valutazioni espresse in merito alla proposta dalle Commissioni Consiliari Permanenti II e V in data 19 luglio 1995 che delle richieste formulate dalle Circoscrizioni.

### 111<sup>a</sup> Proposta (Dec. della G. C. del 30-5-1995 n. 94)

#### **Bando per la realizzazione e la gestione delle aree di proprietà Comunale abbandonate e delle aree verdi non attrezzate o insufficientemente attrezzate (creazione dei «Punti verdi di qualità»). Spesa L. 7.140.000.**

Premesso che il Servizio Giardini del Comune di Roma non è in grado di attrezzare e di assicurare una manutenzione costante ed efficace di tutte le aree verdi di proprietà comunale in una situazione in cui il numero di dette aree è in progressivo aumento;

Che il Comune di Roma è altresì proprietario di numerose aree abbandonate destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di vario tipo all'interno di quartieri che fra l'altro dispongono di una insufficiente dotazione di verde pubblico;

Considerato che pervengono al Comune di Roma numerose richieste di concessione d'uso di aree da parte di vari soggetti per l'utilizzazione a verde e servizi di dette aree;

Che a tale scopo l'Amministrazione Comunale intende indire un Bando per l'affidamento in concessione dell'attrezzaggio e gestione delle aree di proprietà comunale abbandonate e delle aree verdi non attrezzate o insufficientemente attrezzate (creazione dei «punti verdi qualità») al fine di rispondere alle esigenze dei cittadini;

Che è stato quindi predisposto, dai competenti Uffici Comunali, un bando-disciplinare, parte integrante del presente provvedimento, contenente criteri, modalità e condizioni per l'affidamento in concessione di n. 79 aree di proprietà comunale o in corso d'acquisizione al patrimonio del Comune, riportate nelle planimetrie esibite in atti;

Che al citato bando-disciplinare sono allegati, sempre come parte integrante del presente procedimento, n. 79 schede relative alle aree di che trattasi, contenenti notizie, indicazioni e prescrizioni specifiche per ogni singola area ad integrazione delle norme generali di cui al bando;

Che dalle aree interessate dal Bando sono state categoricamente escluse le Ville Storiche, ad eccezione di Villa Flora che necessita, in considerazione del pessimo stato di conservazione, di un intervento urgente di restauro e ripristino per cui l'A.C. non disponendo attualmente di risorse finanziarie sufficienti, chiede il concorso delle risorse private;

Che le attuali destinazioni urbanistiche di numerose aree indicate nel bando non sono compatibili con gli obiettivi che con lo stesso l'Amministrazione si prefigge di conseguire, e sarà pertanto necessario provvedere, tramite accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90, sia ad una variante delle N.T.A. del P.R.G. che introduca una speciale sottozona della zona N compatibile con gli obiettivi del bando, sia a variare la destinazione urbanistica delle aree dalla attuale alla nuova sottozona;

Che per quanto riguarda le aree ricadenti nei perimetri dei P.T.P. vigenti, pur prevedendo il bando una procedura di accordo di programma con gli organi competenti, dette aree sono sottoposte alle prescrizioni dei piani paesistici;

Che tutte le aree inserite nel bando, in considerazione dei criteri adottati sulla loro fruibilità e sulla completa integrazione fra attrezzature specifiche e parti destinate a verde pubblico sono in toto ascrivibili all'interno delle dotazioni di standards così come previste dal Decreto Ministeriale n. 1444/68;

Che peraltro per l'utilizzo delle aree attualmente destinate da strumenti urbanistici attuativi ad attrezzature scolastiche dovrà essere preventivamente verificato, e specificato negli elaborati di cui all'art. 9 del bando, il rispetto — nella residua parte dello strumento urbanistico interessato — dei relativi standards minimi di legge;

Che per ogni singola area la Commissione Stime del Comune di Roma — sulla base dell'ubicazione e del valore commerciale della stessa — ha determinato un canone base di concessione su base annua, differenziato tra superfici «coperte» e superfici «scoperte» così come definite dall'art. 6 del bando;

Che tali canoni-base sono indicati, per ogni area, nelle schede allegati al presente provvedimento;

Che ai fini della determinazione del canone definitivo, in relazione a quanto previsto dall'art. 8 del bando e considerato quanto previsto circa la «qualità del verde» nell'allegato A (Elenco delle aree) parte integrante del presente provvedimento, il competente Servizio Giardini ha determinato prezzi parametrici per la manutenzione e guardiania delle aree, come di seguito specificato:

- a) Parco campagna da L. 2.000 a L. 4.000 per mq. anno;
- b) Parco intermedio da L. 4.001 a L. 6.000 per mq. anno;
- c) Parco attrezzato da L. 6.001 a L. 10.000 per mq. anno;

Che per quanto attiene alle occupazioni di suolo pubblico che si determineranno a seguito dell'attrezzatura delle aree in argomento, considerato che le aree sono di proprietà comunale, che

le attrezzature realizzate diverranno di proprietà del Comune, che le opere da realizzare comporteranno la trasformazione delle aree in complessi complementari ad una più moderna fruizione del verde da parte di tutti i cittadini e non tendono, quindi, al beneficio economico del singolo, si ritiene che — visto anche il parere in proposito espresso dalla Ripartizione III Tributi con nota prot. n. 5015 del 15 gennaio 1995 esibita in atti — nella fattispecie la Tassa Occupazione Suolo Pubblico non debba trovare applicazione;

Che per quanto attiene, inoltre, le strutture di cui all'art. 3 — lettera e) — del bando in relazione ad eventuali controindicazioni del Piano del Commercio, considerato che le attività indicate, in quanto ubicate su aree comunali, dovranno essere disciplinate nelle norme di attuazione del redigendo Piano delle aree pubbliche, si ritiene che — vista la nota della Ripartizione XI prot. n. 963 del 16 gennaio 1995 esibita in atti — l'Amministrazione potrà valutare l'opportunità di adottare specifici provvedimenti che autorizzino in deroga il rilascio delle autorizzazioni commerciali, fatto salvo il possesso dei requisiti soggettivi e le autorizzazioni di competenza della Ripartizione XV e delle Autorità Sanitarie;

Che appare necessario approvare, contestualmente al bando oggetto del presente provvedimento, lo schema-tipo di convenzione da stipulare tra il Comune di Roma ed i soggetti vincitori del concorso;

Che si ritiene altresì opportuno dare comunicazione del Bando di che trattasi mediante annuncio sui seguenti giornali (per estratto e per un giorno) a diffusione nazionale:

- Il Corriere della Sera;
- La Stampa;
- La Repubblica;
- Il Sole 24 Ore;
- Il Messaggero;
- Il Tempo;

Viste le planimetrie individuative delle aree esibite in atti;

Vista la nota della Ripartizione III prot. n. 5015 del 15 gennaio 1995 esibita in atti;

Vista la nota della Ripartizione XI prot. n. 963 del 16 gennaio 1995 esibita in atti;

Visto il Bando ed i suoi allegati che formano parte integrante del presente provvedimento;

Visto il Capitolato Speciale delle opere a verde del Servizio Giardini, esibito in atti;

Preso atto che:

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

Il Dirigente Tecnico Superiore Reggente

F.to: M. Visca»;

In data 12 maggio 1995 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale Reggente

F.to: L. Cordelli»;

In data 30 maggio 1995 il Segretario Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si

esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1) di affidare in concessione l'attrezzaggio e la gestione delle aree indicate nell'allegato A) da utilizzare come verde pubblico (punti verdi qualità) secondo i criteri e modalità appresso specificati;

2) di indire un Bando per la realizzazione e la gestione dei punti verdi qualità;

3) di approvare, come parte integrante del presente atto, l'allegato Bando e tutte le disposizioni in esso contenute, nonché l'Allegato A) — Elenco delle aree e schede individuative delle stesse;

4) di approvare lo schema tipo di convenzione Allegato B), parte integrante del presente provvedimento;

5) di dare comunicazione del Bando in questione mediante annuncio sui seguenti giornali (per estratto e per un giorno) a diffusione nazionale:

- Il Corriere della Sera;
- La Stampa;
- La Repubblica;
- Il Sole 24 Ore;
- Il Messaggero;
- Il Tempo;

La spesa del presente atto deliberativo per il suo ammontare complessivo di L. 7.140.000 grava il Capitolo 362000/2 del Bilancio 1995, che presenta sufficiente disponibilità e capienza.

Al pagamento si provvederà con Disposizione Dirigenziale dietro presentazione di fatture debitamente vistate e liquidate dal Servizio Giardini.

### BANDO PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DEI PUNTI VERDI QUALITÀ

La determinazione dell'Amministrazione Comunale di realizzare i «punti verdi qualità» nasce dalla consapevolezza che la componente del verde in ambiente urbano non deve essere vista come un elemento residuale o interstiziale bensì come una funzione integrata con altre categorie di servizi ove le famiglie possano trovare una risposta adeguata ad una serie di «bisogni» quotidiani.

Nella società moderna i tempi del lavoro, dei consumi sociali, i ritmi delle attività private e pubbliche hanno frequenze molto strette e rigide che inducono la maggioranza dei cittadini a velocizzare le relazioni e ad utilizzare tutte le sinergie possibili. Il servizio verde deve adeguarsi, assecondare questi ritmi e modificarli; il verde deve quindi accompagnare il cittadino-utente all'interno di questo percorso al fine di offrirgli momenti di pausa e un sistema gradevole di relazioni sociali. Sotto questo profilo si rende necessario concepire un verde attrezzato all'interno del processo produttivo, all'interno degli scambi e dei consumi più vari (cultura, spettacolo, sport, istruzione, commercio, ecc.).

L'Amministrazione Comunale di Roma nell'ambito di questo obiettivo intende quindi migliorare la qualità urbana e dotare il più alto numero possibile di quartieri della città di nuovi centri verdi attrezzati, quali nuovi punti di aggregazione sociale e culturale; per raggiungere tale scopo l'A.C. considera opportuno avvalersi del contributo di soggetti pubblici e privati per la realizzazione

e gestione di questo programma; la sua attuazione vuole altresì contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Articolo 1  
*Oggetto del bando*

L'A.C. concede a soggetti pubblici e privati la facoltà di presentare progetti-proposte per la sistemazione e gestione del verde pubblico attrezzato su aree di proprietà comunale, con possibilità di gestione privata, di un complesso articolato di servizi e attrezzature a carattere ricreativo, culturale, commerciale e di servizio meglio individuato nei successivi articoli.

Le modalità di realizzazione, di gestione e di uso delle singole aree saranno disciplinate da apposita convenzione.

Articolo 2  
*Aree oggetto del bando*

Le aree oggetto del presente bando sono aree in corso di acquisizione o già di proprietà del Comune di Roma, attualmente non attrezzate o con un grado insufficiente di attrezzature e servizi.

L'elenco di tali aree, la cui relativa documentazione planimetrica e l'indicazione orientativa della superficie totale di concessione potrà essere richiesta al Servizio Giardini, è allegato al presente bando e ne costituisce parte integrante.

Le modalità di redazione delle proposte-progetto sono specificate nei successivi articoli e nell'elenco allegato delle aree.

Nella scelta delle proposte l'A.C. darà priorità a quelle riguardanti le aree periferiche e/o degradate.

La concessione delle aree per le quali le procedure di acquisizione non siano ancora concluse, o che presentino usi impropri da rimuovere, resta subordinata alla previa definizione di ogni pendenza.

Articolo 3  
*Attrezzature e servizi*

Le attrezzature ed i servizi sono classificati in due categorie: servizi ed attrezzature obbligatorie e servizi ed attrezzature compatibili.

Servizi e attrezzature obbligatorie:

- a) Ludoteca con servizio di baby parking;
- b) Parco giochi con servizio di animazione;
- c) Punto ristoro;
- d) Spazi espositivi e servizi di carattere socio-culturale;
- e) Stazione ecologica per la raccolta dei rifiuti riciclabili con appositi contenitori per carta, vetro, lattine e plastica;
- i) Servizi igienici per il pubblico;
- g) Servizio igienico per gli animali;
- h) N. 2 punti Telecom.

Per quanto riguarda il punto e) sarà cura dell'Amministrazione Comunale assicurare, se necessario, la stipula di un'apposita convenzione con l'A.M.A. per il periodico prelievamento dei rifiuti dalla stazione ecologica.

Per quanto riguarda il punto g) ogni proponente è tenuto a formulare una soluzione che sia realizzabile sotto il profilo delle norme igienico-sanitarie e sia altresì di facile gestione e manutenzione. Detta soluzione pertanto non deve essere un semplice recinto per i bisogni degli animali bensì un vero e proprio servizio igienico. Le soluzioni più convincenti saranno fatte proprie dall'Amministrazione Comunale e trasferite come norma nel disciplinare di Concessione.

Servizi ed attrezzature compatibili:

- a) Recinzione;
- b) Parcheggi e viabilità interna di servizio;
- c) Alloggio per custode (max 80 mq. utili);
- d) Attrezzatura per la ristorazione anche con menù bambini;
- e) Attrezzature commerciali con vendita di prodotti quali:
  - Pubblicazioni e video sull'ambiente, sulla salute, sull'alimentazione;
  - Erboristeria;
  - Prodotti agro-biologici ed alimentari naturali e promozione delle attività e dei soggiorni agroturistici;
  - Prodotti florovivaistici e per il giardinaggio hobbystico e professionale con esclusione delle macchine da campagna;
  - Prodotti di cosmesi ecologica;
  - Prodotti e articoli per attività sportive e salutistiche;
  - Articoli per gli animali domestici;
- f) Spazio spettacoli con arena per ballo, cinema, musica;
- g) Attrezzature ludiche a pagamento (giostre, tappeto elastico, caroselli, circuito per minicar, videogiochi, ecc.);
- h) Teatrino delle marionette;
- i) Impianti sportivi all'aperto (calchetto, pattinaggio, pallavolo, basket, campi pratica golf, tiro con l'arco, ecc.) e ricreativi (minigolf, ecc.) con relative strutture di servizio;
- l) Piscina scoperta con attrezzature connesse di carattere sportivo e ludico;
- m) Campi di bocce con annesso piccolo centro associativo;
- n) Piccolo centro di consultazione per il disagio infantile;
- o) Piccolo centro di consultazione per l'assistenza agli animali domestici.
- p) Piccoli laboratori di artigianato artistico per la lavorazione del cuoio, argilla, legno, ferro, tessuti, ecc. (max 50 mq. cadauno).

Per quanto riguarda il punto b), i parcheggi, anche se classificati come attrezzature compatibili, debbono essere previsti, nelle misure vigenti, per tutti quei servizi ed attrezzature che obbligatoriamente ne debbono essere dotati (attrezzature commerciali, impianti sportivi ecc.).

Per quanto attiene, inoltre i punti d) ed e) l'Amministrazione Comunale autorizzerà le iniziative commerciali: utilizzando la delibera n. 102 del 20 giugno 1994 ex lege n. 426 per le tabelle contingentate disponibili nelle zone interessate dalle aree verdi; avvalendosi delle norme di attuazione del redigendo piano delle aree pubbliche redatto ai sensi della legge n. 112/91; utilizzando in tutti i settori e zone commerciali del piano del commercio di cui alla delibera n. 102, del 20 giugno 1994 dove ricadono le aree verdi, la quota di riserva di cui all'art. 3 del piano del commercio delibera n. 102 del 20 giugno 1994; utilizzando inoltre la legge n. 287/91 anche attraverso uno specifico provvedimento in deroga ai parametri numerici fissati.

Resta inteso, comunque, che le autorizzazioni rilasciate non possono essere trasferite in altro luogo.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali resta comunque subordinato al possesso dei requisiti soggettivi ed alle autorizzazioni di competenza delle Autorità sanitarie e della Ripartizione XV.

Per quanto riguarda le attrezzature dei punti i) e l) la struttura di copertura mobile consentita nel successivo art. 6, riguarda un solo impianto e può essere installata solamente per otto mesi all'anno. Per le aree che avevano già una destinazione d'uso urbanistica zona N - impianti sportivi, la copertura di cui sopra può riguardare anche due impianti.

Per quanto riguarda, infine, le attrezzature del punto p) le attività non devono produrre rumori molesti, non devono altresì comportare l'uso di sostanze nocive e devono acquisire tutti i permessi di carattere sanitario necessari.

#### Articolo 4 *Sistemazione a verde*

Lo spazio sistemato a verde fruibile per tutte le aree fino a 30.000 mq non potrà essere inferiore al 50%. Per tutte le aree con superficie superiore ai 30.000 mq, lo spazio sistemato a verde fruibile dovrà essere individuato nel rispetto della seguente tabella. I valori intermedi dovranno essere calcolati per interpolazione lineare:

| Sup. Totale<br>(mq) | Verde fruibile<br>(%) | Sup. Totale<br>(mq) | Verde fruibile<br>(%) |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 30.000              | 50,0                  | 70.000              | 60,0                  |
| 40.000              | 52,5                  | 80.000              | 62,5                  |
| 50.000              | 55,0                  | 90.000              | 65,0                  |
| 60.000              | 57,5                  | 100.000             | 67,5                  |
|                     |                       | oltre               | 70,0                  |

Saranno comunque preferite le soluzioni che presentano una integrazione completa tra le aree sistemate a giardino e la distribuzione delle attrezzature specifiche.

Il parco giochi deve essere ubicato nell'ambito del verde di fruizione libera.

La sistemazione a verde deve prevedere:

- 1) La conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazioni e naturalistiche di rilevanza ambientale;
- 2) La realizzazione dei necessari servizi a rete (rete di innaffiamento, ecc.);
- 3) La messa a dimora di nuova vegetazione;
- 4) La realizzazione di percorsi pedonali ed eventuali ciclabili;
- 5) L'inserimento di elementi di arredo come per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartelli segnaletici, parchi gioco naturalistici, percorsi vita, ecc.

Qualora il proponente vorrà prevedere la recinzione, questa dovrà essere estesa a tutta l'area di concessione.

Non è consentita la separazione tra aree di fruizione libera gratuita e l'area delle attrezzature a pagamento; è consentita bensì la recinzione dell'area di sedime delle singole attrezzature a pagamento.

È consentito in occasione di eventuali attività di spettacolo (ballo, cinema, musica, ecc.) posizionare una struttura di separazione mobile e temporanea.

L'accesso all'eventuale alloggio per il custode non deve interferire con i percorsi di fruizione del parco e delle attrezzature specifiche.

Gli eventuali cancelli d'ingresso, realizzati in struttura di ferro e trasparenti, dovranno essere corredati da un'insegna la cui forma e caratteristiche sarà fornita dal Servizio Giardini e recherà la scritta «Parco Pubblico Comunale .....» con l'indicazione dei servizi gratuiti e a pagamento e della società di gestione.

Tutti i servizi dovranno essere realizzati in osservanza alla normativa vigente sulla eliminazione



delle barriere architettoniche e dovranno altresì prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap.

I progetti dovranno essere redatti in base alle modalità contenute nel Capitolato Speciale delle opere a verde del Servizio Giardini del Comune di Roma, allegato in atti.

#### Articolo 5

##### *Materiali e tecnologie*

Le attrezzature e i servizi dovranno essere realizzati con l'uso di materiali naturali e/o tradizionali. È fatto divieto dell'uso del calcestruzzo faccia a vista, mentre è preferibile l'uso del laterizio, del legno, del ferro, del vetro e dei materiali riciclati (plastica, ecc.).

Saranno favorevolmente considerati tutti gli accorgimenti utilizzati per il risparmio energetico e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Per gli eventuali parcheggi è obbligatorio l'uso di una pavimentazione permeabile di tipo naturalistico con vegetazione arborea ed arbustiva.

Qualora nell'area fosse presente un edificio, l'affidatario è tenuto ad eseguirne il restauro e/o la rifunzionalizzazione secondo le modalità previste dalle N.T.A. di P.R.G. e nel rispetto della normativa vigente sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

La recinzione dovrà essere di tipo trasparente con al massimo un muretto di base di 40 cm. di altezza e complessivamente non superiore a 2,4 mt., la recinzione dovrà essere preferibilmente corredata da una siepe.

#### Articolo 6

##### *Limiti volumetrici e norme urbanistiche*

La superficie lorda massima coperta per i servizi e le attrezzature obbligatorie e compatibili non potrà essere superiore al 10% della superficie dell'area di concessione e comunque non superiore a 2.000 mq, per le aree fino a 70.000 mq e 3.000 mq per le aree con dimensioni superiori. Detta superficie aggiuntiva di 1.000 mq non potrà essere destinata ad attività commerciali e di ristorazione.

La eventuale presenza di edifici non consente deroghe ai limiti di 2.000 mq di superficie lorda massima coperta.

Eventuali volumi completamente interrati non vengono computati nel novero della superficie lorda massima coperta se devono essere destinati per impianti tecnici e servizi (parcheggi, ecc.). Detti volumi completamente interrati, al fine di evitare un'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli, devono essere collocati sotto le aree edificate.

È ammessa una altezza massima calcolata dal piano di campagna alla gronda di metri 4,00, fatte salve le attrezzature delle coperture mobili.

Per tutti gli altri parametri inerenti i distacchi, si farà riferimento alle norme urbanistiche della zona G5.

È possibile prevedere la realizzazione anche per stralci (massimo tre) funzionali che dovranno essere indicati nel progetto-proposta e che riguarderanno esclusivamente le attrezzature compatibili mentre quelle obbligatorie dovranno essere realizzate unitamente al verde di libera fruizione all'interno della prima fase.

#### Articolo 7

##### *Gestione e uso dell'area*

La gestione prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle attrezzature

che vi insistono, nonché la conduzione nel suo complesso ivi compresa l'apertura e chiusura e ogni opera e servizio necessari a conservare in buono stato il verde, gli elementi di arredo e la funzionalità di tutte le attrezzature e gli impianti previsti.

Le modalità di gestione e di uso dell'area, precisate nel programma di gestione facente parte della proposta-progetto, saranno successivamente regolate dall'apposita Convenzione prima citata. La fruizione dell'area dovrà, comunque, essere libera e gratuita.

#### Articolo 8

##### *Canone e durata dell'affidamento della gestione*

Tutte le attrezzature e i servizi realizzati sono acquisiti ai sensi dell'art. 936 c.c. al patrimonio del Comune, senza diritto di qualsivoglia credito nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che in cambio affiderà la gestione degli stessi al Concessionario dell'area.

La durata della Concessione verrà stabilita in base al piano di ammortamento presentato.

Il canone base di concessione per la gestione dei servizi, per ogni area indicato nella specifica scheda allegata al presente bando e determinato in base alla ubicazione dell'area e al valore commerciale della stessa, verrà ulteriormente definito in base alla valutazione economica del servizio di guardiania e di manutenzione del verde offerti, che sarà effettuata, tenendo presenti il grado di maturità del parco e la dimensione dell'area da mantenere, con riferimento ai seguenti prezzi parametrici:

- a) parco campagna: da L. 2.000 a L. 4.000 annue per mq;
- b) parco intermedio: da L. 4.001 a L. 6.000 annue per mq;
- c) parco attrezzato: da L. 6.001 a L. 10.000 annue per mq.

Eventuali quote degli oneri del servizio di guardiania e manutenzione eccedenti il canone rimarranno a carico dei concessionari.

La Concessione, alla data di scadenza, può essere rinnovata mediante una ridefinizione del canone che tenga comunque conto del servizio di manutenzione e guardiania svolto per conto dell'Amministrazione Comunale e degli altri servizi gratuiti offerti agli utenti.

#### Articolo 9

##### *Elaborati da presentare all'Amministrazione Comunale*

In una prima fase, i soggetti interessati dovranno presentare un progetto di massima della proposta di intervento; nella seconda fase, in seguito alla valutazione favorevole decisa dalla Commissione Esaminatrice, i soggetti, le cui proposte sono state valutate positivamente per ogni singola area, presenteranno il progetto esecutivo.

Il progetto di massima delle proposte dovrà contenere:

- planimetria a scala 1:500-1:1000 dello stato di tutto contenente gli eventuali manufatti, elementi di arredo e gli alberi preesistenti, nonché l'andamento morfologico dell'area;
- planimetria a scala 1:500 con il progetto di sistemazione dell'area ivi compresa la rete degli impianti e allacci tecnologici;
- tabella contenente tutti i dati dimensionali del progetto (superficie totale dell'area, superficie a giardino, superficie delle singole attrezzature e funzioni all'aperto, superficie coperta utile per ogni funzione e/o servizio, ecc.);
- piante e prospetti e sezioni a scala 1:200 di tutti i manufatti;
- relazione tecnico-illustrativa contenente:
  - 1) caratteri tecnico-funzionali e distributivi della proposta;

- 2) specificazione dei materiali, delle tecnologie e degli impianti tecnologici;  
3) qualità e quantità delle sistemazioni a verde e degli elementi di arredo.

— programma di gestione contenente:

- 1) modalità di gestione dell'area e delle attrezzature;  
2) elenco dei servizi gratuiti e a pagamento e loro modalità di gestione;

— relazione finanziaria contenente:

- 1) piano di ammortamento e valutazione «costi-benefici»  
2) occupazione di mano d'opera prevista sia fissa che stagionale;  
3) tempi previsti di realizzazione (eventuale articolazione per stralci).

In una seconda fase, è necessario presentare il progetto esecutivo corredato di computo metrico estimativo e di specifiche tecniche che saranno parte integrante della convenzione.

Anche il programma gestionale presentato dovrà essere parte integrante della Convenzione.

#### Articolo 10 *Requisiti richiesti*

I soggetti interessati dovranno allegare al progetto di massima una dichiarazione attestante:

- 1) per le ditte individuali: se i titolari abbiano o meno condanne penali ovvero se siano stati o siano assoggettati a dichiarazione di fallimento;  
2) per le società e le cooperative: se la società o la cooperativa si trova nel pieno e libero esercizio di tutti i suoi diritti e non si trova pertanto in stato di liquidazione, fallimento o concordato, lo statuto o l'indicazione dei legali rappresentanti;  
3) per gli enti pubblici o privati e per le associazioni: se gli stessi si trovano nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, lo statuto e le indicazioni dei legali rappresentanti;  
4) per tutti i soggetti di non essere stati sottoposti a nessuna misura di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a loro carico di procedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione ai sensi della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge 19 marzo 1990 n. 55.

#### Articolo 11 *Presentazione delle proposte*

Gli interessati dovranno far pervenire entro e non oltre le ore ..... del giorno..... il progetto di massima della proposta di intervento al Sindaco del Comune di Roma, Servizio Giardini; le proposte dovranno essere sottoscritte dal soggetto proponente e presentate in busta chiusa.

È possibile che un proponente presenti progetti su più aree, comunque ogni concorrente non potrà risultare aggiudicatario di più di 3 di aree, secondo l'ordine di preferenza che dovrà indicare nelle offerte.

In caso di mancata indicazione di tali preferenze si procederà tramite sorteggio.

#### Articolo 12 *Commissione Esaminatrice*

Per l'esame delle proposte pervenute verrà istituita, con atto deliberativo, una apposita Commissione che valuterà la congruenza delle proposte suddette rispetto ai programmi e alle finalità dell'Amministrazione per il verde pubblico attrezzato, e formulerà — per ciascuna area — apposita graduatoria in base agli elementi di valutazione di cui al successivo art. 13.

La Commissione Esaminatrice può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato di ogni singola area modifiche al progetto di massima, ed elaborati annessi presentato.

L'Amministrazione, con apposito provvedimento della Giunta Comunale, assumerà le proprie determinazioni in ordine alla proposta di graduatoria e le comunicherà al primo classificato di ogni singola area entro 90 giorni dalla scadenza del termine utile per la presentazione delle proposte, di cui all'art. 11, dando contestualmente notizia della durata della concessione e del canone definitivo, nel frattempo determinati sulla base dei parametri di cui all'art. 8.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale comunicherà le modalità di presentazione di ogni singolo progetto esecutivo di cui alla seconda fase dell'art. 9, sulla base del quale potrà essere rivista la durata della concessione, consentendo una tolleranza del 10% tra l'importo del progetto di massima e quello del progetto esecutivo.

Qualora il proponente abbia previsto una realizzazione per fasi il progetto esecutivo dovrà essere integrale di tutta la proposta.

Successivamente verrà convocata un'apposita Conferenza dei Servizi al fine di acquisire tutti i pareri e i nulla osta necessari ai sensi della legislazione vigente in merito ai progetti primi classificati.

Il proponente, durante i lavori della conferenza dei Servizi verrà tempestivamente avvisato qualora si ravvisi la necessità di dover apportare alcune modifiche al progetto in corso di approvazione.

I progetti vincitori, una volta acquisito il nulla osta della Conferenza dei Servizi, saranno approvati con Accordo di Programma secondo la procedura prevista dall'art. 27 della legge 142/90 dell'art. 20 dello Statuto del Comune di Roma.

Dopo la pubblicazione sul B.U.R. dell'Accordo di Programma potrà essere stipulata la ~~convenzione~~ secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione.

### Articolo 13

#### *Elementi di valutazione*

Per ogni singola area la Commissione Esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte pervenute in base ai seguenti parametri di valutazione:

- 1) qualità della soluzione distributiva, tipologica, architettonica e ambientale (da 1 a 6 p.ti);
- 2) qualità e consistenza del verde (da 1 a 6 p.ti);
- 3) entità e qualità delle maestranze occupate previste (da 1 a 6 p.ti);
- 4) qualità, consistenza e valenza sociale dei servizi gratuiti offerti (da 1 a 4 p.ti);
- 5) qualità ecologica dei materiali e delle tecnologie impiegati (da 1 a 3 p.ti).

Per quanto concerne il punteggio di cui al punto 3, due punti sono esclusivamente riservati a chi prevede l'occupazione di soggetti appartenenti alle categorie svantaggiate.

### Articolo 14

#### *Riserve*

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i proponenti abbiano nulla a pretendere.

### Articolo 15

#### *Controlli e sanzioni*

Copia della Convenzione dovrà essere depositata presso la Circoscrizione competente e il Servizio Giardini per la visione al pubblico.

È obbligatorio che ogni 6 mesi da parte dell'Amministrazione sia effettuato un controllo

sull'area per verificare la corretta esecuzione del programma gestionale allegato alla Convenzione e la corretta conduzione e manutenzione dei servizi del verde.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione immediata della Convenzione con le modalità previste nella stessa, in caso di grave inadempienza da parte dei soggetti pubblici o privati contraenti.

## ALLEGATO A ELENCO DELLE AREE

### PREMESSA

Si precisa che la superficie riportata nella scheda è orientativa e pertanto il proponente, utilizzando una base cartografica idonea, dovrà sviluppare il calcolo esatto dell'area.

Le prescrizioni specifiche sono tassative, mentre, le indicazioni fornite per la redazione del progetto sono suggerimenti utili per elaborare una proposta che presenti meno elementi ostativi, in sede di approvazione, da parte della Conferenza dei Servizi.

Il canone di concessione, riportato nella scheda, è indicativo e può essere utilizzato dal proponente per redigere il programma finanziario in base alle seguenti indicazioni:

— su tutta la superficie destinata al verde di fruizione libera e gratuita non si applica alcun canone;

— il canone relativo alla superficie scoperta si applica sulle superfici nette delle attrezzature a pagamento (sia quelle obbligatorie, sia quelle compatibili);

— il canone relativo alla superficie coperta si applica solamente alle attrezzature che producono reddito;

— il proponente, una volta che ha calcolato il canone sulla base della soluzione progettuale proposta, dovrà depurarlo del costo di servizio di guardiania e di manutenzione del verde.

Per quanto riguarda la presenza di edifici nelle aree oggetto del bando, si precisa che vi è sempre l'obbligo di prevedere una utilizzazione, anche se attualmente detti edifici sono occupati. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale attivare le procedure per rendere disponibili gli immobili presenti nelle aree.

Per quanto riguarda il canone di concessione, relativo a detti edifici, si applica quello delle superfici coperte, considerando che il recupero di detti immobili, ha un costo assimilabile alle nuove costruzioni. Sono esclusi i casi in cui lo stato di manutenzione dell'immobile e/o la categoria dell'immobile stesso configuri un valore per cui è necessaria una valutazione specifica del canone.

Per quanto concerne il costo di manutenzione del verde, si precisa che esso dipende da tre parametri:

— *qualità del verde*

si possono individuare, in linea di massima tre categorie: parco-campagna, parco pubblico attrezzato e una soluzione intermedia;

— *grado di maturità del parco*

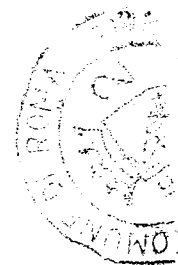
è evidente che un parco di nuovo impianto ha un costo di manutenzione più basso di quello che esprime un parco già maturo;

— *dimensione dell'area da manutere*

più è grande l'area e più il costo parametrico al mq è ridotto, poiché, in questo caso, è possibile utilizzare alcune economie di scala.

Comunque, al fine di poter effettuare una stima del costo definitivo di concessione, si precisa che la manutenzione del verde sviluppa un onere variabile dalle 2.000 alle 10.000 L/mq/anno.

Il servizio di guardiania può essere svolto con varie modalità per cui ogni proponente dovrà individuare la soluzione più idonea e quantificarne i costi.



Articolo 25

Vertenze

Tutte le vertenze, che potranno insorgere in merito all'interpretazione o alla esecuzione della presente Convenzione, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di Roma secondo le rispettive competenze.

( O M I S S I S )

IL PRESIDENTE

E. GASBARRA - L. LAURELLI - A. BALDONI

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

A. CORDELLI

ANNO 1995

VERBALE N. 68

Seduta Pubblica del 2 agosto 1995.

Presidenza: GASBARRA - LAURELLI - BALDONI.

L'anno milienovecentonovantacinque, il giorno di mercoledì due del mese di agosto, alle ore 15,50, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 47028 al 47087, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

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

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

Eseguito l'appello il Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Agostini Roberta, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Belvisi Mirella, Bettini Goffredo Maria, Calamante Mauro, Cirinnà Monica, D'Alessandro Giancarlo, Della Portella Ivana, De Lorenzo Alessandro, De Luca Athos, Esposito Dario, Foschi Enzo, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasbarra Enrico, Graziano Emilio Antonio, Laurelli Luisa, Lorefaro Giuseppe, Magiar Victor, Milana Riccardo, Monteforte Daniela, Montini Emanuele, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, San Mauro Cesare, Santillo Clemente, Teodorani Anna, Valentini Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Francesco RUTELLI e i Consiglieri:

Alfano Salvatore, Alibrandi Antonio, Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Barbaro Claudio, Borghesi Massimo, Buontempo Teodoro, Cerina Luigi, Coscia Maria, Cutrufo Mauro, Dalla Torre Giuseppe, Del Fattore Sandro, De Nardis Paolo, Di Francia Silvio, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Flamment Carlo, Fotia Carmine Salvatore, Gemmellaro Antonino, Ghini Massimo, Migliorini Sergio, Rampelli Fabio, Ricciotti Paolo, Ripa Di Meana Vittorio, Sodano Ugo, Spera Adriana, Valeriani Giacomo.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità delle sedute di prima convocazione agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza dei Consiglieri Coscia, Del Fattore, Ripa Di Meana e Spera, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Montini, Salvatori e Teodorani.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, il Vice Sindaco Tocci Walter e gli Assessori Borgna Giovanni, Cecchini Domenico, De Petris Loredana, Lanzillotta Linda, Lusetti Renzo, Montino Esterino e Piva Amedeo.

( O M I S S I S )

A questo punto risultano presenti anche i Consiglieri Anderson Guido, Borghesi Massimo, Di Francia Silvio, Gemmellaro Antonino e Rampelli Fabio.

Il PRESIDENTE, rammentato che nella precedente seduta dell'1 agosto 1995 si è conclusa la discussione generale in ordine alla proposta n. 111/95, invita il Consiglio a procedere all'esame degli emendamenti presentati in ordine alla proposta stessa.

( O M I S S I S )

Viene quindi preso in esame il seguente emendamento n. 2) a firma dei Consiglieri Agostini, Belvisi, Galeota e Monteforte:

«Art. 6, quarto capoverso, aggiungere: "è prevista la possibilità di un solo piano interrato"».

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

L'Assessore DE PETRIS dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento in esame.

Non sorgendo osservazioni, l'emendamento n. 2) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato con 27 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Anderson, De Lorenzo, Baldoni e Teodorani.

Segue l'esame del sottoriportato emendamento n. 3) a firma dei Consiglieri Rampelli, De Luca, Teodorani, Monteforte e Rampini:

«All'art. 12, primo capoverso, 2ª riga, dopo la parola "Commissione" inserire: "composta da dirigenti del Comune e da esperti qualificati esterni"».

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

( O M I S S I S )

Viene quindi preso in esame il seguente emendamento n. 3 bis) a firma del Consigliere Lobefaro:

«All'art. 12, primo capoverso, 2ª riga, dopo la parola "Commissione" inserire "composta anche da tecnici del Comune dell'area psico-pedagogica"».

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

( O M I S S I S )

Non sorgendo altre osservazioni, l'emendamento n. 3 bis) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato con 15 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione dei Consiglieri Calamante, Bettini, D'Alessandro, Pompili, Rosati, Della Portella, Magiar, Baldoni, Graziano, Milana, Salvatori, De Lorenzo, Borghesi, Monteforte e Teodorani.



Viene poi posto in votazione, per alzata di mano, l'emendamento n. 3) nel seguente testo integrato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento n. 3 bis):

«All'art. 12, primo capoverso, 2ª riga, dopo la parola "Commissione" inserire "composta da dirigenti del Comune anche dell'area psico-pedagogica e da esperti qualificati esterni"».

L'emendamento risulta approvato all'unanimità con 31 voti favorevoli.

( O M I S S I S )

Viene successivamente trattato il seguente emendamento n. 5) a firma dei Consiglieri Monteforte, Galcota, Agostini e Belvisi:

«Art. 13, aggiungere il seguente punto "6) qualità sociale dell'impresa, associazione, azienda, consorzio (da 1 a 2 p.ti)"».

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

L'Assessore DE PETRIS dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento in esame.

Non sorgendo osservazioni, l'emendamento n. 5) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato all'unanimità con 31 voti favorevoli.

Viene quindi preso in esame il seguente emendamento n. 6) a firma dei Consiglieri Pompili e Monteforte:

«Inserire pag. 58 bis

L'area 13.2 interna al Piano di Zona 10V Acilia con destinazione d'uso Parco pubblico e attrezzature commerciali.

Area di proprietà Comunale in consegna al servizio Giardini di 30.520 mq.

Si allega planimetria con indicata l'area (perimetrata in rosso)».

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

L'Assessore DE PETRIS dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento in esame.

( O M I S S I S )

Non sorgendo altre osservazioni, l'emendamento n. 6) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato con 27 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Teodorani, De Lorenzo, Baldoni e Borghesi.

Viene successivamente trattato il seguente emendamento n. 7) a firma del Consigliere Sodano:

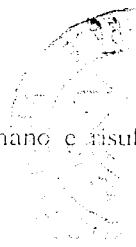
«All'art. 10, pagina 95, all'ultimo capoverso, dopo la parola "soggetti" aggiungere "eventualmente contitolari della concessione e"».

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

L'Assessore DE PETRIS dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento in esame.

Non sorgendo osservazioni, l'emendamento n. 7) viene posto ai voti per alzata di mano e risulta approvato all'unanimità con 31 voti favorevoli.

( O M I S S I S )



Il  
nel se

Bar

assi  
una

rea  
l'al

are

co  
ve  
ris

in  
in  
C

P  
e

c  
i  
f



Il PRESIDENTE pone quindi in votazione per alzata di mano la proposta di deliberazione n. 111/95, nel seguente testo definitivo risultante a seguito degli emendamenti accolti dal Consiglio stesso:

111<sup>a</sup> Proposta (Dec. della G. C. del 30-5-1995 n. 94)

**Bando per la realizzazione e la gestione delle aree di proprietà Comunale abbandonate e delle aree verdi non attrezzate o insufficientemente attrezzate (creazione dei «Punti verdi di qualità»). Spesa L. 7.140.000.**

Premesso che il Servizio Giardini del Comune di Roma non è in grado di attrezzare e di assicurare una manutenzione costante ed efficace di tutte le aree verdi di proprietà comunale in una situazione in cui il numero di dette aree è in progressivo aumento;

Che il Comune di Roma è altresì proprietario di numerose aree abbandonate destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di vario tipo all'interno di quartieri che fra l'altro dispongono di una insufficiente dotazione di verde pubblico;

Considerato che pervengono al Comune di Roma numerose richieste di concessione d'uso di aree da parte di vari soggetti per l'utilizzazione a verde e servizi di dette aree;

Che a tale scopo l'Amministrazione Comunale intende indire un Bando per l'affidamento in concessione dell'attrezzaggio e gestione delle aree di proprietà comunale abbandonate e delle aree verdi non attrezzate o insufficientemente attrezzate (creazione dei «punti verdi qualità») al fine di rispondere alle esigenze dei cittadini;

Che è stato quindi predisposto, dai competenti Uffici Comunali, un bando-disciplinare, parte integrante del presente provvedimento, contenente criteri, modalità e condizioni per l'affidamento in concessione di n. 79 aree di proprietà comunale o in corso d'acquisizione al patrimonio del Comune, riportate nelle planimetrie esibite in atti;

Che al citato bando-disciplinare sono allegate, sempre come parte integrante del presente procedimento, n. 79 schede relative alle aree di che trattasi, contenenti notizie, indicazioni e prescrizioni specifiche per ogni singola area ad integrazione delle norme generali di cui al bando;

Che dalle aree interessate dal Bando sono state categoricamente escluse le Ville Storiche, ad eccezione di Villa Flora che necessita, in considerazione del pessimo stato di conservazione, di un intervento urgente di restauro e ripristino per cui l'A.C. non disponendo attualmente di risorse finanziarie sufficienti, chiede il concorso delle risorse private;

Che le attuali destinazioni urbanistiche di numerose aree indicate nel bando non sono compatibili con gli obiettivi che con lo stesso l'Amministrazione si prefigge di conseguire, e sarà pertanto necessario provvedere, tramite accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90, sia ad una variante delle N.T.A. del F.R.G. che introduca una speciale sottozona della zona N compatibile con gli obiettivi del bando, sia a variare la destinazione urbanistica delle aree dalla attuale alla nuova sottozona;

Che per quanto riguarda le aree ricadenti nei perimetri dei P.T.P. vigenti, pur prevedendo il bando una procedura di accordo di programma con gli organi competenti, dette aree sono sottoposte alle prescrizioni dei piani paesistici;

Che tutte le aree inserite nel bando, in considerazione dei criteri adottati sulla loro fruibilità e sulla completa integrazione fra attrezzature specifiche e parti destinate a verde pubblico sono in toto ascrivibili all'interno delle dotazioni di standards così come previste dal Decreto Ministeriale n. 1444/68;

Che peraltro per l'utilizzo delle aree attualmente destinate da strumenti urbanistici attuativi ad attrezzature scolastiche dovrà essere preventivamente verificato, e specificato negli elaborati di cui all'art. 9 del bando, il rispetto — nella residua parte dello strumento urbanistico interessato — dei relativi standards minimi di legge;



Che per ogni singola area la Commissione Stime del Comune di Roma — sulla base dell'ubicazione e del valore commerciale della stessa — ha determinato un canone base di concessione su base annua, differenziato tra superfici «coperte» e superfici «scoperte» così come definite dall'art. 6 del bando;

Che tali canoni-base sono indicati, per ogni area, nelle schede allegate al presente provvedimento;

Che ai fini della determinazione del canone definitivo, in relazione a quanto previsto dall'art. 8 del bando e considerato quanto previsto circa la «qualità del verde» nell'allegato A (Elenco delle aree) parte integrante del presente provvedimento, il competente Servizio Giardini ha determinato prezzi parametrici per la manutenzione e guardiania delle aree, come di seguito specificato:

- a) Parco campagna da L. 2.000 a L. 4.000 per mq. anno;
- b) Parco intermedio da L. 4.001 a L. 6.000 per mq. anno;
- c) Parco attrezzato da L. 6.001 a L. 10.000 per mq. anno;

Che per quanto attiene alle occupazioni di suolo pubblico che si determineranno a seguito dell'attrezzatura delle aree in argomento, considerato che le aree sono di proprietà comunale, che le attrezzature realizzate diverranno di proprietà del Comune, che le opere da realizzare comporteranno la trasformazione delle aree in complessi complementari ad una più moderna fruizione del verde da parte di tutti i cittadini e non tendono, quindi, al beneficio economico del singolo, si ritiene che — visto anche il parere in proposito espresso dalla Ripartizione III Tributi con nota prot. n. 5015 del 15 gennaio 1995 esibita in atti — nella fattispecie la Tassa Occupazione Suolo Pubblico non debba trovare applicazione;

Che per quanto attiene, inoltre, le strutture di cui all'art. 3 — lettera e) — del bando in relazione ad eventuali controindicazioni del Piano del Commercio, considerato che le attività indicate, in quanto ubicate su aree comunali, dovranno essere disciplinate nelle norme di attuazione del redigendo Piano delle aree pubbliche, si ritiene che — vista la nota della Ripartizione XI prot. n. 963 del 16 gennaio 1995 esibita in atti — l'Amministrazione potrà valutare l'opportunità di adottare specifici provvedimenti che autorizzino in deroga il rilascio delle autorizzazioni commerciali, fatto salvo il possesso dei requisiti soggettivi e le autorizzazioni di competenza della Ripartizione XV e delle Autorità Sanitarie;

Che appare necessario approvare, contestualmente al bando oggetto del presente provvedimento, lo schema-tipo di convenzione da stipulare tra il Comune di Roma ed i soggetti vincitori del concorso;

Che si ritiene altresì opportuno dare comunicazione del Bando di che trattasi mediante annuncio sui seguenti giornali (per estratto e per un giorno) a diffusione nazionale:

- Il Corriere della Sera;
- La Stampa;
- La Repubblica;
- Il Sole 24 Ore;
- Il Messaggero;
- Il Tempo;

Viste le planimetrie individuative delle aree esibite in atti;

Vista la nota della Ripartizione III prot. n. 5015 del 15 gennaio 1995 esibita in atti;

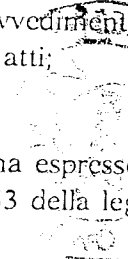
Vista la nota della Ripartizione XI prot. n. 963 del 16 gennaio 1995 esibita in atti;

Visto il Bando ed i suoi allegati che formano parte integrante del presente provvedimento;

Visto il Capitolato Speciale delle opere a verde del Servizio Giardini, esibito in atti;

Preso atto che:

In data 13 aprile 1995 il Dirigente Tecnico Superiore del Servizio Giardini, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge



8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente Tecnico Superiore Reggente

F.to: M. Visca»;

In data 12 maggio 1995 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale Reggente

F.to: L. Cordelli»;

In data 30 maggio 1995 il Segretario Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Reggente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

1) di affidare in concessione l'attrezzaggio e la gestione delle aree indicate nell'allegato A) da utilizzare come verde pubblico (punti verdi qualità) secondo i criteri e modalità appresso specificati;

2) di indire un Bando per la realizzazione e la gestione dei punti verdi qualità;

3) di approvare, come parte integrante del presente atto, l'allegato Bando e tutte le disposizioni in esso contenute, nonché l'Allegato A) — Elenco delle aree e schede individuative delle stesse;

4) di approvare lo schema tipo di convenzione Allegato B), parte integrante del presente provvedimento;

5) di dare comunicazione del Bando in questione mediante annuncio sui seguenti giornali (per estratto e per un giorno) a diffusione nazionale:

— Il Corriere della Sera;

— La Stampa;

— La Repubblica;

— Il Sole 24 Ore;

— Il Messaggero;

— Il Tempo;

La spesa del presente atto deliberativo per il suo ammontare complessivo di L. 7.140.000 grava il Capitolo 362000/2 del Bilancio 1995, che presenta sufficiente disponibilità e capienza.

Al pagamento si provvederà con Disposizione Dirigenziale dietro presentazione di fatture debitamente vistate e liquidate dal Servizio Giardini.

#### BANDO PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DEI PUNTI VERDI QUALITÀ

La determinazione dell'Amministrazione Comunale di realizzare i «punti verdi qualità» nasce dalla consapevolezza che la componente del verde in ambiente urbano non deve essere vista come un elemento residuale o interstiziale bensì come una funzione integrata con altre categorie di servizi ove le famiglie possano trovare una risposta adeguata ad una serie di «bisogni» quotidiani.



Nella società moderna i tempi del lavoro, dei consumi sociali, i ritmi delle attività private e pubbliche hanno frequenze molto strette e rigide che inducono la maggioranza dei cittadini a velocizzare le relazioni e ad utilizzare tutte le sinergie possibili. Il servizio verde deve adeguarsi, assecondare questi ritmi e modificarli; il verde deve quindi accompagnare il cittadino-utente all'interno di questo percorso al fine di offrirgli momenti di pausa e un sistema gradevole di relazioni sociali. Sotto questo profilo si rende necessario concepire un verde attrezzato all'interno del processo produttivo, all'interno degli scambi e dei consumi più vari (cultura, spettacolo, sport, istruzione, commercio, ecc.).

L'Amministrazione Comunale di Roma nell'ambito di questo obiettivo intende quindi migliorare la qualità urbana e dotare il più alto numero possibile di quartieri della città di nuovi centri verdi attrezzati, quali nuovi punti di aggregazione sociale e culturale; per raggiungere tale scopo l'A.C. considera opportuno avvalersi del contributo di soggetti pubblici e privati per la realizzazione e gestione di questo programma; la sua attuazione vuole altresì contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Articolo 1  
*Oggetto del bando*

L'A.C. concede a soggetti pubblici e privati la facoltà di presentare progetti-proposte per la sistemazione e gestione del verde pubblico attrezzato su aree di proprietà comunale, con possibilità di gestione privata, di un complesso articolato di servizi e attrezzature a carattere ricreativo, culturale, commerciale e di servizio meglio individuato nei successivi articoli.

Le modalità di realizzazione, di gestione e di uso delle singole aree saranno disciplinate da apposita convenzione.

Articolo 2  
*Aree oggetto del bando*

Le aree oggetto del presente bando sono aree in corso di acquisizione o già di proprietà del Comune di Roma, attualmente non attrezzate o con un grado insufficiente di attrezzature e servizi.

L'elenco di tali aree, la cui relativa documentazione planimetrica e l'indicazione orientativa della superficie totale di concessione potrà essere richiesta al Servizio Giardini, è allegato al presente bando e ne costituisce parte integrante.

Le modalità di redazione delle proposte-progetto sono specificate nei successivi articoli e nell'elenco allegato delle aree.

Nella scelta delle proposte l'A.C. darà priorità a quelle riguardanti le aree periferiche e/o degradate.

La concessione delle aree per le quali le procedure di acquisizione non siano ancora concluse, o che presentino usi impropri da rimuovere, resta subordinata alla previa definizione di ogni pendenza.

Articolo 3  
*Attrezzature e servizi*

Le attrezzature ed i servizi sono classificati in due categorie: servizi ed attrezzature obbligatorie e servizi ed attrezzature compatibili.

Servizi e attrezzature obbligatorie:



a  
t  
c  
c  
e  
  
nec  
ri fu  
  
real  
zior  
ben  
dal'

- a) Ludoteca con servizio di baby parking;
- b) Parco giochi con servizio di animazione;
- c) Punto ristoro;
- d) Spazi espositivi e servizi di carattere socio-culturale;
- e) Stazione ecologica per la raccolta dei rifiuti riciclabili con appositi contenitori per carta, vetro, lattine e plastica;
- i) Servizi igienici per il pubblico;
- g) Servizio igienico per gli animali;
- h) N. 2 punti Telecom.

Per quanto riguarda il punto e) sarà cura dell'Amministrazione Comunale assicurare, se necessario, la stipula di un'apposita convenzione con l'A.M.A. per il periodico prelevamento dei rifiuti dalla stazione ecologica.

Per quanto riguarda il punto g) ogni proponente è tenuto a formulare una soluzione che sia realizzabile sotto il profilo delle norme igienico-sanitarie e sia altresì di facile gestione e manutenzione. Detta soluzione pertanto non deve essere un semplice recinto per i bisogni degli animali bensì un vero e proprio servizio igienico. Le soluzioni più convincenti saranno fatte proprie dall'Amministrazione Comunale e trasferite come norma nel disciplinare di Concessione.

Servizi ed attrezzature compatibili:

- a) Recinzione;
- b) Parcheggi e viabilità interna di servizio;
- c) Alloggio per custode (max 80 mq. utili);
- d) Attrezzatura per la ristorazione anche con menù bambini;
- e) Attrezzature commerciali con vendita di prodotti quali:
  - Pubblicazioni e video sull'ambiente, sulla salute, sull'alimentazione;
  - Erboristeria;
  - Prodotti agro-biologici ed alimentari naturali e promozione delle attività e dei soggiorni agroturistici;
  - Prodotti florovivaistici e per il giardinaggio hobbystico e professionale con esclusione delle macchine da campagna;
  - Prodotti di cosmesi ecologica;
  - Prodotti e articoli per attività sportive e salutistiche;
  - Articoli per gli animali domestici;
- f) Spazio spettacoli con arena per ballo, cinema, musica;
- g) Attrezzature ludiche a pagamento (giostre, tappeto elastico, caroselli, circuito per minicar, videogiochi, ecc.);
- h) Teatrino delle marionette;
- i) Impianti sportivi all'aperto (calcetto, pattinaggio, pallavolo, basket, campi pratica golf, tiro con l'arco, ecc.) e ricreativi (minigolf, ecc.) con relative strutture di servizio;
- l) Piscina scoperta con attrezzature connesse di carattere sportivo e ludico;
- m) Campi di bocce con annesso piccolo centro associativo;
- n) Piccolo centro di consultazione per il disagio infantile;
- o) Piccolo centro di consultazione per l'assistenza agli animali domestici.
- p) Piccoli laboratori di artigianato artistico per la lavorazione del cuoio, argilla, legno, ferro, tessuti, ecc. (max 50 mq. cadauno).

Per quanto riguarda il punto b), i parcheggi, anche se classificati come attrezzature compatibili, debbono essere previsti, nelle misure vigenti, per tutti quei servizi ed attrezzature che obbligatoriamente ne debbono essere dotati (attrezzature commerciali, impianti sportivi ecc.).

Per quanto attiene, inoltre i punti d) ed e) l'Amministrazione Comunale autorizzerà le iniziative commerciali: utilizzando la delibera n. 102 del 20 giugno 1994 ex lege n. 426 per le tabelle contingentate disponibili nelle zone interessate dalle aree verdi; avvalendosi delle norme di attuazione del redigendo piano delle aree pubbliche redatto ai sensi della legge n. 112/91; utilizzando in tutti i settori e zone commerciali del piano del commercio di cui alla delibera n. 102, del 20 giugno 1994 dove ricadono le aree verdi, la quota di riserva di cui all'art. 3 del piano del commercio delibera n. 102 del 20 giugno 1994; utilizzando inoltre la legge n. 287/91 anche attraverso uno specifico provvedimento in deroga ai parametri numerici fissati.

Resta inteso, comunque, che le autorizzazioni rilasciate non possono essere trasferite in altro luogo.

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali resta comunque subordinato al possesso dei requisiti soggettivi ed alle autorizzazioni di competenza delle Autorità sanitarie e della Ripartizione XV.

Per quanto riguarda le attrezzature dei punti i) e l) la struttura di copertura mobile consentita nel successivo art. 6, riguarda un solo impianto e può essere installata solamente per otto mesi all'anno. Per le aree che avevano già una destinazione d'uso urbanistica zona N - impianti sportivi, la copertura di cui sopra può riguardare anche due impianti.

Per quanto riguarda, infine, le attrezzature del punto p) le attività non devono produrre rumori molesti, non devono altresì comportare l'uso di sostanze nocive e devono acquisire tutti i permessi di carattere sanitario necessari.

#### Articolo 4 *Sistemazione a verde*

Lo spazio sistemato a verde fruibile per tutte le aree fino a 30.000 mq non potrà essere inferiore al 50%. Per tutte le aree con superficie superiore ai 30.000 mq, lo spazio sistemato a verde fruibile dovrà essere individuato nel rispetto della seguente tabella. I valori intermedi dovranno essere calcolati per interpolazione lineare:

| Sup. Totale<br>(mq) | Verde fruibile<br>(%) | Sup. Totale<br>(mq) | Verde fruibile<br>(%) |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 30.000              | 50,0                  | 70.000              | 60,0                  |
| 40.000              | 52,5                  | 80.000              | 62,5                  |
| 50.000              | 55,0                  | 90.000              | 65,0                  |
| 60.000              | 57,5                  | 100.000             | 67,5                  |
|                     |                       | oltre               | 70,0                  |

Saranno comunque preferite le soluzioni che presentano una integrazione completa tra le aree sistemate a giardino e la distribuzione delle attrezzature specifiche.

Il parco giochi deve essere ubicato nell'ambito del verde di fruizione libera.

La sistemazione a verde deve prevedere:

- 1) La conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazioni e naturalistiche di rilevanza ambientale;
- 2) La realizzazione dei necessari servizi a rete (rete di innaffiamento, ecc.);
- 3) La messa a dimora di nuova vegetazione;
- 4) La realizzazione di percorsi pedonali ed eventuali ciclabili;
- 5) L'inserimento di elementi di arredo come per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartelli segnaletici, parchi gioco naturalistici, percorsi vita, ecc.

Qualora il proponente vorrà prevedere la recinzione, questa dovrà essere estesa a tutta l'area di concessione.

Non è consentita la separazione tra aree di fruizione libera gratuita e l'area delle attrezzature a pagamento; è consentita bensì la recinzione dell'area di sedime delle singole attrezzature a pagamento.

È consentito in occasione di eventuali attività di spettacolo (ballo, cinema, musica, ecc.) posizionare una struttura di separazione mobile e temporanea.

L'accesso all'eventuale alloggio per il custode non deve interferire con i percorsi di fruizione del parco e delle attrezzature specifiche.

Gli eventuali cancelli d'ingresso, realizzati in struttura di ferro e trasparenti, dovranno essere corredati da un'insegna la cui forma e caratteristiche sarà fornita dal Servizio Giardini e recherà la scritta «Parco Pubblico Comunale .....» con l'indicazione dei servizi gratuiti e a pagamento e della società di gestione.

Tutti i servizi dovranno essere realizzati in osservanza alla normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno altresì prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap.

I progetti dovranno essere redatti in base alle modalità contenute nel Capitolato Speciale delle opere a verde del Servizio Giardini del Comune di Roma, allegato in atti.

#### Articolo 5

##### *Materiali e tecnologie*

Le attrezzature e i servizi dovranno essere realizzati con l'uso di materiali naturali e/o tradizionali. È fatto divieto dell'uso del calcestruzzo faccia a vista, mentre è preferibile l'uso del laterizio, del legno, del ferro, del vetro e dei materiali riciclati (plastica, ecc.).

Saranno favorevolmente considerati tutti gli accorgimenti utilizzati per il risparmio energetico e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Per gli eventuali parcheggi è obbligatorio l'uso di una pavimentazione permeabile di tipo naturalistico con vegetazione arborea ed arbustiva.

Qualora nell'area fosse presente un edificio, l'affidatario è tenuto ad eseguirne il restauro e/o la rifunzionalizzazione secondo le modalità previste dalle N.T.A. di P.R.G. e nel rispetto della normativa vigente sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

La recinzione dovrà essere di tipo trasparente con al massimo un muretto di base di 40 cm. di altezza e complessivamente non superiore a 2,4 mt., la recinzione dovrà essere preferibilmente corredata da una siepe.

#### Articolo 6

##### *Limiti volumetrici e norme urbanistiche*

La superficie lorda massima coperta per i servizi e le attrezzature obbligatorie e compatibili non potrà essere superiore al 10% della superficie dell'area di concessione e comunque non superiore a 2.000 mq, per le aree fino a 70.000 mq e 3.000 mq per le aree con dimensioni superiori. Detta superficie aggiuntiva di 1.000 mq non potrà essere destinata ad attività commerciali e di ristorazione.

La eventuale presenza di edifici non consente deroghe ai limiti di 2.000 mq di superficie lorda massima coperta.

Eventuali volumi completamente interrati non vengono computati nel novero della superficie lorda massima coperta se devono essere destinati per impianti tecnici e servizi (parcheggi, ecc.).



Detti volumi completamente interrati, al fine di evitare un'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli, devono essere collocati sotto le aree edificate.

È prevista la possibilità di un solo piano interrato.

È ammessa una altezza massima calcolata dal piano di campagna alla gronda di metri 4.00, fatte salve le attrezzature delle coperture mobili.

Per tutti gli altri parametri inerenti i distacchi, si farà riferimento alle norme urbanistiche della zona G5.

È possibile prevedere la realizzazione anche per stralci (massimo tre) funzionali che dovranno essere indicati nel progetto-proposta e che riguarderanno esclusivamente le attrezzature compatibili mentre quelle obbligatorie dovranno essere realizzate unitamente al verde di libera fruizione all'interno della prima fase.

#### Articolo 7

##### *Gestione e uso dell'area*

La gestione prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle attrezzature che vi insistono, nonché la conduzione nel suo complesso ivi compresa l'apertura e chiusura, e ogni opera e servizio necessari a conservare in buono stato il verde, gli elementi di arredo e la funzionalità di tutte le attrezzature e gli impianti previsti.

Le modalità di gestione e di uso dell'area, precisate nel programma di gestione facente parte della proposta-progetto, saranno successivamente regolate dall'apposita Convenzione prima citata.

La fruizione dell'area dovrà, comunque, essere libera e gratuita.

#### Articolo 8

##### *Canone e durata dell'affidamento della gestione*

Tutte le attrezzature e i servizi realizzati sono acquisiti ai sensi dell'art. 936 c.c. al patrimonio del Comune, senza diritto di qualsivoglia credito nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che in cambio affiderà la gestione degli stessi al Concessionario dell'area.

La durata della Concessione verrà stabilita in base al piano di ammortamento presentato.

Il canone base di concessione per la gestione dei servizi, per ogni area indicato nella specifica scheda allegata al presente bando e determinato in base alla ubicazione dell'area e al valore commerciale della stessa, verrà ulteriormente definito in base alla valutazione economica del servizio di guardiania e di manutenzione del verde offerti, che sarà effettuata, tenendo presenti il grado di maturità del parco e la dimensione dell'area da mantenere, con riferimento ai seguenti prezzi parametrici:

- a) parco campagna: da L. 2.000 a L. 4.000 annue per mq;
- b) parco intermedio: da L. 4.001 a L. 6.000 annue per mq;
- c) parco attrezzato: da L. 6.001 a L. 10.000 annue per mq.

Eventuali quote degli oneri del servizio di guardiania e manutenzione eccedenti il canone rimarranno a carico dei concessionari.

La Concessione, alla data di scadenza, può essere rinnovata mediante una ridefinizione del canone che tenga comunque conto del servizio di manutenzione e guardiania svolto per conto dell'Amministrazione Comunale e degli altri servizi gratuiti offerti agli utenti.

#### Articolo 9

##### *Elaborati da presentare all'Amministrazione Comunale*

In una prima fase, i soggetti interessati dovranno presentare un progetto di massima della proposta di intervento; nella seconda fase, in seguito alla valutazione favorevole decisa dalla





Commissione Esaminatrice, i soggetti, le cui proposte sono state valutate positivamente per ogni singola area, presenteranno il progetto esecutivo.

Il progetto di massima delle proposte dovrà contenere:

- planimetria a scala 1:500-1:1000 dello stato di tutto contenente gli eventuali manufatti, elementi di arredo e gli alberi preesistenti, nonché l'andamento morfologico dell'area;
- planimetria a scala 1:500 con il progetto di sistemazione dell'area ivi compresa la rete degli impianti e allacci tecnologici;
- tabella contenente tutti i dati dimensionali del progetto (superficie totale dell'area, superficie a giardino, superficie delle singole attrezzature e funzioni all'aperto, superficie coperta utile per ogni funzione e/o servizio, ecc.);
- piante e prospetti e sezioni a scala 1:200 di tutti i manufatti;
- relazione tecnico-illustrativa contenente:
  - 1) caratteri tecnico-funzionali e distributivi della proposta;
  - 2) specificazione dei materiali, delle tecnologie e degli impianti tecnologici;
  - 3) qualità e quantità delle sistemazioni a verde e degli elementi di arredo.
- programma di gestione contenente:
  - 1) modalità di gestione dell'area e delle attrezzature;
  - 2) elenco dei servizi gratuiti e a pagamento e loro modalità di gestione;
- relazione finanziaria contenente:
  - 1) piano di ammortamento e valutazione «costi-benefici»
  - 2) occupazione di mano d'opera prevista sia fissa che stagionale;
  - 3) tempi previsti di realizzazione (eventuale articolazione per stralci).

In una seconda fase, è necessario presentare il progetto esecutivo corredato di computo metrico estimativo e di specifiche tecniche che saranno parte integrante della convenzione.

Anche il programma gestionale presentato dovrà essere parte integrante della Convenzione.

#### Articolo 10 *Requisiti richiesti*

I soggetti interessati dovranno allegare al progetto di massima una dichiarazione attestante:

- 1) per le ditte individuali: se i titolari abbiano o meno condanne penali ovvero se siano stati o siano assoggettati a dichiarazione di fallimento;
- 2) per le società e le cooperative: se la società o la cooperativa si trova nel pieno e libero esercizio di tutti i suoi diritti e non si trova pertanto in stato di liquidazione, fallimento o concordato, lo statuto o l'indicazione dei legali rappresentanti;
- 3) per gli enti pubblici o privati e per le associazioni: se gli stessi si trovano nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, lo statuto e le indicazioni dei legali rappresentanti;
- 4) per tutti i soggetti di non essere stati sottoposti a nessuna misura di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a loro carico di procedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione ai sensi della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge 19 marzo 1990 n. 55.

#### Articolo 11 *Presentazione delle proposte*

Gli interessati dovranno far pervenire entro e non oltre le ore ..... del giorno..... il progetto di massima della proposta di intervento al Sindaco del



Comune di Roma, Servizio Giardini; le proposte dovranno essere sottoscritte dal soggetto proponente e presentate in busta chiusa.

È possibile che un proponente presenti progetti su più aree, comunque ogni concorrente non potrà risultare aggiudicatario di più 3 di aree, secondo l'ordine di preferenza che dovrà indicare nelle offerte.

In caso di mancata indicazione di tali preferenze si procederà tramite sorteggio.

## Articolo 12

### *Commissione Esaminatrice*

Per l'esame delle proposte pervenute verrà istituita, con atto deliberativo, una apposita Commissione, composta da dirigenti del Comune anche dell'area psico-pedagogica e da esperti qualificati esterni, che valuterà la congruenza delle proposte suddette rispetto ai programmi e alle finalità dell'Amministrazione per il verde pubblico attrezzato, e formulerà — per ciascuna area — apposita graduatoria in base agli elementi di valutazione di cui al successivo art. 13.

La Commissione Esaminatrice può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato di ogni singola area modifiche al progetto di massima, ed elaborati annessi presentato.

L'Amministrazione, con apposito provvedimento della Giunta Comunale, assumerà le proprie determinazioni in ordine alla proposta di graduatoria e le comunicherà al primo classificato di ogni singola area entro 90 giorni dalla scadenza del termine utile per la presentazione delle proposte, di cui all'art. 11, dando contestualmente notizia della durata della concessione e del canone definitivo, nel frattempo determinati sulla base dei parametri di cui all'art. 8.

Contestualmente l'Amministrazione Comunale comunicherà le modalità di presentazione di ogni singolo progetto esecutivo di cui alla seconda fase dell'art. 9, sulla base del quale potrà essere rivista la durata della concessione, consentendo una tolleranza del 10% tra l'importo del progetto di massima e quello del progetto esecutivo.

Qualora il proponente abbia previsto una realizzazione per fasi il progetto esecutivo dovrà essere integrale di tutta la proposta.

Successivamente verrà convocata un'apposita Conferenza dei Servizi al fine di acquisire tutti i pareri e i nulla osta necessari ai sensi della legislazione vigente in merito ai progetti primi classificati.

Il proponente, durante i lavori della conferenza dei Servizi verrà tempestivamente avvisato qualora si ravvisi la necessità di dover apportare alcune modifiche al progetto in corso di approvazione.

I progetti vincitori, una volta acquisito il nulla osta della Conferenza dei Servizi, saranno approvati con Accordo di Programma secondo la procedura prevista dall'art. 27 della legge 142/90 dell'art. 20 dello Statuto del Comune di Roma.

Dopo la pubblicazione sul B.U.R. dell'Accordo di Programma potrà essere stipulata la convenzione secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione.

## Articolo 13

### *Elementi di valutazione*

Per ogni singola area la Commissione Esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte pervenute in base ai seguenti parametri di valutazione:

- 1) qualità della soluzione distributiva, tipologica, architettonica e ambientale (a 1 a 6 p.ti);
- 2) qualità e consistenza del verde (da 1 a 6 p.ti);
- 3) entità e qualità delle maestranze occupate previste (da 1 a 6 p.ti);



4  
5  
6  
I  
a chi

per

Ser  
sull  
e la

Co  
so

P

u

P  
ii

F

c

i

- 4) qualità, consistenza e valenza sociale dei servizi gratuiti offerti (da 1 a 4 p.ti);  
5) qualità ecologica dei materiali e delle tecnologie impiegati (da 1 a 3 p.ti);  
6) qualità sociale dell'impresa, associazione, azienda, consorzio (da 1 a 2 p.ti).

Per quanto concerne il punteggio di cui al punto 3, due punti sono esclusivamente riservati a chi prevede l'occupazione di soggetti appartenenti alle categorie svantaggiate.

#### Articolo 14

##### *Riserve*

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i proponenti abbiano nulla a pretendere.

#### Articolo 15

##### *Controlli e sanzioni*

Copia della Convenzione dovrà essere depositata presso la Circoscrizione competente e il Servizio Giardini per la visione al pubblico.

È obbligatorio che ogni 6 mesi da parte dell'Amministrazione sia effettuato un controllo sull'area per verificare la corretta esecuzione del programma gestionale allegato alla Convenzione e la corretta conduzione e manutenzione dei servizi del verde.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione immediata della Convenzione con le modalità previste nella stessa, in caso di grave inadempienza da parte dei soggetti pubblici o privati contraenti.

### ALLEGATO A

#### ELENCO DELLE AREE

##### PREMESSA

Si precisa che la superficie riportata nella scheda è orientativa e pertanto il proponente, utilizzando una base cartografica idonea, dovrà sviluppare il calcolo esatto dell'area.

Le prescrizioni specifiche sono tassative, mentre, le indicazioni fornite per la redazione del progetto sono suggerimenti utili per elaborare una proposta che presenti meno elementi ostativi, in sede di approvazione, da parte della Conferenza dei Servizi.

Il canone di concessione, riportato nella scheda, è indicativo e può essere utilizzato dal proponente per redigere il programma finanziario in base alle seguenti indicazioni:

— su tutta la superficie destinata al verde di fruizione libera e gratuita non si applica alcun canone;

— il canone relativo alla superficie scoperta si applica sulle superfici nette delle attrezzature a pagamento (sia quelle obbligatorie, sia quelle compatibili);

— il canone relativo alla superficie coperta si applica solamente alle attrezzature che producono reddito;

— il proponente, una volta che ha calcolato il canone sulla base della soluzione progettuale proposta, dovrà depurarlo del costo di servizio di guardiania e di manutenzione del verde.

Per quanto riguarda la presenza di edifici nelle aree oggetto del bando, si precisa che vi è sempre l'obbligo di prevedere una utilizzazione, anche se attualmente detti edifici sono occupati.



Sarà cura dell'Amministrazione Comunale attivare le procedure per rendere disponibili gli immobili presenti nelle aree.

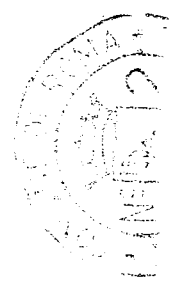
Per quanto riguarda il canone di concessione, relativo a detti edifici, si applica quello delle superfici coperte, considerando che il recupero di detti immobili, ha un costo assimilabile alle nuove costruzioni. Sono esclusi i casi in cui lo stato di manutenzione dell'immobile e/o la categoria dell'immobile stesso configuri un valore per cui è necessaria una valutazione specifica del canone.

Per quanto concerne il costo di manutenzione del verde, si precisa che esso dipende da tre parametri:

- *qualità del verde*  
si possono individuare, in linea di massima tre categorie: parco-campagna, parco pubblico attrezzato e una soluzione intermedia;
- *grado di maturità del parco*  
è evidente che un parco di nuovo impianto ha un costo di manutenzione più basso di quello che esprime un parco già maturo;
- *dimensione dell'area da manutere*  
più è grande l'area e più il costo parametrico al mq è ridotto, poiché, in questo caso, è possibile utilizzare alcune economie di scala.

Comunque, al fine di poter effettuare una stima del costo definitivo di concessione, si precisa che la manutenzione del verde sviluppa un onere variabile dalle 2.000 alle 10.000 L/mq/anno.

Il servizio di guardiania può essere svolto con varie modalità per cui ogni proponente dovrà individuare la soluzione più idonea e quantificarne i costi.



SIGI  
DEN  
DES  
D'U  
SU  
SI  
AM  
E

F  
S  
A