

Protocollo RC n. 2469/06

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA COMUNALE**

(SEDUTA DEL 1 MARZO 2006)

L'anno duemilasei, il giorno di mercoledì uno del mese di marzo, alle ore 14,20, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Comunale di Roma, così composta:

1 VELTRONI WALTER	<i>Sindaco</i>	10 GRAMAGLIA MARIELLA	<i>Assessore</i>
2 GARAVAGLIA MARIAPIA	<i>Vice Sindaco</i>	11 MILANO RAFFAELA	“
3 BORGNA GIOVANNI	<i>Assessore</i>	12 MINELLI CLAUDIO.....	“
4 CAUSI MARCO	“	13 MORASSUT ROBERTO.....	“
5 CIOFFARELLI FRANCESCO.....	“	14 PANTANO PAMELA	“
6 COSCIA MARIA.....	“	15 CALAMANTE MAURO.....	“
7 D'ALESSANDRO GIANCARLO	“	16 CARRAZZA PAOLO.....	“
8 ESPOSITO DARIO.....	“	17 HERMANIN GIOVANNI.....	“
9 FERRARO LILIANA	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Borgna, Causi, Cioffarelli, Coscia, D'Alessandro, Esposito, Ferraro, Gramaglia, Milano, Minelli, Morassut, Pantano, Calamante, Carrazza e Hermanin.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Vincenzo Gagliani Caputo.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 77

Legge 24 marzo 1989 n. 122 - art. 9 comma 4 e 6 - Realizzazione di un parcheggio in parte a rotazione e in parte pertinenziale in area di proprietà comunale sita in Via Tripoli, proposto dal Consorzio Parcheggi per le Città S.c.a.r.l.. Autorizzazione alla concessione del diritto di superficie per la costruzione e gestione ed alla stipula della convenzione.

Premesso che con deliberazione del C.S. n. 2671 del 3 novembre 1989 è stato adottato dalla Amministrazione Comunale il Programma Urbano Parcheggi (P.U.P.) ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122;

Che detto Programma è stato approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta n. 12557 in data 27 dicembre 1989, ratificata in Consiglio con deliberazione n. 1132 in data 22 febbraio 1990, limitatamente all'anno 1989;

Che l'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 904 del 13 dicembre 1990, ha proceduto ad adottare la revisione del Programma per il triennio 1989/1991;

Che la Regione Lazio ha approvato detto aggiornamento con deliberazione della Giunta n. 2917 in data 16 aprile 1991;

Che il Consiglio della Regione Lazio non ha ratificato il citato provvedimento nei termini previsti dallo Statuto e pertanto lo stesso è stato annullato;

Che con successiva deliberazione del Consiglio Regionale n. 515 del 10 novembre 1992 sono stati riconosciuti gli effetti prodotti dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 2917 relativamente all'anno 1990;

Che l'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio n. 442 in data 17 dicembre 1991, ha ulteriormente provveduto ad aggiornare il Programma per l'annualità 1991;

Che la Regione Lazio con deliberazione della Giunta n. 3043 del 22 aprile 1992 ha approvato il citato ulteriore aggiornamento;

Che la deliberazione in questione non è stata ratificata dal Consiglio Regionale entro i termini perentori di 60 giorni dalla adozione, previsti dalla legge;

Che conseguentemente il Sindaco di Roma, con Ordinanza n. 165 del 16 dicembre 1993 ha attestato il "silenzio approvazione" del P.U.P. per l'annualità 1991 ai sensi della legge 122/89, convalidando la precedente Ordinanza n. 585 del 13 aprile 1992;

Considerato che nell'ambito del Programma di cui trattasi è previsto un intervento ex art. 5 legge 122/89 per la realizzazione del parcheggio sostitutivo della sosta su strada di "Via Tripoli" n. 7 dell'annualità 1991;

Che il Consiglio Comunale con atto n. 34/93 successivamente modificato dal Consiglio medesimo con atto n. 125/95 ha deliberato di affidare all'ATAC la progettazione e lo svolgimento delle attività necessarie alla individuazione del concessionario dei parcheggi sostitutivi previsti nel P.U.P.;

Che il Consiglio Comunale ad ulteriore modifica della richiamata deliberazione consiliare n. 125/95, con provvedimento n. 221 del 23 settembre 1997 ha deliberato di approvare i nuovi disciplinari che regolano i rapporti tra il Comune di Roma e l'ATAC relativi sia ai parcheggi di scambio che ai parcheggi sostitutivi e di richiedere alla Presidenza del Consiglio dei Ministri la parziale modifica dei decreti di assegnazione delle provvidenze a favore dei parcheggi sostitutivi, nel senso di trasferire la titolarità del contributo al concessionario terzo individuato, previo espletamento di apposita gara ad evidenza pubblica ed a cui farà carico la spesa per la realizzazione dell'opera nonché gli oneri relativi all'assunzione del mutuo;

Che con la precitata deliberazione n. 221/97 il Consiglio Comunale ha approvato, unitamente al nuovo schema del disciplinare tra il Comune di Roma e l'ATAC, le modalità e i criteri per l'affidamento della progettazione e di tutte le connesse attività per l'individuazione del concessionario e per la relativa gestione;

Che in relazione a tanto l'ATAC ha provveduto ad elaborare il progetto definitivo del parcheggio sostitutivo della sosta in località Via Tripoli di cui si argomenta;

Che in fase di progettazione del suddetto parcheggio è stata verificata la necessità di procedere all'adozione della nuova scheda P.U.P. rispetto a quella approvata dalla Regione Lazio;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 153 del 29 settembre 1999 è stata adottata la nuova scheda P.U.P. propedeutica all'approvazione del progetto del parcheggio pubblico sostitutivo della sosta su strada di Via Tripoli;

Che con deliberazione della Giunta Regionale n. 496 del 22 febbraio 2000 (B.U.R.L. n. 22 del 10 agosto 2000) è stata approvata, sulla base dei pareri favorevoli con prescrizioni dell'Assessorato Regionale "Urbanistica e Casa" – Settore 44 – Ufficio I – Sez. 3A – prott. n. 964, n. 1318 e n. 1319 del 27 gennaio 2000, la variante al Programma Urbano dei Parcheggi del Comune di Roma, relativa all'intervento denominato "Via Tripoli" (unitamente a quelle relative a "Via Taranto" e "Piazzale della Radio");

Che il progetto definitivo del parcheggio in questione è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi Interni all'Amministrazione Comunale del 15 settembre 1998,

convocata ai sensi dell'Ordinanza Sindacale n. 2310/94, come da verbale allegato in atti e che l'ATAC ha provveduto ad eseguire tutti gli adeguamenti progettuali richiesti ivi compresa la dichiarazione di conformità del progettista alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche come previsto dalla legislazione vigente (D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e art. 24 della legge 5 febbraio 1992 n. 104);

Che sul progetto definitivo sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli espressi dalle Amministrazioni interessate:

1. Comando Provinciale VV.F. di Roma – nota prot. n. 40871 del 23 aprile 1999;
2. Azienda USL Roma C – nota prot. n. 37676 del 11 ottobre 1999 acquisita in data 13 novembre 1999;
3. Soprintendenza Archeologica di Roma prot. n. 14399 del 27 maggio 1999;

Che il progetto definitivo del parcheggio in argomento è stato sottoposto alla pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) resa ai sensi del D.P.R. 12 aprile 1996 come risultante dalla nota della Regione Lazio – Assessorato Utilizzo – Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali prot. n. 2808 del 30 marzo 1999;

Che, effettuata la procedura di verifica ex art. 10 del D.P.R. 12 aprile 1996 in relazione all'entità dell'intervento ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'allegato D del D.P.R. medesimo, la Regione Lazio ha determinato l'esclusione dell'opera dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art. 10 comma 2 le prescrizioni dettate dalla nota citata 2808/99;

Che, in virtù della legge 122/89 art. 3, comma 7, l'approvazione del P.U.P. e delle sue integrazioni, modifiche od aggiornamenti qualora contenga disposizioni in contrasto con quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, costituisce variante degli strumenti stessi e l'atto di approvazione costituisce altresì dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere da realizzare;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999 è stato approvato il progetto definitivo del parcheggio in questione da porre in gara con il sistema della concessione di costruzione e gestione ai sensi della legge 109/94;

Considerato altresì che non si è potuto dare seguito alla realizzazione del parcheggio per la mancata cessione delle aree di proprietà della S.p.A. Metropolis – Gruppo FF.S. al Comune di Roma;

Che con deliberazione n. 118 del 31 ottobre 2001 il Consiglio Comunale ha autorizzato il Sindaco a promuovere e sottoscrivere l'Accordo di Programma con la Regione Lazio, ex art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in cui è prevista la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio dalla Società Metropolis, del Gruppo FF.S. al Comune di Roma;

Che con atto unilaterale a rogito notaio Castellini del 26 maggio 2003 la società per azioni Ferservizi (già denominata Metropolis S.p.A.) ha ceduto al Comune di Roma l'area interessata dall'intervento in questione condizionando l'efficacia dell'atto medesimo alla stipulazione dell'Accordo di Programma ed alla formale accettazione da parte del Comune di Roma con atto notarile da trasciversi;

Che l'Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 15 giugno 2004 ed è stato ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 12 luglio 2004;

Che con Ordinanza del Sindaco n. 190 del 6 agosto 2004, pubblicata sul B.U.R.L. n. 27 del 30 settembre 2004, parte prima – S.O. n. 6, è stato approvato l'Accordo di Programma;

Considerato altresì che il Consiglio Comunale ha approvato in data 10 dicembre 2004 la deliberazione n. 231 attraverso la quale disciplina tra l'altro le modalità di realizzazione

di parcheggi compresi nel P.U.P. attraverso operazioni di accorpamento di più interventi in un sito unico, rispondendo così ad un complesso di esigenze consistenti:

- 1) nel realizzare interventi di maggiori dimensioni riducendo gli impatti prodotti sul territorio da molteplici interventi;
- 2) nel realizzare interventi che offrano modelli di gestione dei parcheggi più rispondenti alle esigenze dei cittadini;
- 3) nel far fronte ai molteplici contenziosi maturati sia da parte di concessionari del P.U.P. aventi titolo a realizzare interventi non assentiti nelle localizzazioni originarie, sia da parte dei cittadini, con conseguenti problematiche di tipo anche sociale;
- 4) di poter disporre per la realizzazione di opere pubbliche di consistenti somme derivanti dagli oneri dovuti dai concessionari;
- 5) nell'utilizzare le esperienze realizzative maturate nel corso di questi anni nella realizzazione dei parcheggi del P.U.P.;

Che per tali motivazioni si ritiene maggiormente conveniente per l'Amministrazione Comunale realizzare il parcheggio attraverso la rilocalizzazione di interventi già compresi nel P.U.P. piuttosto che attraverso concessionari diversi;

Che è inoltre interesse dell'Amministrazione ricollocare – così come previsto dal citato atto del Consiglio Comunale – interventi compresi nel P.U.P. e non fattibili nei siti originari, su aree oggetto di preventiva approvazione da parte dei Municipi territorialmente competenti, anche al fine di evitare contenziosi con i titolari degli interventi;

Che il Municipio Roma II, a ciò interessato, ha espresso all'unanimità parere favorevole al parcheggio di Via Tripoli, precisando tutte le proprie indicazioni al riguardo con propria risoluzione n. 13 dell'11 ottobre 2005, segnalando in particolare l'urgenza di organizzare alcune funzioni per gli uffici della P.A. Municipale, oggi allocate in strutture in affitto, negli spazi che il progetto approvato del parcheggio in Via Tripoli prevede a destinazione commerciale e che potrebbero essere invece più utilmente utilizzate ai fini sopra citati;

Che tali rilocalizzazioni devono avvenire, ai sensi della medesima deliberazione attraverso la individuazione del modello di gestione del parcheggio più aderente alle esigenze del contesto interessato, ed attraverso la realizzazione di interventi di miglioramento della mobilità nel raggio di influenza, mirati soprattutto a riqualificare la funzione pedonale ed il trasporto collettivo ed alternativo;

Che ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 231/2004 sopra citata, sono pervenute al protocollo del Dipartimento VII le seguenti tre proposte di rilocalizzazione nell'area di Via Tripoli:

1. dal Consorzio Parcheggi per le Città S.c.a.r.l., in data 19 maggio 2005;
2. dalla Società PARCOOP RM a r.l. in data 26 giugno 2006;
3. dalla Società CO.S.I.A.C. a r.l., in data 21 luglio 2005;

Che, come meglio specificato nel prospetto riassuntivo conservato in atti, la proposta del Consorzio Parcheggi per le Città, rilocalizzando il parcheggio sito in via Makallè, previsto nell'ambito del P.U.P. al n. 149 degli interventi di cui all'art. 9 co. 4 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ed accorpando altri interventi di propria titolarità all'interno del P.U.P., è risultata maggiormente rispondente agli interessi dell'Amministrazione Comunale ed alle direttive contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 231/2004 più volte citata per i seguenti motivi:

- a) maggiore dotazione di posti auto ed in particolare di posti auto a rotazione;
- b) prioritaria rilocalizzazione di posti auto derivanti da interventi inseriti nel P.U.P. ma non avviati;

- c) la presenza, tra la documentazione presentata, di un piano di gestione;
- d) la completezza della documentazione;

Che il Consorzio Parcheggio per le Città, costituito con atto a rogito Notaio Giorgio Intersimone del 12 gennaio 2005 in forma di società consortile a responsabilità limitata con sede in Roma, Via Sicilia 235, in seguito alla cessione di quote a rogito Notaio Giorgio Intersimone (rep. n. 182054/182102/182353/182550, racc. n. 33854 e rep. n. 182355/182551, racc. n. 33855) risulta composto dalle seguenti società:

- Roma Box 2000 S.r.l. ora Sintesi 2005 S.r.l.;
- SIPA S.r.l.;
- MIDA PARK S.r.l.;
- CAM S.r.l.;

Che con determinazione dirigenziale del 5 gennaio 2006 n. 60 a firma del Dirigente pro tempore della competente U.O. del Dipartimento VII è stato preso atto della costituzione del Consorzio Parcheggio per le Città, formato dalle suddette società;

Considerato infine che nell'ambito urbano interessato dall'intervento in questione è stata avviata dalla Soc. Roma Metropolitane la cantierizzazione per la realizzazione della diramazione della metropolitana B1 da Piazza Bologna a Conca d'Oro;

Che l'occupazione delle aree necessarie per i cantieri in argomento riduce fortemente le risorse per la sosta a disposizione della cittadinanza, acuendo di conseguenza la già difficile situazione a tale riguardo;

Che si è reso necessario individuare soluzioni compensative per fornire in tempi rapidi alla cittadinanza una risposta in termini di nuovi posti auto in misura consistente senza pregiudicare ulteriormente l'attuale offerta sul territorio, già pregiudicate dai cantieri per la metropolitana B1;

Che la realizzazione del parcheggio in Via Tripoli può costituire la risposta alle esigenze di sosta a partire dalla data di completamento dei lavori;

Che sull'area interessata dall'intervento è attualmente in esercizio un parcheggio provvisorio di tipo "Fast Park" per una capienza di circa 240 posti auto, realizzato da S.T.A. S.p.A. ora ATAC S.p.A.;

Che pertanto al fine di non creare ulteriore penalizzazione all'offerta di sosta, occorre trovare contemporaneamente una soluzione che consenta, nelle more della realizzazione del parcheggio in Via Tripoli di non perdere la dotazione di posti auto dell'attuale Fast Park ed al contrario possibilmente incrementarla;

Che la Giunta Comunale in data 19 ottobre 2005 ha preso in esame la memoria presentata dall'Assessore M. Calamante avente per oggetto "Realizzazione di una struttura a parcheggio su area di proprietà comunale tra Via Tripoli e Via Tripolitania" dichiarandosi favorevole a quanto nella medesima rappresentato che di seguito si riporta:

- 1) "procedere al perfezionamento degli atti necessari alla formalizzazione del trasferimento proprietario delle aree di Via Tripoli/Tripolitania da FS al Comune di Roma;
- 2) rilocalizzare sulle aree in questione interventi non fattibili compresi nel P.U.P. di competenza del Consorzio Parcheggio della Città così come indicato dal Municipio Roma II in attuazione di quanto previsto dalla deliberazione C.C. n. 231 del 10 dicembre 2004 con le modalità tecniche previste dal medesimo atto. Il Concessionario dovrà prevedere a proprio carico, escludendoli dagli oneri concessori i costi necessari a compensare i costi sostenuti da ATAC S.p.A. per la redazione del progetto. Gli Uffici del Dipartimento VII dovranno procedere alla redazione degli atti

necessari per la realizzazione dell'opera coordinando ATAC, S.T.A. e Concessionario per la realizzazione del programma;

- 3) prevedere a totale carico dei concessionari di cui al punto 2), a scomputo degli oneri dovuti per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione del parcheggio le seguenti opere:
- realizzazione di un parcheggio provvisorio su un'area privata in Via Homs, sulla quale trasferire smontandola e rimontandola in sito, la struttura Fast Park di proprietà di S.T.A. S.p.A. In questa attività il Concessionario dovrà assumere a proprio carico, escludendoli dagli oneri concessori, i costi per la locazione dell'area e quelli eventualmente dovuti a S.T.A. S.p.A. Il programma dovrà prevedere anche i costi per la manutenzione delle opere da parte del Concessionario sino all'entrata in esercizio del parcheggio di via Tripoli/Tripolitania, il successivo smontaggio, trasporto e rimontaggio su area che sarà indicata dall'Amministrazione Comunale; il programma dovrà infine prevedere la rimessa in pristino dell'area di Via Homs e la restituzione al proprietario (per la realizzazione dei programmi di valorizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale) nelle condizioni che saranno concordate tra Concessionario e proprietario delle aree, con esclusione di qualsiasi responsabilità in capo al Comune di Roma. Il progetto di allestimento dell'area di Homs dovrà prevedere anche la realizzazione di un'area verde come previsto dal Municipio Roma II;
 - realizzazione degli Uffici del Municipio Roma II indicati dalla risoluzione citata in premessa, con la relativa dotazione di standard di parcheggi;
- 4) gli Uffici dell'Amministrazione Comunale coinvolti nella realizzazione del programma dovranno dare la massima priorità in considerazione dell'urgenza.”;

Che a tale fine con Ordinanza del 30 dicembre 2005 a firma del Direttore pro tempore della competente Unità Organizzativa del Dipartimento VII è stata ordinata l'occupazione provvisoria in via d'urgenza dell'area sita in Via Homs, per la attuazione di quanto previsto nella memoria di Giunta sopra citata;

Che in seguito a quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 2006 il concessionario, con nota prot. n. 7043 del 20 febbraio 2006 si è impegnato ad assicurare il mantenimento dell'attuale parcheggio di Via Tripoli dalla data di consegna dell'area fino alla realizzazione dell'opera principale in maniera tale da garantire, senza soluzione di continuità, con l'esclusione del tempo strettamente necessario per lo smontaggio ed il rimontaggio, l'attuale offerta di posti auto relativi al Fast Park;

Il tutto con oneri a proprio carico, rimodulando il Piano Economico finanziario predisposto per l'intervento, comprendendo in tali oneri le seguenti opere e servizi:

- a) gestione dell'attuale Fast Park di Via Tripoli fino alla data prevista di smontaggio e del successivo rimontaggio nell'area di Via Homs;
- b) redazione del progetto, comprese le necessarie approvazioni, per la realizzazione nell'area di Via Homs di un parcheggio per complessivi 75 posti auto a raso oltre i circa 240 posti auto del Fast Park da ripristinare in situ;
- c) sistemazione dell'intera area di Via Homs, realizzazione dei 75 posti auto a raso, attrezzaggio dell'area per il montaggio del Fast Park e sistemazione delle aree residue a verde;
- d) smontaggio del Fast Park in Via Tripoli a rimontaggio in Via Homs;
- e) manutenzione e gestione di tutta l'area di Via Homs sulla quale sarà stato realizzato il parcheggio e dell'area a verde residua, fino all'apertura del parcheggio di Via Tripoli;

- f) smontaggio del Fast Park dell'area di Via Homs e trasporto in area indicata dall'Amministrazione Comunale al fine di lasciare libera la stessa area di Via Homs entro 20 (venti) mesi dalla consegna della stessa al concessionario;

Atteso che il Consorzio Parcheggi per le Città con prot. n. 44570 del 31 ottobre 2005 ha depositato al Dipartimento VII del Comune di Roma le integrazioni progettuali al progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999, con gli elaborati previsti dallo schema tipo di convenzione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 235 del 13 dicembre 2004, successivamente integrate con protocolli nn. 46924 del 15 novembre 2005, 51089 del 13 dicembre 2005, 53075 del 28 dicembre 2005;

Che il progetto prevede la traslazione dell'intervento di Via Makallè (P.U.P. n. 149) e l'accorpamento di vari interventi come meglio specificato nella seguente tabella:

<i>n. pup</i>	<i>localizzazione</i>	<i>proponente</i>	<i>municipio</i>	<i>posti auto</i>
149	via Makallè	Sintesi 2005 s.r.l.	2	62
161	via Montecastrilli	Sintesi 2005 s.r.l.	9	38
143	largo Lanciani	Sintesi 2005 s.r.l.	3	10
160	via T. Venturi	Sintesi 2005 s.r.l.	9	62
417	via Grotta Perfetta	MIDA PARK s.r.l.	11	129
418	via E. Spalla	MIDA PARK s.r.l.	11	26
276	via Ferrara	S.I.P.A. s.r.l.	18	85
19	piazza Malatesta	S.I.P.A. s.r.l.	6	25
39	via Fabbroni	S.I.P.A. s.r.l.	20	78
372	Largo Solera	C.A.M. s.r.l.	2	142
125	via Nicola Spedalieri	C.A.M. s.r.l.	11	58
300	Largo Camesena	C.A.M. s.r.l.	5	52
564	Via Salvatore Lorizzo	C.A.M. s.r.l.	12	29
557	via Tazio Nuvolari	C.A.M. s.r.l.	11	89
totale			p.a.	885

Che i posti auto oggetto dell'accorpamento nell'intervento di Via Tripoli derivano da disponibilità residue di parcheggi già realizzati con numero di posti auto pertinenti inferiori rispetto alle originarie previsioni del P.U.P., ovvero da interventi previsti dal P.U.P. e risultati non realizzabili a seguito di parere contrario dei municipi interessati o per motivi di ordine tecnico-amministrativo, per i quali i municipi interessati non hanno dato indicazione di localizzazione alternativa;

Che, con deliberazione G.C. n. 41 del 13 gennaio 1998, è stata approvata la realizzazione dell'intervento (P.U.P. 417) sito in Via di Grotta Perfetta proposto dalla Soc. MIDA PARK S.r.l.;

Che il Dipartimento VII con nota del 19 gennaio 2006 ha invitato, in esecuzione della memoria approvata dalla Giunta Comunale nella seduta del 19 ottobre 2005, il Consorzio Parcheggi per le Città ad esprimere formalmente l'accettazione del progetto del parcheggio pubblico di Via Tripoli redatto da ATAC S.p.A., nonché l'impegno a rimborsare ad ATAC S.p.A. i costi sostenuti per la progettazione, in base al disciplinare sottoscritto dal Comune di Roma e dall'ATAC in data 21 febbraio 1998, e di importo pari ad Euro 513.764,77 (Lire 994.787.312) più I.V.A. (20%) pari ad Euro 102.752,95 per complessivi Euro 616.517,72, senza che ciò possa costituire in alcun modo titolo per qualsivoglia pretesa di rivalsa da parte del Consorzio medesimo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, neanche sotto forma di scomputo da quanto dovuto dal Consorzio al Comune per la realizzazione dell'intervento in termini di oneri concessori;

Che il Consorzio Parcheggi per le Città con nota del 23 gennaio 2006 si è dichiarato disponibile al pagamento dei costi sostenuti per la progettazione, in base al disciplinare

sottoscritto dal Comune di Roma e dall'ATAC, comunicando altresì la accettazione della progettazione redatta da ATAC per il parcheggio di Via Tripoli;

Che con successiva nota in data 20 febbraio 2006 prot. n. 7044 il Consorzio Parcheggi per le Città, considerato che il progetto ATAC prevede esclusivamente posti auto a rotazione ha prospettato la possibile esigenza, in base ad indagini di mercato, di apportare modifiche al progetto per la trasformazione in box auto della superficie destinata ai posti auto pertinenziali previsti dal piano di gestione allegato al piano economico e finanziario;

Che con la citata deliberazione n. 6 del 12 gennaio 2006 il Consiglio Comunale, in riferimento agli interventi di cui all'art. 6 e 9 comma 4 legge n. 122/89 ha stabilito di:

- 1) adeguare all'indice ISTAT nella misura del 29,3% il corrispettivo dovuto dai concessionari per la realizzazione dei parcheggi;
- 2) approvare le conseguenti modifiche agli schemi di convenzione di cui alla propria deliberazione n. 235 del 13 dicembre 2004;
- 3) applicare una riduzione del 30% del corrispettivo in caso di impegno del concessionario alla contrazione dei tempi di restituzione all'uso pubblico della sistemazione superficiale;
- 4) modificare gli schemi di convenzione con la definizione delle scadenze temporali per il versamento del corrispettivo, e con la definizione delle modalità di affidamento al concessionario, in analogia a quanto previsto dall'Amministrazione Comunale per le opere a scomputo, della eventuale realizzazione di opere mirate a migliorare la qualità dello spazio urbano su indicazione dell'Amministrazione Comunale e che siano intimamente connesse al parcheggio tali da non risultare tecnicamente ed economicamente separabili per specifico affidamento;

Atteso altresì che l'area interessata dall'intervento descritto in allegato sub A) risulta di proprietà comunale in quanto acquisita al patrimonio con atto del Notaio Paolo Soccorsi Aliforni stipulato in data 3 gennaio 2006;

Che l'ambito di influenza dell'intervento, per gli interventi ex art. 9 co. 4, della legge 122/89, meglio illustrato in allegato sub B), ai fini della determinazione delle unità immobiliari per le quali è possibile stabilire un vicolo di pertinenzialità e di conseguenza per la determinazione dei possibili assegnatari del diritto di superficie dei parcheggi pertinenziali, è stabilito come l'area ricadente all'interno di un cerchio di raggio pari a ml. 500 centrato sul parcheggio;

Che gli elaborati del progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999 esibito in atti e le successive integrazioni, costituiscono il complesso dei presupposti documentali necessari, ai sensi di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 13 dicembre 2004, per la concessione al proponente del diritto di superficie per la realizzazione e gestione di un parcheggio in parte pertinenziale e in parte a rotazione sull'area di proprietà comunale sita in Via Tripoli, nonché per autorizzare il Dirigente pro tempore del preposto Ufficio del Dipartimento VII alla stipula della convenzione il cui schema è allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante;

Che il progetto ha ricevuto i seguenti pareri e/o nulla osta:

- Comando Provinciale VV.F. di Roma – nota prot. n. 40871 del 23 aprile 1999;
- Azienda USL Roma C – nota prot. n. 37676 del 11 ottobre 1999 acquisita in data 13 novembre 1999;
- Soprintendenza Archeologica di Roma prot. n. 14399 del 27 maggio 1999;
- Esclusione procedimento V.I.A. – Regione Lazio prot. n. 2808 del 30 marzo 1999;

Visto l'articolo 34 dello Statuto del Comune di Roma approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 17 luglio 2000;

Preso atto che in data 27 gennaio 2006 il Direttore della U.O. Programmazione, Pianificazione ed Indirizzi sulla Mobilità e Parcheggi (P.R.O.G.) del Dipartimento VII ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Camilli";

Che in data 30 gennaio 2006 il Dirigente della U.O. XIII di Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Dirigente

F.to: G. Previti";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

LA GIUNTA COMUNALE

delibera, per le motivazioni in premessa:

- 1) di revocare la propria deliberazione n. 41 del 13 gennaio 1998 (Via di Grottaperfetta), e atti conseguenti;
- 2) di autorizzare, per le motivazioni di cui all'allegato tecnico in atti, la rilocalizzazione, nell'area di proprietà comunale di Via Tripoli – Via Tripolitania come di seguito individuata, dell'intervento previsto in Via Makallè (P.U.P. n. 149), con l'accorpamento di posti auto di competenza del Consorzio Parcheggi per le Città secondo la seguente tabella:

<i>n. pup</i>	<i>localizzazione</i>	<i>proponente</i>	<i>municipio</i>	<i>posti auto</i>
149	via Makallè	Sintesi 2005 s.r.l.	2	62
161	via Montecastrilli	Sintesi 2005 s.r.l.	9	38
143	largo Lanciani	Sintesi 2005 s.r.l.	3	10
160	via T. Venturi	Sintesi 2005 s.r.l.	9	62
417	via Grotta Perfetta	MIDA PARK s.r.l.	11	129
418	via E. Spalla	MIDA PARK s.r.l.	11	26
276	via Ferrara	S.I.P.A. s.r.l.	18	85
19	piazza Malatesta	S.I.P.A. s.r.l.	6	25
39	via Fabbroni	S.I.P.A. s.r.l.	20	78
372	Largo Solera	C.A.M. s.r.l.	2	142
125	via Nicola Spedalieri	C.A.M. s.r.l.	11	58
300	Largo Camesena	C.A.M. s.r.l.	5	52
564	Via Salvatore Lorizzo	C.A.M. s.r.l.	12	29
557	via Tazio Nuvolari	C.A.M. s.r.l.	11	89
totale			p.a.	885

- 3) di approvare i seguenti elaborati integrativi esibiti in atti, del progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999, per la realizzazione del parcheggio di Via Tripoli, presentati dal Consorzio Parcheggi per le

Città, come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 235 del 13 dicembre 2004:

x

Tav.n.	Oggetto elaborato	Protocollo Dip. VII	
		n.	data
5	Rilievo stato dei luoghi	51089	13-dic-2005
6	Rilievo della sosta	53075	28-dic-2005
7	Progetto architettonico: piante, sezioni, prospetti	51089	13-dic-2005
7/A	Progetto architettonico: superamento barriere architettoniche pianta fondazioni schema smaltimento acque nere e meteoriche	51089	13-dic-2005
8	Relazione generale relazione tecnica relazione agronomica – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999 relazione geologica – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999 prove geotecniche – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999	46924	15-nov-2005
9	Studio impatto ambientale	44570	31-ott-2005
10	Studio impatto rumore in fase di esercizio	46924	15-nov-2005
11	Calcolo superfici e cubature	51089	13-dic-2005
12	Progetto di traffico	44570	31-ott-2005
14	Piano economico finanziario	7043	20-feb-2006
15	Computo metrico	46924	15-nov-2005
16	Programma lavori	51089	13-dic-2005
18	Perizia giurata vincoli	44570	31-ott-2005
19	Perizia giurata sul progetto	44570	31-ott-2005
A	Scheda informativa intervento		

- 4) di autorizzare la concessione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale come segue:
- l'area interessata dall'intervento, acquisita al patrimonio comunale, in forza dell'atto di cessione Notaio Paolo Soccorsi Aliforni del 3 gennaio 2006, è identificata in catasto al foglio n. 565 particelle nn. 50-51, ed individuata con perimetro di colore rosso nella planimetria allegata sub A) quale parte integrante al presente atto;
 - l'ambito di influenza dell'intervento ai fini della determinazione delle unità immobiliari per le quali è possibile stabilire un vicolo di pertinenzialità e di conseguenza per la determinazione dei possibili assegnatari del diritto di superficie dei parcheggi pertinenziali, è stabilito come l'area ricadente all'interno di un cerchio di raggio pari a ml. 500 centrato sul parcheggio ed è individuata dalla planimetria su base aerofotogrammetrica allegata sub B), quale parte integrante del presente atto;
 - la durata della concessione è pari a 90(novanta) anni a decorrere dalla data fissata in convenzione;

- il titolare della concessione è il Consorzio Parcheggi per le Città con sede in Roma, Via Sicilia 235, e/o suoi aventi causa;
- 5) la concessione del diritto di superficie di cui al punto 4) è finalizzata esclusivamente alla realizzazione e gestione del parcheggio di cui al progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999, come integrato dagli elaborati di cui al punto 3), alle seguenti condizioni:
- il parcheggio è in parte interrato ed in parte fuori terra, comprensivo delle relative opere di sistemazione superficiale;
 - gli spazi posti a quota + 30,00 ed i relativi parcheggi di pertinenza (posti a quota + 27,10), come individuati nelle planimetrie allegate sub C) quali parti integranti del presente atto, entreranno a far parte della disponibilità patrimoniale della Amministrazione Comunale a collaudo effettuato;
 - il volume massimo da realizzare è di mc. 73.368,81 (al netto della volumetria degli spazi commerciali e dei relativi parcheggi pertinenziali);
 - la superficie lorda di parcheggio è di mq. 28.896,00 (al netto della volumetria degli spazi commerciali e dei relativi parcheggi pertinenziali);
 - i posti auto sono in numero massimo di 885 (esclusi i 35 posti auto pertinenziali agli spazi commerciali), dei quali pertinenziali in numero massimo di 444, i posti moto sono in numero massimo di 33;
 - il concessionario potrà proporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, che si riserva ogni determinazione in merito, la trasformazione in box della superficie destinata a posti auto pertinenziali;
 - il modello di gestione del parcheggio deve seguire le modalità indicate nel piano economico finanziario facente parte degli elaborati integrativi di cui al punto 3);
 - il periodo di manutenzione delle aree superficiali è pari alla durata dell'intera concessione;
 - il tempo previsto per la realizzazione dell'intervento è di mesi 15 (quindici) a partire dalla data di inizio dei lavori, salvo la concessione di proroghe;
 - il Concessionario dovrà realizzare un parcheggio provvisorio sull'area privata sita in Via Homs, sulla quale trasferire smontandola e rimontandola in sito, la struttura Fast Park;
 - il Concessionario dovrà assumere a proprio carico, i seguenti oneri:
 - a) gestione dell'attuale Fast Park di Via Tripoli fino alla data prevista di smontaggio e del successivo rimontaggio nell'area di Via Homs;
 - b) redazione del progetto, comprese le necessarie approvazioni, per la realizzazione nell'area di Via Homs di un parcheggio per complessivi 75 posti auto a raso oltre i circa 240 posti auto del Fast Park da ripristinare in situ;
 - c) sistemazione dell'intera area di Via Homs, realizzazione dei 75 posti auto a raso, attrezzaggio dell'area per il montaggio del Fast Park e sistemazione delle aree residue a verde;
 - d) smontaggio del Fast Park in Via Tripoli a rimontaggio in Via Homs;
 - e) manutenzione e gestione di tutta l'area di Via Homs sulla quale sarà stato realizzato il parcheggio e dell'area a verde residua, fino all'apertura del parcheggio di Via Tripoli;
 - f) smontaggio del Fast Park dall'area di Via Homs e trasporto in area indicata dall'Amministrazione Comunale al fine di lasciare libera la stessa area di Via Homs entro 20 (venti) mesi dalla consegna della stessa al concessionario;

- 6) il concessionario o i suoi aventi causa, dovrà corrispondere alla Amministrazione Comunale, con le modalità previste dalla convenzione, l'importo di Euro 4.211.007,44 (quattromilioniduecentoundicimilasette/44), come da scheda informativa (in atti), quale corrispettivo dovuto a fronte della costituzione del diritto di superficie sull'area concessa per l'intervento; dal calcolo di detto corrispettivo sono esclusi gli spazi a destinazione commerciale (posti a quota + 30,00), per una superficie utile pari a mq. 1.600,00, ed i relativi parcheggi di pertinenza (posti a quota + 27,10), in numero di 35, per una superficie pari a mq. 696,00, previsti nel progetto;
- 7) di destinare gli oneri dovuti a fronte della costituzione del diritto di superficie sull'area concessa per l'intervento, per la progettazione e per la realizzazione degli spazi per gli uffici del Municipio Roma II posti a quota + 30,00 e relativi parcheggi pertinenziali posti a quota + 27,10 come descritto nell'allegato sub C);
- 8) i suddetti lavori e servizi complementari, in ragione del fatto che non siano separabili, sotto il profilo tecnico o economico, dalla realizzazione del parcheggio, rappresentando un'utilità per l'Amministrazione stessa e per il Municipio interessato, per le ragioni sopra riportate, potranno essere affidati, nel rispetto dei principi fissati dall'articolo 92 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e dell'articolo 31 della Direttiva CEE n. 18 del 31 marzo 2004, al concessionario a condizione che l'importo dei suddetti lavori e servizi complementari non superi il 50% del costo del parcheggio oggetto della concessione.

L'importo di cui sopra sarà determinato sulla base dei ribassi medi di aggiudicazione applicati per gli interventi realizzati a scomputo degli oneri concessori, importo oggetto, a sua volta, del correttivo forfetario indicato nella memoria della Giunta Comunale del 30 novembre 2005.

Il Dirigente pro tempore del preposto Ufficio del Dipartimento VII stipulerà la convenzione per il complesso delle condizioni che regolano la concessione del diritto di superficie di cui al punto 4) per la costruzione e gestione del parcheggio di cui al punto 5), secondo lo schema di convenzione allegato sub D) quale parte integrante del presente atto.

L'entrata di Euro 4.211.007,44 (quattromilioniduecentoundicimilasette/44), verrà accertata al titolo 4 categoria 05 risorsa 6300, centro di ricavo OMC, capitolo B18 del PEG 2006 con successivo atto dirigenziale, dopo la stipula della convenzione.

Con successivo provvedimento verrà approvato il progetto delle opere di cui al precedente punto 7) ed individuato il relativo costo.

Nell'anno in cui l'opera verrà acquisita al patrimonio comunale verrà effettuata la regolarizzazione contabile in entrata ed in uscita.

ALLEGATO "D"

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN VIA TRIPOLI PER LA COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO AI SENSI DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122.

Il Comune di Roma in seguito anche denominato "concedente" in persona di domiciliato per la carica in Campidoglio, da una parte e in seguito denominato "concessionario" in persona di domiciliato per la carica in dall'altra parte

Premesso che

il Comune di Roma, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2671 del 3 novembre 1989 ha adottato il Programma Urbano Parcheggi per il triennio 1989-1991, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122, e con successive deliberazioni consiliari n. 904 del 13 dicembre 1990 e n. 442 del 17 dicembre 1991 ha adottato le revisioni a detto programma;

la Regione Lazio ha approvato detto programma e le revisioni dello stesso, rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n. 12557 del 27 dicembre 1989, n. 2917 del 16 aprile 1991 e n. 3043 del 22 aprile 1992;

la deliberazione di Giunta Regionale n. 12557/89 è stata ratificata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 1132 del 22 febbraio 1990;

con successiva deliberazione del Consiglio Regionale n. 515 del 10 novembre 1992 sono stati riconosciuti gli effetti giuridici prodotti dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 2917/91;

il Sindaco del Comune di Roma con ordinanza n. 165 del 16 dicembre 1993 ha attestato il silenzio approvazione del P.U.P. per l'annualità 1991 ai sensi della legge 122/89 convalidando la precedente ordinanza sindacale n. 585 del 13 aprile 1992;

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. 226/97;

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;

con deliberazione consiliare n. 380 del 21 dicembre 1995 sono state approvate le modifiche e integrazioni della deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 27 febbraio 1995;

con deliberazione della Giunta Comunale n. 1743 del 22 maggio 1998 sono state approvate le nuove modalità procedurali concernenti l'attuazione della normativa convenzionale sulla progettazione dei parcheggi ex artt. 6 e 9 comma 4 della L. 122/89 e delle opere di riqualificazione urbana, da realizzarsi a cura e spese del concessionario;

il Consiglio Comunale ha approvato in data 10 dicembre 2004 la deliberazione n. 231 attraverso la quale disciplina tra l'altro le modalità di realizzazione di parcheggi compresi nel P.U.P. attraverso operazioni di accorpamento di più interventi in un sito unico, rispondendo così ad un complesso di esigenze consistenti:

- 1) nel realizzare interventi di maggiori dimensioni riducendo gli impatti prodotti sul territorio da molteplici interventi;
- 2) nel realizzare interventi che offrano modelli di gestione dei parcheggi più rispondenti alle esigenze dei cittadini;
- 3) nel far fronte ai molteplici contenziosi maturati sia da parte di concessionari del PUP aventi titolo a realizzare interventi non assentiti nelle localizzazioni originarie, sia da parte dei cittadini, con conseguenti problematiche di tipo anche sociale;
- 4) di poter disporre per la realizzazione di opere pubbliche di consistenti somme derivanti dagli oneri dovuti dai concessionari;
- 5) nell'utilizzare le esperienze realizzative maturate nel corso di questi anni nella realizzazione dei parcheggi del PUP;

il progetto predisposto da ATAC S.p.A. è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2071 del 30 novembre 1999;

il Consorzio Parcheggi per le Città con nota del 23 gennaio 2006 si è dichiarato disponibile al pagamento dei costi sostenuti per la progettazione, in base al disciplinare sottoscritto dal Comune di Roma e dall'ATAC, comunicando altresì la accettazione della progettazione redatta da ATAC per il parcheggio di via Tripoli;

in seguito a quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 2006 il concessionario, con nota prot. n° 7043 del 20-Feb-2006 si è impegnato ad assicurare il mantenimento dell'attuale parcheggio di Via Tripoli dalla data di consegna dell'area fino alla realizzazione dell'opera principale in maniera tale da garantire, senza soluzione di continuità, con l'esclusione del tempo strettamente necessario per lo smontaggio ed il rimontaggio, l'attuale offerta di posti auto relativi al Fast Park; il tutto con oneri a proprio carico, rimodulando il Piano Economico e Finanziario predisposto per l'intervento;

con il presente atto il Comune di Roma e il Consorzio Parcheggi per le Città S.c.a.r.l. intendono regolare condizioni e rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario, le modalità e i tempi per l'esecuzione dei lavori, nonché provvedimenti e sanzioni da applicarsi in esito ad 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 del Consorzio Parcheggi per le Città S.c.a.r.l. che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale sita in via Tripoli, come individuata sulla planimetria che, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale. Detta area è individuata catastalmente come segue: foglio n. 565, particelle n. 50 e 51;

2) la realizzazione su detta area di proprietà comunale di un parcheggio, in coerenza con le caratteristiche definite dal progetto costituito ed identificato dagli elaborati elencati al successivo art. 4;

3) la gestione del parcheggio sulla base del Piano Economico e Finanziario facente parte del progetto approvato con il presente provvedimento, con la seguente ripartizione delle superfici destinate ai posti auto: n. 444 posti auto pertinenziali, n. 441 posti auto e n. 35 posti moto a rotazione;

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

Articolo 3

Durata del diritto di superficie

Il diritto di superficie di cui al presente atto viene concesso per la realizzazione del parcheggio e la relativa gestione per la durata di 90 anni decorrenti dalla consegna definitiva dell'area, alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal concessionario per sé e per i suoi aventi causa.

Per tutta la durata della concessione il concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare il Comune da ogni evenienza di danno.

Ogni responsabilità diretta o indiretta nei confronti di terzi, derivanti 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, come di fatto avviene, assumendosene con la sottoscrizione del presente atto espressa e piena cognitezza e responsabilità, a manlevare il Comune di Roma da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose anche di terzi, nonché da ogni pretesa ed azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo da quanto forma oggetto della presente convenzione.

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario e dai suoi aventi causa in coincidenza sia dei soprassuoli che dei sottosuoli dell'area oggetto della concessione di cui al 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

Le opere che dovranno essere costruite nell'ambito dell'area oggetto della presente concessione sono finalizzate alla realizzazione di un totale di n. 885 posti auto e n.35 posti moto.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2071 del 30 novembre 1999.

Il progetto in questione è integrato dai seguenti elaborati:

Tav.n.	Oggetto elaborato	Protocollo Dip. VII	
		n.	data
1	Estratto catastale	51089	13-dic-2005
2	Ambito di influenza	44570	31-ott-2005
3	Certificato destinazione urbanistica	53075	28-dic-2005
4	Rilievo fotografico	44570	31-ott-2005
5	Rilievo stato dei luoghi	51089	13-dic-2005
6	Rilievo della sosta	53075	28-dic-2005
7	Progetto architettonico: piante, sezioni, prospetti	51089	13-dic-2005
7/A	Progetto architettonico: superamento barriere architettoniche pianta fondazioni schema smaltimento acque nere e meteoriche	51089	13-dic-2005
8	Relazione generale relazione tecnica relazione agronomica – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999 relazione geologica – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999 prove geotecniche – prot. n. 25027 del 21/05/1998, integ. 13/04/1999	46924	15-nov-2005
9	Studio impatto ambientale	44570	31-ott-2005
10	Studio impatto rumore in fase di esercizio	46924	15-nov-2005
11	Calcolo superfici e cubature	51089	13-dic-2005
12	Progetto di traffico	44570	31-ott-2005
14	Piano economico finanziario	7044	20-feb-2006
15	Computo metrico	46924	15-nov-2005
16	Programma lavori	51089	13-dic-2005
18	Perizia giurata vincoli	44570	31-ott-2005
19	Perizia giurata sul progetto	44570	31-ott-2005
A	Scheda informativa intervento		

Eventuali modifiche al progetto dovranno essere sottoposte alla approvazione dell'Amministrazione Comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

In particolare, modifiche definite di tipo non sostanziale ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia, potranno essere introdotte attraverso DIA.

Nessuna modifica potrà comportare:

- a) il superamento del perimetro massimo dell'area data in concessione;
- b) il volume massimo assentito per la realizzazione dell'impianto;
- c) la funzionalità della collocazione delle rampe sulla viabilità pubblica.

Eventuali modifiche e/o integrazioni dei progetti entro i limiti di cui al comma precedente, che si dovessero rendere necessarie per l'osservanza di disposizioni normative o degli Uffici, o comunque per comprovate esigenze di pubblico interesse, dovranno essere introdotte dal concessionario, senza che questi abbia nulla a pretendere.

Il concessionario assume la piena responsabilità circa la completezza e la veridicità delle risultanze degli studi e degli accertamenti comunque effettuati in sede sia progettuale che di cantiere, con particolare riguardo a quelli geognostici e geotecnici, ed alle

condizioni di stabilità dei manufatti da realizzare o vicini o, comunque, interessati dagli interventi.

Articolo 5

Individuazione dell'area oggetto della concessione e dell'area dell'intervento

L'area pubblica oggetto della concessione di cui al precedente art.2 sarà oggetto, di idonea specificazione catastale, che dovrà essere definita, a cura e spese del concessionario, a semplice richiesta del concedente e comunque, prima della emissione del certificato di collaudo finale dei lavori di superficie, e trasmesso in originale ai competenti Uffici del Dipartimento VII.

Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie per l'impianto di cantiere individuate con l'elaborato n.1) di cui al precedente articolo 4, verrà consegnata al concessionario in via provvisoria e finalizzata esclusivamente alla esecuzione dei necessari sondaggi preventivi (geologici, archeologici, ecc.) ed al successivo spostamento dei sottoservizi, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parcheggio, e per il tempo previsto dal programma lavori.

Gli eventuali saggi archeologici dovranno essere preventivamente concordati direttamente dal concessionario con le competenti Soprintendenze, ed effettuati sotto la loro sorveglianza. I lavori relativi ai sottoservizi (spostamento provvisorio e riallocazione definitiva) potranno essere attivati solo dopo le necessarie intese con gli Enti gestori dei sottoservizi e con il Municipio competente, da intraprendersi direttamente da parte del concessionario, ed a suo esclusivo e completo carico.

Solo in esito a positivi riscontri derivanti dalle attività sopra riportate, ed in particolare ai nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica competente, si potrà procedere alla consegna definitiva dell'area per l'inizio lavori.

Le attività sopra riportate sono svolte sotto la responsabilità esclusiva del concessionario, cui compete l'onere e la spesa per l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie, ivi comprese le determinazioni temporanee di traffico.

La vigilanza sui lavori, sia nelle fasi preliminari che in quelle di esecuzione delle opere è posta in carico alle competenze del Municipio.

Copia completa ed originale degli atti di autorizzazione e del progetto dovranno essere conservati sul cantiere ed esibiti a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

La consegna dell'area, sia nella fase provvisoria che in quella definitiva, dovrà essere oggetto di apposito verbale, ed ivi planimetricamente individuata, previa verifica dello stato di consistenza redatto in contraddittorio tra le parti interessate, e dell'avvenuta redazione, da parte del concessionario, a sua cura e spese, del verbale di consistenza degli edifici limitrofi all'intervento, che dovrà essere da questi attestato come congruente con gli importi assicurativi di cui ai successivi articoli.

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

Articolo 6 *Permesso di Costruire*

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per il concessionario per il rilascio da parte dello Sportello Unico presso il Dipartimento VII del titolo autorizzativo relativo al progetto approvato, ai sensi delle vigenti norme di Legge.

L'impossibilità di realizzazione dell'opera in esito ad eventuali impedimenti oggettivamente ostativi, successivamente sopraggiunti e non dipendenti da cause imputabili ad una delle due parti, verificata la impossibilità di individuare una diversa e risolutiva soluzione progettuale, può determinare la decadenza del presente permesso di costruire, senza che ciò costituisca per il concessionario stesso in alcun modo o per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere, se non il diritto a rilocalizzare l'intervento in altro sito concordato con l'Amministrazione stessa, e fermo restando per il concessionario l'obbligo di provvedere, a proprio onere e spese, al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Il sito di rilocalizzazione dell'intervento dovrà essere definito di comune accordo tra l'Amministrazione Comunale ed il Concessionario, con il parere positivo del Municipio competente al massimo entro il termine di 90 giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo di cui al comma precedente, o potrà essere individuato verificata la domanda di sosta, anche in un ambito territoriale diverso da quello di provenienza.

Decorso inutilmente il termine sopra esposto, potrà applicarsi quanto previsto all'art. 28.

In caso di annullamento del permesso di costruire per i sopra esposti motivi, l'Amministrazione Comunale provvederà alla restituzione delle somme che fossero già state eventualmente incamerate a fronte del corrispettivo del diritto di superficie e delle fidejussioni, nonché a riconoscere i costi sostenuti a fronte delle progettazioni svolte, che saranno detratti dagli oneri dovuti per la realizzazione dell'intervento in altro sito, e fatto comunque salvo ed impregiudicato il diritto, per l'Amministrazione stessa, di trattenerle tutte o parte a fronte di eventuali esigenze insorte e riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte concessionario.

In forza di quanto previsto dall'art. 9 comma 1, lettera F della legge 28 gennaio 1977 n.10 e s.i.e m., nonché dall'art. 11 della legge 24 marzo 1989 n. 122, e s.i. e m., l'autorizzazione per la realizzazione delle opere per le quali viene concesso il diritto di superficie, viene rilasciata a titolo non oneroso.

Articolo 7 *Esecuzione delle opere e programma dei lavori*

I lavori di costruzione dovranno avere inizio, a seguito dell'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, al massimo entro 30 giorni dalla consegna definitiva dell'area di cui al precedente art. 5, fatta salva ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di disporre diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità, e potranno avere inizio esclusivamente dopo il rilascio di specifico nulla osta da parte degli Uffici competenti del Dipartimento VII.

I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione superficiale e di arredo urbano, entro i termini fissati nel programma lavori costituente parte integrante del progetto di cui ai precedenti articoli, e, comunque, non oltre il termine di validità del Permesso di Costruire.

L'Amministrazione Comunale concederà a suo insindacabile giudizio le eventuali proroghe ad entrambi i termini sopra indicati richieste dal concessionario, per cause di forza maggiore o non imputabili al concessionario stesso. In tutti gli altri casi è comunque nella facoltà della Amministrazione Comunale concedere, a suo insindacabile giudizio, eventuali proroghe ad entrambi i termini sopra indicati. La richiesta di proroga, debitamente motivata, dovrà essere inoltrata per iscritto dal concessionario al Dipartimento VII e al Municipio competente per la vigilanza, almeno dieci giorni prima della scadenza del relativo termine.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità al progetto oggetto di Permesso di Costruire.

Eventuali varianti potranno essere apportate dal concessionario solo previa l'approvazione del concedente, con le modalità, nella forma e nei limiti precedentemente evidenziati.

In caso di ritardo rispetto al tempo massimo sopra ricordato per l'inizio dei lavori, imputabile a colpe od omissioni del concessionario, il Comune applicherà una penale (pari allo 0,02 % del costo di costruzione del parcheggio e delle opere superficiali), per ogni giorno consecutivo di ritardo, a valere sulla polizza fidejussoria di cui allo specifico articolo del presente atto.

Trascorsi 30 giorni consecutivi di ritardo dalla data di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale procederà ad inviare formale diffida al concessionario di adempiere entro il termine massimo dei 30 giorni successivi alla ricezione della diffida stessa.

Trascorsi inutilmente tali ulteriori 30 giorni consecutivi, l'Amministrazione Comunale è nella piena facoltà di pronunciare la decadenza della concessione del diritto di superficie, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% della cauzione di cui ai successivi articoli, nonché la proprietà del progetto autorizzato, senza che ciò costituisca per il concessionario in alcun modo e per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere.

Resta comunque ferma ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di avanzare ulteriori rivalse in ordine al mancato inizio dei lavori.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Direttore dei Lavori nelle forme di rito, da trasmettere agli Uffici competenti per la vigilanza.

Entro 20 giorni consecutivi dalla data di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà provvedere ad espletare a proprio esclusivo onere e spesa tutto quanto necessario ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio sia dell'impianto che delle opere di superficie.

Per ogni giorno consecutivo di ritardo rispetto al termine previsto per la fine dei lavori e fino al sessantesimo giorno, l'Amministrazione comunale applicherà una penale pari allo 0,02 % del costo di costruzione, ferma ed impregiudicata l'applicazione di ulteriori sanzioni eventualmente previste nella presente convenzione.

Ove il ritardo di cui al precedente comma si protragga oltre il sessantesimo giorno consecutivo, il Comune provvede ad incamerare l'intera cauzione senza che ciò costituisca per il concessionario in alcun modo e per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere.

Qualora il ritardo successivo al sessantesimo giorno consecutivo sia causato da problematiche in ordine alla agibilità e/o al funzionamento del parcheggio riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte concessionario, si applicherà un'ulteriore

penale pari allo 0,05 % del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo consecutivo oltre il sessantesimo e fino al novantesimo.

Qualora il ritardo si protraesse oltre tale ultimo termine, l'Amministrazione comunale procederà a pieno titolo all'incameramento della cauzione di cui allo specifico articolo del presente atto, senza che ciò costituisca per il concessionario in alcun modo e per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere.

In caso di ritardo nell'esecuzione o ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori, per cause riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte concessionario, il Comune, oltre alle penalità di cui sopra, previa diffida ad adempiere entro congruo termine, potrà dichiarare decaduta la concessione.

Trascorsi 30 giorni consecutivi di ritardo dalla data di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale procederà ad inviare formale diffida al concessionario di adempiere entro il termine massimo dei 30 giorni successivi alla ricezione della diffida stessa.

Trascorsi inutilmente tali ulteriori 30 giorni consecutivi, l'Amministrazione Comunale è nella piena facoltà di pronunciare la decadenza della concessione del diritto di superficie, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% della cauzione di cui ai successivi articoli, nonché la proprietà del progetto autorizzato, senza che ciò costituisca per il concessionario in alcun modo e per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere.

Resta comunque ferma ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di avanzare ulteriori rivalse per eventuali diversi danni in ordine al mancato inizio dei lavori.

Nei casi in cui l'Amministrazione comunale si avvale del diritto di pronuncia della decadenza della concessione del diritto di superficie, il superficiario è obbligato a sgomberare il cantiere (ovvero, nei casi in cui le opere di realizzazione del parcheggio non siano ancora iniziate, ripristinare compiutamente ed in piena efficienza la situazione quo ante), nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione, previa redazione in contraddittorio di verbale di constatazione delle opere realizzate.

Il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione di parcheggio, sarà stimato come mero costo di costruzione delle opere, valutato sulla base del prezzario comunale in vigore al momento della valutazione decurtato a titolo di penale del 50%.

L'importo così determinato sarà liquidato al concessionario direttamente dall'Amministrazione comunale o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante.

Il concessionario e l'impresa che realizza l'opera, assumono integralmente gli obblighi di legge sul rispetto del complesso di tutte le norme e prescrizioni di carattere sia generale che specifico vigenti, proprie delle opere in oggetto, in tutte le fasi sia di conduzione dei lavori che di realizzazione delle opere, ed infine della loro gestione per i periodi contrattualmente stabiliti.

Articolo 8

Impresa esecutrice e direttore dei lavori

Il concessionario, si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori il nome e la ragione sociale della ditta appaltatrice e successivamente, non appena sopravvenute, le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire, e a certificare comunque sia il possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa antimafia, che quelli richiesti per la partecipazione agli appalti di opere pubbliche.

In particolare, si dovrà ottemperare ove applicabile, a quanto previsto nel D. Lgs. 251/04.

Tale documentazione dovrà essere integralmente trasmessa alla Amministrazione a sua semplice richiesta.

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 dovrà comunicare al Comune, nelle forme e nei tempi di rito, i nominativi dei responsabili dei Progetti, dei Lavori, delle Strutture e della Sicurezza, ed ogni eventuale loro modifica.

Articolo 9 *Oneri della costruzione*

Saranno a totale carico del concessionario oneri e spese relativi:

- al pagamento ad ATAC S.p.A. del progetto del parcheggio di via Tripoli dalla stessa elaborato, per un importo di Euro 513.764,77 più IVA (20%) pari ad Euro 102.752,95 per complessivi Euro 616.517,72;
- alla gestione dell'attuale Fast Park di via Tripoli fino alla data prevista di smontaggio e del successivo rimontaggio nell'area di Via Homs;
- alla redazione del progetto, comprese le necessarie approvazioni, per la realizzazione nell'area di via Homs di un parcheggio per complessivi 75 posti auto a raso oltre i circa 240 posti auto del Fast Park da ripristinare in situ;
- alla sistemazione dell'intera area di via Homs, realizzazione dei 75 posti auto a raso, attrezzaggio dell'area per il montaggio del Fast Park e sistemazione delle aree residue a verde;
- allo smontaggio del Fast Park in via Tripoli e rimontaggio in via Homs;
- alla manutenzione e gestione di tutta l'area di via Homs sulla quale sarà stato realizzato il parcheggio e dell'area a verde residua, fino all'apertura del parcheggio di via Tripoli;
- allo smontaggio del fast park dall'area di via Homs e trasporto in area indicata dall'Amministrazione Comunale al fine di lasciare libera la stessa area di via Homs entro 20 (venti) mesi dalla consegna della stessa al concessionario
- 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, carrabili e pedonali, in accordo con gli uffici, gli Enti ed i Soggetti interessati;
- alla realizzazione delle sistemazioni superficiali comprensive delle opere relative al verde ed all'arredo urbano, ed il ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali, secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.

Il concessionario dovrà, a proprio onere e spesa, procedere alla redazione di verbali di consistenza dei manufatti preesistenti in un contesto da giudicare, da parte del tecnico

incaricato e sotto la sua esclusiva responsabilità, di possibile interferenza e quindi oggetto di potenziale danneggiamento per la realizzazione dell'opera, restando comunque ferme ed impregiudicate tutte le responsabilità di legge oltre quanto espressamente previsto nella presente convenzione.

Il concessionario dovrà, a proprio onere e spese, procedere, preliminarmente all'inizio dei lavori di costruzione veri e propri, a svolgere tutte le indagini preventive atte a verificare dettagliatamente sotto i profili geotecnica e idrogeologici, la situazione dei suoli sottostanti e circostanti l'area di intervento, al fine di determinare con assoluta certezza le condizioni di operatività dell'intervento stesso.

Il concessionario dovrà inoltre, a proprio onere e spesa, predisporre un sistema di monitoraggio continuo dei parametri statici e dinamici ritenuti utili per la valutazione ed il controllo dell'insorgenza di eventuali fenomenologie di dissesto per i fabbricati potenzialmente interferenti con il cantiere.

Tale monitoraggio dovrà essere mantenuto per tutta la durata delle opere strutturali della costruzione.

Il concessionario con la sottoscrizione del presente atto attesta espressamente di assumere a proprio esclusivo carico ogni eventuale spesa che dovesse derivare per difficoltà note ed ignote relative ai lavori da effettuarsi nel sottosuolo e nel contesto interferente l'opera da realizzare.

Sono a carico esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di utenze e servizi (acqua, energia elettrica ecc.) che si rendessero necessari per la costruzione e gestione delle opere da realizzarsi in esito alla sottoscrizione della presente convenzione.

Il concessionario espressamente assume la propria diretta responsabilità in merito a qualsiasi danno che dovesse derivare a soggetti terzi a cose e persone, anche successivamente e in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

Il concessionario si impegna a porre in essere tutte le indispensabili ed opportune forme di comunicazione ed informazione ai cittadini, previo accordo con i Municipi interessati, sia prima dell'attivazione del cantiere (anche per la fase di indagini preventive) che durante la realizzazione delle opere, che ad opere ultimate per ciò che attiene gli aspetti di gestione e manutenzione. In particolare, oltre alla collocazione di appositi tabelloni contenenti tutte le informazioni ed indicazioni necessarie per legge, il concessionario si impegna ad installare sui cantieri apposita segnaletica elettronica luminosa con indicazione del tempo residuo per il completamento dei lavori (orologio count down), di adeguate dimensioni e visibilità, da mantenere costantemente in funzione.

Articolo 10

Vigilanza e collaudo dei lavori

I lavori per la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione, ed oggetto della relativa autorizzazione, saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura dell'Ispettorato Edilizio del Municipio territorialmente competente.

I lavori per la realizzazione del parcheggio saranno altresì soggetti a collaudo (da effettuarsi, qualora ritenuto opportuno dal concessionario, anche in corso d'opera), a cura e spese del concessionario, da completarsi con la emissione del certificato finale al massimo entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori.

Gli eventuali svincoli parziali e lo svincolo finale delle polizze fidejussorie potranno avvenire solo dopo l'emissione dei relativi certificati di collaudo, comunque fatto salvo quanto dovesse eventualmente emergere in quella sede.

A tal fine, il concessionario provvederà a trasmettere gli atti relativi al Dipartimento VII.

Ad esclusivo onere e responsabilità del concessionario è peraltro posto il rispetto di tutte le normative che regolano l'esecuzione delle opere, quali ad esempio il collaudo statico ai sensi della legge del 5 novembre 1971, n. 1086 e s. i. e m.

Nell'ambito del collaudo e contestualmente alla emissione del certificato di collaudo finale, il collaudatore provvederà all'accertamento dello stato di consistenza di tutti i manufatti interferenti con l'intervento, già compresi nello stato di consistenza compilato prima dell'avvio dei lavori, in precedenza ricordato.

Detto accertamento dovrà essere allegato quale parte integrante al certificato finale.

I lavori concernenti la sistemazione superficiale (soprastante il parcheggio) dovranno essere oggetto di collaudo separato, da effettuarsi per il tramite di un collaudatore nominato dal Comune di Roma ed il cui nominativo verrà indicato dal Dipartimento XII - Albo Collaudatori ovvero, per le opere di importo inferiore ai minimi di Legge, attraverso emissione di certificato di regolare esecuzione.

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

Il concessionario si impegna inoltre a coprire per intero i costi necessari al funzionamento di una Commissione di Alta Vigilanza, nominata dall'Amministrazione comunale, qualora l'Amministrazione stessa, con apposito provvedimento, in relazione all'andamento dei lavori o della particolarità del sito di intervento, ne ritenesse necessaria od opportuna la presenza.

Articolo 11

Ritrovamenti archeologici

Qualora, nel corso dei sondaggi preliminari, ovvero dei lavori di escavazione, dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza, cui compete l'indicazione dei provvedimenti da assumere.

Comunicazione della sospensione dovrà essere data agli Organi di Vigilanza comunali, e per conoscenza al Dipartimento VII.

Il ritrovamento di reperti archeologici, determinerà di diritto per il concessionario, la concessione di una proroga sui tempi di esecuzione dei lavori, commisurata alle esigenze in ordine alla tutela dei beni, ovvero a quelle connesse ad una revisione del progetto che si rendesse per ciò necessaria.

In esito ai ritrovamenti in questione, la Soprintendenza Archeologica competente potrà concordare con l'Amministrazione comunale ed il concessionario eventuali opere ed interventi volti al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui al presente atto.

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

delle opere di cui alla presente concessione, fermo restando il diritto di entrambe le parti a richiedere la risoluzione della concessione, senza che ciò costituisca per il concessionario stesso in alcun modo e per alcun motivo, titolo per avere alcunché a pretendere, e fermo restando per il concessionario l'obbligo di provvedere, a proprio onere e spese, al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della competente Soprintendenza e del Comune di Roma.

In caso di risoluzione della concessione per i sopra esposti motivi, l'Amministrazione Comunale, provvederà alla restituzione delle somme incamerate a fronte del corrispettivo di costituzione del diritto di superficie e delle fidejussioni, fatto comunque salvo ed impregiudicato il diritto, per l'Amministrazione stessa, di trattenerle tutte o parte a fronte di eventuali esigenze insorte e riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte concessionario.

Qualora se ne ravvisasse l'esigenza, il Concessionario potrà chiedere all'Amministrazione Comunale, e questa autorizzare, l'esecuzione di sondaggi ed indagini archeologiche preliminari, anche prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di realizzazione del parcheggio.

I sondaggi e le indagini saranno effettuate dal Concessionario sotto la sua completa responsabilità ed a propri esclusivi oneri e costi, di concerto con la Soprintendenza competente, obbligandosi ad eseguire quanto necessario secondo le indicazioni e direttive di quest'ultima.

Articolo 12

Corrispettivo della costituzione del diritto di superficie

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 sulla base dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 230 del 27 ottobre 1994, da rivalutare:

- nella misura del 29,3% sino al 31 dicembre 2006;
- dall'1 gennaio 2007 e con cadenza biennale, incrementando gli oneri calcolati con le modalità di cui alla convenzione vigente, in base al valore dell'indice ISTAT applicabile dall'1 gennaio di ogni biennio.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie relativo al presente atto, è determinato in Euro 4.211.007,44 (quattromilioniduecentoundicimilasette/44), ed è oggetto di espressa accettazione dalle parti.

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

- 30% prima del rilascio del permesso di costruire, unitamente a polizza fidejussoria a garanzia del restante 70%;
- 40% entro dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire;
- 30% alla fine dei lavori e comunque non oltre diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Il concessionario si impegna a versare al Comune di Roma gli interessi sull'importo delle rate successive al rilascio del permesso di costruire, calcolate al tasso legale e a decorrere dalla data del rilascio del permesso di costruire stesso.

Gli oneri dovuti a fronte della costituzione del diritto di superficie sull'area concessa per l'intervento, sono destinati per la progettazione e per la realizzazione degli spazi per gli

uffici del Municipio Roma II posti a quota +30,00 e relativi parcheggi pertinenziali posti a quota +27,10.

I suddetti lavori e servizi complementari che non siano separabili sotto il profilo tecnico, dalla realizzazione del parcheggio, rappresentando un'utilità per l'Amministrazione stessa e per il Municipio interessato, potranno essere affidati, nel rispetto dei principi fissati dall'articolo 92 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e dell'articolo 31 della direttiva CEE n. 18 del 31 marzo 2004, al concessionario a condizione che l'importo dei suddetti lavori e servizi complementari non superi il 50% del costo del parcheggio oggetto della concessione.

L'importo di cui sopra sarà determinato sulla base dei ribassi medi di aggiudicazione applicati per gli interventi realizzati a scomputo degli oneri concessori, importo oggetto, a sua volta, del correttivo forfetario indicato nella memoria della Giunta Comunale del 30 novembre 2005.

Articolo 13 *Oneri di manutenzione*

Durante tutto il periodo di durata della concessione, il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari ad assicurare l'ottimale funzionamento delle opere di cui alla presente convenzione, provvedendo ove necessario al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare al Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

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

Le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario o suoi aventi causa.

Articolo 14 *Oneri di manutenzione delle opere di superficie*

E' onere del concessionario provvedere alla manutenzione delle opere di sistemazione superficiale per tutta la durata della concessione.

Articolo 15 *Assicurazioni*

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici considerati potenzialmente interagenti con l'area di intervento secondo quanto descritto nel verbale di consistenza in precedenza indicato.

In relazione a tale evidenza, il concessionario si obbliga a garantire a propria cura e spesa, a mezzo di apposita polizza assicurativa, il risarcimento dei danni per qualsiasi evento a persona o cose, mobili o immobili, determinato da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, per il periodo a decorrere dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale delle opere.

L'assicurazione in questione dovrà prevedere un massimale proporzionato al valore ed allo stato degli immobili potenzialmente interferenti, così come giudicato, sotto la propria ed esclusiva responsabilità dal compilatore, nell'ambito del verbale di consistenza già citato.

Inoltre, l'assicurazione dovrà coprire gli eventuali danni alle opere da realizzare sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, per un massimale proporzionale al valore stesso delle opere da realizzare.

Il concessionario dovrà consegnare al Comune prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parcheggio copia delle polizze e dei premi pagati.

A collaudo effettuato, prima dell'entrata in esercizio del parcheggio, il concessionario dovrà stipulare, 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, alle attrezzature, alle dotazioni ed a quant'altro annesso e connesso al complesso, verso i terzi, anche per le autovetture da questi depositate.

Tale assicurazione dovrà essere stipulata per una somma pari a quella indicata nel computo metrico estimativo come costo di costruzione; e dovrà essere aggiornata ogni quinquennio, al fine di conservare nel tempo la congruità del capitale assicurato, sulla base della variazione degli indici ISTAT.

In ogni momento, qualora a seguito di migliorie, innovazioni, sostituzioni, addizioni, comunque da concordare con l'Amministrazione comunale, il valore delle cose assicurate aumentasse, il concessionario si impegna a comunicare la nuova stima all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza.

Inoltre, il concessionario si obbliga a tenere il parcheggio assicurato contro i rischi dovuti alle responsabilità civili per un massimale di Euro 1.600.000,00.

Detto massimale dovrà essere rivalutato ogni quinquennio sulla base delle eventuali variazioni dei minimi di legge per i rischi in questione.

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.

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

Articolo 16

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 del Permesso di Costruire, garanzia fidejussoria o atto equipollente rilasciata da Istituto di Credito o Assicurativo, per un importo pari al 50% del costo di costruzione delle opere indicato nel Piano Economico e Finanziario, da elevare all'80% qualora i lavori vengano iniziati da parte del concessionario in presenza di un numero di prenotazioni di acquisto di posti auto inferiore al 50% del totale.

Il Comune si impegna a ridurre l'importo della sopracitata polizza fidejussoria nel corso della esecuzione dell'opera, mediante svincoli parziali conseguenti agli esiti positivi delle operazioni di collaudo in corso d'opera, a partire da quello delle strutture portanti, e

proporzionati agli importi delle opere eseguite calcolate in base al computo metrico estimativo approvato.

La garanzia fidejussoria sarà oggetto di svincolo totale (a meno di quanto più oltre specificato), da effettuarsi da parte dell'Amministrazione entro il tempo massimo di un anno dalla data di ultimazione delle opere, solo a seguito di esito positivo delle operazioni di collaudo delle opere di superficie sancito dal relativo certificato.

Nel caso in cui il progetto preveda lo spostamento e/o la nuova piantumazione di alberature, a garanzia del loro corretto attecchimento, una quota parte della fideiussione, 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 della chiusura del collaudo relativo alle opere di superficie, presterà idonea garanzia per un importo corrispondente al 10% del costo di costruzione del parcheggio mediante fidejussione bancaria o atto equipollente rilasciati da primari Istituti di Credito o assicurativi.

A garanzia dei versamenti delle somme dovute per la manutenzione delle aree oggetto delle opere di sistemazione superficiale di cui all'art. 14, il concessionario dopo l'ultimazione delle opere e prima della chiusura del loro collaudo, presterà idonea garanzia per un importo pari al 5% del costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale, per un periodo di manutenzione fino a 15 anni, e pari al 10%, per un periodo di manutenzione fino a 25 anni.

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

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fidejubente è tenuto a soddisfare l'obbligo a semplice richiesta del Comune di Roma, senza facoltà di opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile, salva l'eccezione di compensazione.

Su richiesta del concessionario la garanzia di cui al comma 5 del presente articolo sarà liberata allo scadere della concessione, dopo le verifiche di cui all'art. 13; e quella relativa al comma 6 allo scadere del periodo di manutenzione previsto, dopo le verifiche di cui all'art. 14, mediante adozione di apposito atto e invio di lettera di svincolo dell'Amministrazione agli Istituti fidejubenti.

A cautela delle inadempienze di cui all'art. 7, 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 allo 0,50% del costo di costruzione risultante dal Piano Economico e Finanziario, 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 primario Istituto di Credito o Assicurativo.

Tale deposito decurtato delle somme eventualmente incamerate dall'Amministrazione Comunale in applicazione delle penali previste dall'art.7, 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 17
Modalità d'uso del parcheggio pertinenziale

La modalità d'uso dell'area del parcheggio per quanto concerne la quantità dei posti e la tipologia è stata determinata in base alla valutazione del quadro esigenziale della sosta.

Gli aventi titolo all'acquisizione dei posti auto/moto destinati ad uso privato assegnati attraverso il trasferimento della proprietà superficiale sono individuati come in appresso, assumendo allo scopo specifica e formale obbligazione con atto redatto e Trascritto ai sensi del vigente codice civile.

Il concessionario si obbliga ad individuare il 50% degli assegnatari dei parcheggi pertinenziali entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione; in tal caso gli effetti della concessione del diritto di superficie rimarranno sospesi e potranno prodursi solo a seguito di comunicazione all'Amministrazione Comunale degli aventi titolo che in attuazione del disposto dell'art. 9 comma 4 della legge 122/89, costituiranno il vincolo pertinenziale, di titolarità e contitolarità con l'unità immobiliare cui è legato il realizzando parcheggio.

Gli effetti della concessione del diritto di superficie potranno comunque prodursi qualora il concessionario, avendo individuato un numero di assegnatari inferiore a detto 50 %, si obblighi ad elevare la polizza fidejussoria all'80 %, come previsto al precedente art. 16.

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

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

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

E' vietata ogni modifica della modalità d'uso.

Articolo 18
Disciplina del trasferimento a terzi del diritto di superficie

Le cessioni del diritto di superficie dei posti auto e/o moto, successive alla prima dovranno avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente articolo 17.

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.

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 avente diritto, 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 19 *Subentro dei Concessionari*

Con il trasferimento del diritto di superficie, che si porrà in essere a collaudo avvenuto, con atto della cessione definitiva dei posti auto/moto e la conseguente costituzione dei relativi vincoli pertinenziali i singoli cessionari subentrano pro-quota in tutti i diritti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione nel rispetto del regolamento interno del parcheggio.

La responsabilità per le predette obbligazioni, pertanto farà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali divise e trasferite, ai singoli titolari del diritto di superficie individualmente, mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, 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 autenticato al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Nell'ipotesi che il concessionario non fosse in grado di assegnare ai propri beneficiari la totalità dei posti auto e/o moto, posti auto residui potranno da questi essere affidati per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni a coloro che abbiano i requisiti di cui all'art. 19.

Articolo 20 *Modalità di gestione*

A fronte delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il concessionario ha diritto di disporre e gestire le opere realizzate con le seguenti modalità:

1) DURATA

La durata della gestione da parte del concessionario o suoi aventi causa, viene stabilita in 90 anni dalla presente convenzione.

Il concessionario non potrà sostituire a sé, nella gestione del parcheggio, altri soggetti se non previo benestare del Comune espresso con provvedimento della Giunta Comunale.

In questo caso gli obblighi e le responsabilità stabiliti nella presente convenzione inerenti l'esercizio del parcheggio, saranno solidalmente assunti nei confronti del Comune di Roma, sia dal concessionario che dal nuovo gestore.

2) PROVENTI

Per tutta la durata della gestione saranno di spettanza del concessionario:

- a) i proventi derivanti dalla gestione dei posti auto/moto/ciclo/autobus a rotazione (tariffe orarie settimanali, mensili, annuali);
- b) i proventi derivanti dall'assegnazione in uso o dalla cessione del diritto di superficie per la quota prevista dal piano gestionale;

3) TARIFFE

Le tariffe orarie ed i canoni di abbonamento dei posti a rotazione sono definite con riferimento ai costi di effettiva gestione dell'impianto (piano di gestione e di investimento dell'impianto) e contenute nell'apposito piano economico finanziario approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione [prot. S.G. 2469/2006].

Dette tariffe potranno comunque essere oggetto di successive verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di esercizio dell'impianto.

Le tariffe degli anni successivi al primo potranno, dal concessionario, venire automaticamente ridefinite di anno in anno mediante l'aggiornamento di quelle relative all'anno precedente, applicando le variazioni dell'indice generale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, arrotondando il valore così ottenuto al primo decimale dopo la virgola, per facilitare conteggi ed incassi.

Di detta ridefinizione tariffaria dovrà darsi comunicazione all'Amministrazione Comunale entro i termini indicati ai commi precedenti.

Qualora le condizioni di mercato dovessero subire variazioni tali da poter compromettere palesemente l'equilibrio economico-finanziario della gestione o nel caso di variazioni sostanziali dell'assetto urbano che interessino l'area di influenza dell'intervento in ordine alla domanda di sosta, sarà ridefinito il piano economico finanziario che dovrà ottenere l'approvazione della Giunta Comunale.

Il concessionario ha la facoltà di prevedere forme di abbonamento settimanali, mensili, annuali e pluriennali.

Il Comune potrà richiedere la riduzione della tariffa di abbonamento del parcheggio pari al 50% da praticare a tutti gli utenti che dimostreranno di essere titolari di abbonamenti alla rete pubblica di trasporto (abbonamenti metrebus), in relazione alla esigenza di incentivare l'intermodalità, con la conseguente ridefinizione del piano economico finanziario.

Articolo 21

Riorganizzazione della viabilità, della sosta, dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio

Il Concessionario si impegna a proporre all'Amministrazione Comunale 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 ottimizzare l'efficacia di recupero urbanistico.

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

Articolo 22

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, nella esecuzione o nella ultimazione delle opere, inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali e d'uso delle relative opere o diminuzione dei posti auto;

2) chiusura totale e/o parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;

3) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;

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

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

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

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

Nel primo caso il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, determinato in forma peritale, 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 23 *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 d'appalto sottoscritto dalle parti la clausola risolutiva espressa che preveda, in caso di fallimento del concessionario:

- a) la risoluzione del contratto d'appalto;
- b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario;

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

Nel caso di fallimento del concessionario prima dell'assegnazione dei singoli posti auto/moto, l'Amministrazione Comunale potrà, a sua scelta, corrispondere alla curatela del fallimento, previa perizia del C.T.U. la somma corrispondente ai lavori effettuati o permettere che la curatela fallimentare agisca liberamente per il fallimento dell'intera opera superficiale nei limiti consentiti dalla legge.

- 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 24 *Penali e sanzioni*

Qualora, nel corso della gestione del parcheggio dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ripristinare le condizioni della presente convenzione nel termine all'uopo assegnatogli, il concessionario sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dal Comune 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 25
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 26
Riconsegna del parcheggio - Rinnovo della concessione

Al termine della concessione il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere consegnato al Comune di Roma nella sua globalità e nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento indicate negli specifici articoli del presente atto.

In tale occasione si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'edificio ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado.

Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio da sottoscrivere dalle parti.

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

Articolo 27
Foro competente

Per 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, il Foro esclusivamente competente è il Tribunale di Roma.

Articolo 28
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. 29/9/97 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. 26/4/1986 n. 131.

La presente convenzione sarà trascritta a cura del notaio rogante.

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

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

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
W. Veltroni

IL SEGRETARIO GENERALE
V. Gagliani Caputo

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

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale nella seduta del
1 marzo 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....