

ITALIA 6491
(MAZZOLA)

Repertorio n.30496

Raccolta n.14957

- CONVENZIONE -

di concessione del diritto di superficie per la realizzazione di un parcheggio a sensi dell'art. 9 comma 4° della Legge n.122/1989, in Roma, Via V. Mazzola - dal COMUNE DI ROMA a favore della ~~MILDA PERM~~ - Società a Responsabilità Limitata" (delibera di Giunta Comunale n.2291 del 26 giugno 1998).

Registrato all'Ufficio
della Enote - Roma 5
add 18 SETTEMBRE 2001

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno il giorno undici del mese di settembre (11 settembre 2001) in Roma, Via Capitan Bavastro n.94, piano secondo.

Innanzi a me GIOVANNI UNGARI TRASATTI Notaio in Roma con studio in Viale Liegi 16 iscritto nel Collegio Notarile di Roma, senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo fra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i componenti di cui infra della cui identità personale io Notaio sono certo, intervengono

al Serie
Lire
(di cui INVIATA)

. da una parte:

- "COMUNE DI ROMA", con sede a Roma in Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune o "concedente"), in persona di MAURIZIO BIANCHINI nato a Roma l'11 ottobre 1950, domiciliato in Roma ove sopra, nella sua qualità di Dirigente del VII Dipartimento del Comune di Roma, in forza dei poteri che gli derivano dall'art.51 della legge n.142/1990 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art.27, lettera g) dello Statuto del Comune di Roma, ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.2291 del 26 giugno 1998 allegata al presente atto come infra specificato;

. dall'altra parte:

- ~~MILDA PERM~~ Società a Responsabilità Limitata", con sede legale in Roma Via Bruxelles n.34, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero 04141181000 - precedente iscrizione n.8440/91 Tribunale di Roma - capitale sociale Lire 20.000.000 interamente versato (che in appresso potrà essere indicata anche brevemente ~~MILDA PERM~~ ovvero società o concessionario), in persona di ~~GIANNPAOLO ROSCO~~ nato a ~~Caluso 22-10-54-2000-1940~~, domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, ingegnere, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società, in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale.

PRELIMINARMENTE

il legale rappresentante della società concessionaria sopra indicato dichiara, anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale dello stesso, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o

non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art.32 quater del Codice Penale così come da ultimo modificato con legge n.461 del 15 novembre 1993.

I componenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il presente atto di quanto segue.

PREMESSO

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

La Regione Lazio ha approvato detto programma e le revisioni dello stesso rispettivamente con le deliberazioni della Giunta Regionale n.12557 del 17 dicembre 1989, n.2917 del 16 aprile 1991 e n.3043 del 22 aprile 1992.

Tale programma ha previsto tra l'altro, la realizzazione di un parcheggio ubicato in Roma Via V. Mazzola (n.419 dell'anno 1991 del P.U.P.) ai sensi dell'art.9 comma 4° della citata Legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e che la realizzazione di tale opera comporta la cessione del diritto di superficie su area comunale, subordinata alla convenzione prevista dal citato comma 4° dell'art.9 della legge 122/89.

Con deliberazione consiliare n.230 del 27 ottobre 1994 è stato approvato lo schema tipo della convenzione di concessione modificata ed integrata con deliberazioni consiliari n.379 del 21 dicembre 1995, n.226 del 23 settembre 1997 e con deliberazione della Giunta Comunale n.1743 del 12 maggio 1998, esecutive a sensi di legge.

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

La società ~~MUDA S.p.A.~~ con protocolli n.13990/93, n.47469/93, n.51349/93, n.55617/94, n.64183/94, n.13334/95, n.28101/95, n.54592/95 e n.19050/98 ha presentato al VII Dipartimento un progetto esecutivo sulla base degli elaborati richiesti dalla deliberazione consiliare n.379 del 21 dicembre 1995 e successive modifiche ed integrazioni, progetto che è stato approvato in data 28 maggio 1996 con verbale n.162 dalla Conferenza dei Servizi Interni e in data 30 luglio 1996 con verbale n.9 dalla Conferenza dei Servizi Esterna ristretta convocata a sensi della legge 241/90.

Il progetto, presentato dalla società ~~MUDA S.p.A.~~ è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.2291 del 26

giugno 1998 esecutiva a sensi di legge, essendo stata riscontrata la sua conformità alla normativa di legge ed essendo stato individuato in via definitiva l'ambito di influenza del parcheggio; con la medesima deliberazione il Comune di Roma ha autorizzato la cessione del diritto di superficie dell'area interessata e la stipula della convenzione di cui alla già richiamata deliberazione consiliare n.379/95 e successive modifiche ed integrazioni (deliberazioni consiliare n.226/97 e di Giunta n.1743/98).

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

Con il presente atto il Comune di Roma e la società "MIDA PARK" intendono regolare i propri rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario, le modalità ed i tempi per l'esecuzione dei lavori e per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1. - PREMESSE -

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2. - OGGETTO DELLA CONCESSIONE -

La presente convenzione ha per oggetto:

1) la costituzione in favore della società ~~MIDA PARK~~ Società a Responsabilità Limitata" con sede in Roma, che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale come individuata nella planimetria che allegata al presente atto come appresso indicato, ne costituisce parte integrante. La detta area è distinta in catasto terreni al foglio 876 particella 524;

2) la realizzazione e la gestione nel sottosuolo della stessa area, di un parcheggio secondo il progetto approvato;

3) la costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto e boxes 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 (novanta) anni decorrenti dalla data di consegna dell'area (di cui al successivo art.6), alle condizioni tutte contenute nella presente convenzione che vengono accettate dal concessionario per sè e per i propri aventi causa.

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

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

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

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

Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito ed installato dal concessionario e dai suoi aventi causa nel parcheggio oggetto del presente atto diverranno "de jure" di proprietà del Comune al momento della estinzione del diritto di superficie e senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

ARTICOLO 4. - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E PROGETTO DEL PARCHEGGIO -

Il progetto dovrà essere realizzato nell'area di proprietà comunale individuata al successivo art.6 in conformità al progetto approvato per un totale di numero 170 (centosettanta) posti/boxes auto.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Detto progetto il cui elenco elaborati con i relativi protocolli costituisce parte integrante della presente convenzione, resta conservato agli atti del Dipartimento VII del Comune di Roma.

Il presente progetto è stato redatto nel rispetto dei parametri planovolumetrici approvati con il Programma Urbano dei Parcheggi ed in particolare in relazione a:

- a) localizzazione dell'intervento;
- b) valore di superficie massima coperta;
- c) volume dell'impianto di parcheggio (la cubatura è intesa quella dell'involuppo di tutti i volumi del parcheggio, comunque coperti e realizzati a partire dalla quota estradoso solaio inferiore).

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

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

ARTICOLO 5. - PROGETTAZIONE ESECUTIVA E SANZIONI CORRELATE ALLA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA STESSA -

Il progetto di cui al precedente art.4 risponde alle specifiche di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.1743/98.

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

ARTICOLO 6. - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE, DELL'AREA DELL'INTERVENTO E DELL'AMBITO DI INFLUENZA DEL PARCHEGGIO - SERVITU' - OBBLIGAZIONI -

L'area pubblica oggetto della concessione di cui al precedente art.2 è definitivamente individuata nella planimetria che si allega sotto la lettera "A" alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale.

La detta area è costituita da un appezzamento di terreno di forma triangolare sito in Comune di Roma, Quartiere Ardeatino, Via Valentino Mazzola, ricompreso nel piano di zona n.39 "Grottaperfetta", avente destinazione di uso pubblico, della superficie di metri quadrati 4.043 (quattromilaquarantatre) circa, confinante con Via Valentino Mazzola per due lati, distacco verso Viale Erminio Spalla ed edificio del comparto "mZ 29" di detto piano di zona, salvo altri, pervenuta al Comune di Roma, come da nota della Conservatoria del Patrimonio Immobiliare del Comune prot.n.1356 dell'11 marzo 1997, mediante cessione gratuita di cui alla convenzione tra la Società Cooperative Edilizie Riunite S.C.E.R. - Società Cooperativa a responsabilità limitata e il Comune di Roma del 7 maggio 1980 a rogito del Notaio Erminio Laurora di Roma rep. 57002/11609 registrato il 27 successivo al n.7791 vol.2587 e trascritto il 27 stesso al n.26715 di formalità, e successivo atto di precisazione a rogito del Notaio Paolo Farinero di Roma del 16 maggio 1989 rep. 35005/5100 registrato l'1 giugno 1989 e trascritto il 10 giugno 1989 al n.29138 di formalità, ed individuata detta area in Catasto Terreni al foglio 876 con la particella frazionata 524 ricompresa nella superficie della particella 201 (ex 35/parte) riportata a partita 89640 intestata alla ditta della Soc. Cooperative Edilizia Riunite S.C.E.R. Soc. Coop. a r.l. per ineseguita voltura degli atti di provenienza suindicati, come risulta dal relativo certificato catastale. A seguito dell'intervenuto frazionamento catastale individuante la particella interessata dalla costruzione del parcheggio, l'area oggetto dell'intervento è distinta in Catasto Terreni con i seguenti da-

ti: foglio 876, particella frazionata:

- 524 (già 201/b) di are 40.43, redditi dominicale L.82.841 ed agrario L.38.408;

come dal tipo di frazionamento n.143/97 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", redatto dal geom. Paolo Luttazi su estratto di mappa n.18501 rilasciato l'11 gennaio 1997, approvato dall'U.T.E. di Roma in pari data prot. n.18502, dichiarato tuttora valido al Comune di Roma.

Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie per l'impianto di cantiere pure descritte nella citata planimetria allegata sotto la lettera "A" verrà consegnata al superficiario prima dell'inizio dei lavori e verrà occupata con le modalità previste nel progetto esecutivo approvato e nei tempi previsti dal programma lavori. Qualora siano necessari saggi archeologici o geognostici per i lavori di costruzione del parcheggio, sarà possibile la consegna con tempi e modalità differenziate, anche al fine di evitare vincoli alla viabilità.

Della immissione in possesso e dello stato di consistenza dovrà essere redatto apposito verbale.

L'area di intervento è individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale.

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

L'ambito di influenza dell'intervento è definito ai fini dell'individuazione dell'utenza come l'area ricadente all'interno di un cerchio centrato sul parcheggio di raggio pari a ml. 500 (metri lineari cinquecento) e pertanto gli edifici in cui sono poste le unità immobiliari individuabili ai fini della cessione non dovranno essere posti a più di 500 (cinquecento) metri di distanza; tale ambito risulta individuato anch'esso nella planimetria allegata come sopra sotto la lettera "A".

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

Le parti cedente e concessionaria prendono atto che l'area oggetto della presente concessione del diritto di superficie, per la sua destinazione pubblica è interessata anche alla futura realizzazione di un edificio scolastico pubblico (scuola materna ad un piano di Via Valentino Mazzola), conseguentemente la realizzazione del parcheggio in oggetto dovrà avvenire in adempimento a quanto richiesto con nota della Ripartizione V Lavori Pubblici del Comune di Roma dell'1 marzo 1995 prot.n.8168 ben nota alle parti stesse; in particolare la concessionaria ~~XXXXXXXXXX~~ - Società a Responsabilità Limitata" prende atto e accetta che a carico del lotto di terreno e del realizzando parcheggio in oggetto, sono poste servitù prediali a causa della erigenda costruzione della scuola e

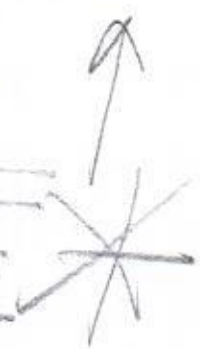
quindi in favore del futuro edificio scolastico, in particolare vengono fin d'ora costituite e quindi gravano servitù prediali perpetue di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i vari piani delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dalle concessioni edilizie e risultanti dai progetti approvati. La medesima "MIDA PARK", per quanto occorra, si impegna fin d'ora, irrevocabilmente e definitivamente, assumendone correlative obbligazioni a garantire ad ogni effetto anche tutte le future ed imprevedibili situazioni che potrebbero creare servitù di ogni genere a carico dell'immobile in oggetto nei confronti di tale edificio scolastico e a tal fine la medesima si obbliga con il presente atto in favore del Comune di Roma ad asservire ed a costituire servitù prediali gratuite di accesso sia all'interno dell'area che ai vari piani della costruzione, nelle zone sottostanti l'edificio scolastico, e ciò sia in fase di realizzazione dell'opera che nella successiva fase per la manutenzione a tempo indeterminato dell'edificio stesso.

NO DOSSÈ
DI URRAM.

ARTICOLO 7. - CONCESSIONE EDILIZIA -

Il progetto esecutivo di cui al precedente articolo 5 è stato approvato dall'Amministrazione Comunale attraverso l'esame da parte delle commissioni all'uopo istituite, e sarà oggetto di autorizzazione edilizia ai sensi di legge.

I contributi di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10 non sono dovuti, rientrando l'intervento oggetto della presente concessione tra le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.9 comma 1° lettera f) della stessa legge e dell'art. 11 della legge 24 marzo 1989 n.122 e successive modifiche e integrazioni.



ARTICOLO 8.- ESECUZIONE DELLE OPERE E PROGRAMMA DEI LAVORI-

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 30 (trenta) giorni dalla immissione in possesso dell'area e dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie ivi compreso il nulla osta del Dipartimento VII - Politiche della Mobilità e dei Trasporti, semprechè l'Amministrazione Comunale non disponga diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità.

I lavori dovranno essere ultimati, ivi comprese le opere di sistemazione esterne e di arredo urbano, entro i successivi 19 (diciannove) mesi, come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e comunque non oltre il termine di validità della concessione edilizia, salvo le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti artt.4 e 5 rimanendo inteso che non potranno

essere apportate dal concessionario varianti di sorta senza la preventiva approvazione del concedente. Quest'ultimo potrà richiedere al concessionario la redazione di varianti - sempre che non comportino modifiche sostanziali nè maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto, superiore al 10% (dieci per cento) - che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni o esigenze di pubblico interesse soppravvenute.

In caso di ritardo nell'inizio dei lavori, imputabile a colpa o omissioni del concessionario, oltre il termine sopra indicato, il Comune applicherà una penale di Lire 500.000 (cinquecentomila) per ogni giorno di ritardo, a valere sulla polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 17; inoltre previa diffida ad adempiere nei successivi 30 (trenta) giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il Comune potrà pronunciare la decadenza della concessione del diritto di superficie, a titolo di penale, e diventerà proprietario senza oneri del progetto relativo al parcheggio e incamererà il 50% (cinquanta per cento) della cauzione di cui all'art.17.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Direttore dei lavori e sulla quale il concedente, attraverso i propri uffici, si riserva il controllo.

Entro 20 (venti) giorni dalla data di ultimazione dei lavori il concessionario dovrà provvedere a richiedere tutte le autorizzazioni e nulla osta previsti dalle normative vigenti ai fini dell'agibilità e della messa in esercizio dell'impianto. A tal fine il concessionario dovrà provvedere a sue cura e spese ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità.

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto ai termini previsti nel secondo e sesto capoverso del presente articolo si applicherà una penale corrispondente allo zero virgola due per mille del costo di costruzione per i primi 60 (sessanta) giorni senza pregiudizio per le altre sanzioni previste nella presente convenzione.

Ove il ritardo per l'ultimazione dei lavori si protragga ulteriormente, il Comune provvede ad incamerare la cauzione di cui al successivo art.17.

Nell'ipotesi che il ritardo successivo al sessantesimo giorno sia relativo alla agibilità e funzionamento del parcheggio imputabile a colpa e/o omissioni del concessionario, si applicherà un'ulteriore penale pari allo zero virgola cinque per mille del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo dal sessantunesimo al novantesimo giorno dopo di che si procederà all'incameramento della cauzione di cui al successivo art.17.

In caso di ritardo nell'esecuzione od ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori per cause imputabili al superficiario, il Comune, oltre alle penalità di cui sopra,

previa diffida ad adempiere entro congruo termine, potrà dichiarare decaduta la concessione.

In tal caso il superficiario è obbligato a sgomberare il cantiere nel termine fissato dall'Amministrazione previa redazione in contraddittorio di verbale di constatazione delle opere realizzate. Il costo delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, liquidato sulla base del computo metrico estimativo approvato, decurtato a titolo di penale del 50% (cinquanta per cento), sarà rimborsato al concessionario direttamente o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante.

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

ARTICOLO 9. - IMPRESA ESECUTRICE E DIRETTORE DEI LAVORI -

Il concessionario prima dell'inizio dei lavori si impegna a comunicare all'Amministrazione Comunale il nome e la ragione sociale della ditta appaltatrice e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa dovrà essere iscritta all'Albo Nazionale dei Costruttori per le categorie e gli importi dei lavori corrispondenti a quelli previsti dal progetto del parcheggio, ed essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa antimafia nonché quelli richiesti per la partecipazione agli appalti di opere pubbliche. Tale documentazione potrà essere richiesta in qualsiasi momento dall'Amministrazione.

Il rispetto della vigente normativa per gli appalti pubblici dovrà essere assicurato anche nel caso di subappalti che dovranno essere preventivamente comunicati al Comune.

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

Il concessionario inoltre dovrà comunicare al Comune il nome del Direttore dei lavori. Altresì dovranno essere comunicate tutte le eventuali modifiche relative al Direttore dei Lavori.

Il concessionario inoltre, rimane obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro, nonché le normative contrattuali e di legge in materia previdenziale ed assicurativa.

ARTICOLO 10. - ONERI DELLA COSTRUZIONE -

Saranno a totale carico del concessionario le spese relative:

- allo spostamento, al mantenimento in esercizio nel corso dei lavori ed al ripristino delle utenze, delle infrastrutture e delle reti dei servizi pubblici e privati sia nel sottosuolo che in superficie, secondo le prescrizioni ed in accordo con gli uffici e gli enti erogatori dei pubblici servizi;

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

- sistemazioni superficiali (verde e arredo urbano) e ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.

Il concessionario su richiesta dell'Amministrazione, formulata anche in corso d'opera, sosterrà l'onere e le spese relative alla redazione di verbali di consistenza dei manufatti preesistenti che potrebbero ricevere danni di qualsiasi natura nel corso dell'esecuzione dei lavori, ferme restando le responsabilità previste negli artt. 8, 9, e 11.

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

E' fatta eccezione per i rinvenimenti archeologici (per i quali è fatto obbligo di sospendere i lavori e di avvertire immediatamente la Soprintendenza Archeologica) i cui lavori sono da considerarsi di interesse pubblico ai sensi della legge n.1089/39.

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

Il concessionario sarà comunque ritenuto responsabile di qualsiasi danno che derivasse a terzi anche successivamente e in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

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

ARTICOLO 11. - VIGILANZA E COLLAUDO DEI LAVORI -

Relativamente alla vigilanza ed al collaudo dei lavori oggetto della presente convenzione, trova applicazione quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n.1743 del 22 maggio 1998.

ARTICOLO 12. - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI -

Qualora nel corso dei lavori di escavazione dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e a dare immediata comunicazione alla competente Soprintendenza e al Comune, i quali faran-

no conoscere i provvedimenti da assumere.

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

In tali casi e secondo il giudizio del Comune di Roma coadiuvato dalle competenti Soprintendenze potranno essere concordati interventi ed opere volte al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici anche in eventuale sostituzione delle opere complementari di cui all'art.13.

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

Il concessionario sarà comunque tenuto al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della competente Soprintendenza e del Comune di Roma.

ARTICOLO 13. - CORRISPETTIVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

Sulla base dei criteri e dei parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.230 del 27 ottobre 1994 il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area e dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata del diritto è stato determinato dal Comune di Roma in Lire 54.000 (cinquantaquattromila) per metri cubi 20.370 (ventimilatrecentosettanta) circa.

Il suddetto importo pari a Lire 1.099.975.000 (unmiliardonovantanovemilioninovecentosettantacinquemila) non viene al momento versato al Comune ma verrà impegnato dal concessionario per la progettazione e realizzazione di opere da realizzare all'interno dell'ambito di influenza del parcheggio mirate a migliorare la vivibilità della zona, a riqualificarla ambientalmente, ad assicurare la continuità dei percorsi pedonali, a realizzare collegamenti ciclabili e corsie preferenziali per i mezzi pubblici, a creare zone pedonalizzate inserendo aiuole ed alberature ed eliminando con mezzi fissi il numero di posti macchina corrispondenti a quelli da costruire, nonché per la progettazione e realizzazione di opere relative ad interventi di urbanizzazione e di riqualificazione urbana programmate dalla stessa Amministrazione Comunale, nell'ambito delle esigenze dell'agglomerato urbano in cui è inserito il parcheggio (esempio insediamento mercati in sede impropria, qualora le aree interessate per la riqualificazione dei mercati siano destinate a zona "N" - verde pubblico - la modifica della destinazione urbanistica deve essere appro-

X
X/21
[Handwritten signature]

vata dal Consiglio Comunale), la cui necessità sarà valutata anche in accordo con la Circostrizione interessata.

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

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

L'indicazione delle opere di cui al presente articolo dovrà essere comunicata al concessionario entro 2 (due) mesi dalla firma della convenzione; tale termine potrà subire slittamenti in relazione all'azione di verifica e di indirizzo condotta dagli uffici comunali interessati e comunque la definizione dovrà essere comunicata non oltre 6 (sei) mesi prima della data prevista per l'ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il Comune non definisce e comunica tutti gli interventi di cui al presente articolo, il concessionario entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione o in mancanza alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta per la costituzione del diritto di superficie. Tale importo sarà imputato ad apposito capitolo di bilancio a specifica destinazione con corrispondente capitolo di uscita finalizzato alla costruzione e gestione di parcheggi ed a interventi migliorativi del traffico e della mobilità urbana.

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

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

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

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

Oltre a tali opere ed ove vi fosse ancora disponibilità sull'importo, l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante la fase di realizzazione

del parcheggio.

A garanzia di tale impegno il concessionario presterà, prima della consegna dell'area, polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di Credito pari al 100% (cento per cento) degli importi non versati di cui sopra.

Tale garanzia sarà valida sino al momento del collaudo finale dei lavori complementari.

La garanzia è soggetta a quanto previsto dall'art.17.

Gli interessi sull'importo del diritto di superficie non versato, calcolati al tasso legale, decorrenti dalla data di consegna dell'area, vanno applicati sulle somme e per i tempi in cui le stesse restano a disposizione del concessionario, saranno versati al Comune di Roma e imputati su apposito capitolo di bilancio finalizzato ad interventi relativi al miglioramento della mobilità.

Qualora trattasi di parcheggio meccanizzato il corrispettivo del diritto di superficie è ridotto nella misura del 10% (dieci per cento).

ARTICOLO 14. - ONERI DI MANUTENZIONE -

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

Il condominio potrà affidare a terzi, con gli stessi criteri della delibera dei "Punti verdi di qualità", la gestione dell'area oggetto della convenzione stipulata, nella quale potranno essere insediate piccole strutture mirate alle sole attività di offerta giochi per bambini, di chioschi commerciali per ristoro e per limitate attività ludiche. Il pareggio economico si otterrà attraverso la compensazione del corrispettivo per la manutenzione e il ricavato d'affitto degli spazi convenzionati.

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

ARTICOLO 15. - ONERI DI MANUTENZIONE DELLE OPERE DI SUPERFICIE -

Per quanto attiene la sistemazione delle aree a verde di superficie il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di 25 (venticinque) anni, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito

delle quali deve essere comunque prevista la pulizia delle intere aree almeno una volta ogni 15 (quindici) giorni.

Al Comune farà unicamente carico la fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica e l'approvvigionamento idrico.

L'area sovrastante il parcheggio sarà integralmente soggetta ad uso pubblico e come tale dovrà uniformarsi ai dettami dei regolamenti comunali in materia.

Sarà carico degli uffici preposti dell'Amministrazione il controllo e la vigilanza sul corretto adempimento nei confronti dei suddetti obblighi.

ARTICOLO 16. - ASSICURAZIONI -

Il concessionario dovrà stipulare, prima dell'attivazione del parcheggio a propria cura e spese, contratti di assicurazione contro i danni da incendio, scoppio e crollo e da qualsiasi altro evento compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art.1906 del Codice Civile relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quanto altro annesso e connesso al complesso, verso i terzi e anche per le autovetture da questi depositate.

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

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

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

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

Inoltre il concessionario si obbliga a tenere il parcheggio assicurato contro i rischi dovuti alle responsabilità civili per un massimale di Lire 2.000.000.000 (duemiliardi) (pari a Euro 1.032.913,80). Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune prima dell'avvio del parcheggio.

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

ARTICOLO 17. - GARANZIA FIDEJUSSORIA E DEPOSITO CAUZIONALE-

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, relativamente alla costruzione delle opere ed al ripristino dei servizi e fino alla loro collaudazione, il concessionario presterà al Comune, prima del rilascio della concessione edilizia, garanzia fidejussoria o atto equipollente rilasciati da Istituto di Credito o assicurativi, per un importo pari al 50% (cinquanta per cento) del costo di costruzione delle opere come indicato nel progetto esecutivo approvato.

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

Il Comune si impegna a ridurre l'importo della sopracitata polizza fidejussoria nel corso della esecuzione dell'opera, conseguentemente ai verbali di collaudo anche parziale ed a partire da quello delle strutture portanti secondo gli importi del computo metrico estimativo approvato. La garanzia fidejussoria sarà liberata del tutto al collaudo finale di cui all'art.11 e comunque non oltre un anno dall'avvenuta ultimazione delle opere, ai sensi dell'art.5 della legge 741/81.

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

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

A garanzia della manutenzione dell'area a verde il concessionario dopo l'ultimazione delle opere e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo relativo al costo di realizzazione delle opere di sistemazione superficiale, pari al 5% (cinque per cento) per un periodo di manutenzione fino a quindici anni, e pari al 10% (dieci per cento) per un pe-

riodo di manutenzione fino a venticinque 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 all'artt. 1944 e 1957 del Codice Civile, salva l'eccezione di compensazione.

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

A cautela delle inadempienze di cui all'art.8 inerenti al mancato inizio o ultimazione dei lavori, e a garanzia dell'agibilità e del funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituirà prima del termine indicato per l'inizio dei lavori, deposito cauzionale pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) del costo di costruzione, nei seguenti modi:

- a) presso la tesoreria comunale in numerario o in titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente rilasciato da primari istituti di credito o assicurativi.

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

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

ARTICOLO 18. - REGOLAMENTO INTERNO DEL PARCHEGGIO -

Per la gestione del parcheggio gli assegnatari adottano il regolamento interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Comunale n.1743/98 per l'approvazione ed essere allegato agli atti di concessione, anche successivi, dei posti auto e boxes e dovrà disciplinare:

- a) l'individuazione del soggetto cui resterà affidata la titolarità della concessione dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;
- b) l'amministrazione del parcheggio;

c) i criteri per la gestione delle parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie;

d) i criteri per la cessione dei posti auto e boxes agli aventi titolo onde assicurare la maggiore diffusione possibile della titolarità del diritto di superficie e dell'utilizzazione esclusiva dei posti auto e boxes. Tali criteri dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso degli aventi diritto;

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

f) l'obbligo di inserire nei contratti di cessione e di successiva cessione in diritto di superficie dei posti/boxes auto tutti gli impegni verso l'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio e della manutenzione superficiale, l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione precisandone le date di scadenza del diritto di superficie;

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

Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato per i quali i posti auto siano utilizzati in maniera promiscua, il condominio assegna in modo convenzionale ciascun posto auto ad un determinato proprietario, ferma restando a livello di regolamento la facoltà di uso comune dell'intera struttura.

Indipendentemente da qualsiasi azione promossa dal condominio, nel caso di accertato uso improprio del bene pertinenziale ceduto, l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione di carattere pecuniario pari al 10% (dieci per cento) del valore convenzionale del bene stesso, determinato ai sensi dell'art.13 comma 1° e rivalutato secondo gli indici ISTAT, intimando il ripristino delle normali condizioni d'uso, se entro tre mesi dalla notifica della intimazione non sarà stato adempiuto, la sanzione sarà nuovamente applicabile. Nel caso di recidiva prolungata oltre tre consecutive intimazioni, il Comune potrà revocare il diritto di superficie nei confronti del cessionario, con applicazione della norma di cui all'art.23.

ARTICOLO 19. - SUBENTRO DEI CONCESSIONARI -

Con il trasferimento del diritto di superficie che si por-

rà in essere a collaudo avvenuto con atto di cessione definitiva dei posti auto e boxes e la conseguente costituzione dei relativi vincoli pertinenziali, i singoli concessionari 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 con la cessione agli aventi diritto dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Nell'ipotesi che il concessionario non fosse in grado di cedere agli aventi diritti la totalità dei posti auto e boxes, i posti auto e boxes residui potranno da questi essere affittati per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni a coloro che abbiano i requisiti di cui all'art.20.

ARTICOLO 20. - OBBLIGO DI DESTINAZIONE D'USO E VINCOLO DI PERTINENZIALITA', TITOLARITA' O CONTITOLARITA' -

La realizzanda opera dovrà essere destinata esclusivamente a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà di ivi residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti normative, site nell'ambito di influenza del parcheggio di cui al precedente art.6).

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

Il concessionario si obbliga ad individuare il 50% (inquanta per cento) dei concessionari entro sei (6) mesi per i parcheggi tradizionali e otto (8) mesi per quelli meccanizzati, dalla stipula della presente convenzione; in tal caso gli effetti della concessione del diritto di superficie rimarranno sospesi e potranno prodursi solo a seguito di comunicazione all'Amministrazione Comunale degli aventi titolo che in attuazione del disposto dell'art.9 comma 4° della legge 122/89, costituiranno il vincolo pertinenziale, di titolarità e contitolarità con l'unità immobiliare cui è legato il realizzando parcheggio.

Al fine dell'accertamento del verificarsi della predetta condizione sospensiva, dovranno essere prodotti all'Amministrazione, in originale o in copia autentica, i contratti preliminari di cessione 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 cinquanta per cento dei cessionari, 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/box auto al proprietario o detentente dell'immobile come sopra individuato. Sino a tale momento è in facoltà del concessionario sostituire eventuali soggetti divenuti inadempienti alle proprie obbligazioni relative alla cessione del diritto di superficie con nuovi soggetti i quali - purchè legittimati per legge e nel rispetto dei requisiti stabiliti al presente articolo - subentreranno nella posizione degli inadempienti decaduti, divenendo definitivi cessionari del posto o box auto vacante. Il concessionario comunicherà la necessità di tale sostituzione al Comune il quale, dopo la verifica del possesso dei requisiti, autorizzerà la cessione e acquisirà il nuovo contratto preliminare.

E' vietata ogni modifica della destinazione d'uso.

ARTICOLO 21. - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO A TERZI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

Le successive cessioni del diritto di superficie dei posti auto e boxes dopo la prima cessione agli aventi diritto, dovranno avvenire soltanto ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente art.20).

Per i posti auto e boxes legati da vincolo di pertinenza il trasferimento sarà attuato mediante trasferimento mortis causa o atto inter vivos dell'unità immobiliare alla quale il posto/box auto 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 o box procedendo alla sua assegnazione a soggetto dotato dei requisiti richiesti.

In ogni caso dovrà essere comunicato, a mezzo di raccomandata A.R., sia al Comune di Roma, sia all'Amministrazione del parcheggio, il nominativo del terzo concessionario con idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione.

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

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

ARTICOLO 22. - RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DELLA SOSTA, DELL'ARREDO URBANO E DELLA ZONA CIRCOSTANTE IL PARCHEGGIO -

Il Comune di Roma, anche tenendo conto di proposte del concessionario, si impegna a predisporre entro 90 (novanta) giorni dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori, un piano di riorganizzazione della viabilità, della sosta e dell'arredo urbano della zona circostante il parcheggio finalizzato al miglioramento delle qualità ambientali dell'area stessa che tenga conto della realizzazione del parcheggio stesso onde ottimizzarne l'efficacia di recupero urbanistico.

L'Amministrazione Comunale si riserva pertanto, di valutare l'opportunità di delimitare la zona circostante il parcheggio quale area di controllo della sosta ai sensi dell'art.13, 1° e 2° 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 1° comma lettera D) dell'art.15 della stessa legge.

ARTICOLO 23. - DECADENZA DELLA CONCESSIONE -

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di promuovere la decadenza totale o parziale della concessione con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie, e corrispondente automatica estensione del diritto di proprietà dell'Ente concedente, anche per una sola delle seguenti cause:

- 1) riscontro di gravi vizi o ritardi nell'inizio o esecuzione delle opere; inosservanza grave degli elementi progettuali con alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali, strutturali e d'uso delle relative opere o diminuzione dei posti auto;
- 2) chiusura totale e/o parziale anche temporanea del parcheggio senza giustificato motivo;
- 3) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il parcheggio per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;
- 4) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio nel suo complesso;
- 5) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria se non a garanzia dei mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione ed acquisto degli immobili stessi;
- 6) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi nei tempi e nei modi stabiliti nella diffida notificata dal Comune;
- 7) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n.646 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel primo caso il Comune rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio, determinato in forma arbitrale, decurtato del 50% (cinquanta per cento) 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% (cinquanta per cento).

Pronunciata la decadenza, il concessionario dovrà, dietro invito del Comune mediante notifica, provvedere a consegnare entro il termine fissato dal Comune stesso, il parcheggio sgombrato di ogni impedimento ed in perfetto stato di esercizio, salvo e riservato il risarcimento di ogni danno.

ARTICOLO 24. - ALTRI CASI DI 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 Codice Civile.

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 di appalto;
- b) la possibilità dell'appaltatore di divenire concessionario;

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

Nel caso di fallimento del concessionario prima della cessione dei singoli posti auto e boxes, l'Amministrazione Comunale potrà, a sua scelta, corrispondere alla curatela del fallimento, previa perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) la somma corrispondente ai lavori effettuati o, permettere che la curatela fallimentare agisca liberamente per il fallimento dell'intera opera superficiaria nei limiti consentiti dalla legge;

2) - In caso di pubblica necessità:
in caso di pubblica necessità, determinabile ad insindacabile giudizio del Comune su conforme deliberazione, anche per esigenze connesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, il Comune può revocare la concessione rimborsando al concessionario, per ciascun anno intero non goduto una somma corri-

spondente al valore di stima del fabbricato e degli impianti di cui sopra maggiorata del 10% (dieci per cento) a titolo di compenso per mancati utili.

ARTICOLO 25. - PENALI E SANZIONI -

Qualora nel corso della gestione del parcheggio dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ripristinare le condizioni della presente convenzione nel termine all'uopo assegnatogli, il concessionario medesimo sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dal Comune medesimo per il ripristino delle condizioni di cui sopra, maggiorata degli eventuali danni recati.

Il concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro 30 (trenta) 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 (trenta) giorni.

In caso di persistenti gravi violazioni e recidività si procederà alla decadenza della concessione a sensi dell'art.23.

ARTICOLO 26. - RINUNCIA IPOTECA LEGALE -

L'Amministrazione Comunale rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del Conservatore dei Registri Immobiliari.

ARTICOLO 27. - RICONSEGNA DEL PARCHEGGIO - RINNOVO DELLA CONCESSIONE -

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

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

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

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

ARTICOLO 28. - FORO COMPETENTE -

Qualsiasi controversia di natura tecnica amministrativa e giuridica che dovesse insorgere tra proprietario e superficiario per l'esecuzione e l'interpretazione o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere deferita ad un collegio arbitrale composto da tre membri, di cui uno da nominarsi da ciascuna delle parti ed il terzo con funzione di

presidente, ove manchi l'accordo delle parti stesse, dal Presidente del Tribunale di Roma, su richiesta della parte più diligente. Qualora una parte non provvedesse alla nomina dell'arbitro di sua scelta entro sessanta giorni dalla richiesta, l'altra avrà diritto di farlo nominare dal Presidente del Tribunale con richiesta formale a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata in copia all'altra parte.

Il collegio giudicherà secondo diritto in via irrituale e negoziale e senza formalità di procedura, salvo quelle, volte al rispetto del contraddittorio.

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

In tutti i casi nei quali sia stata esclusa la competenza arbitrale, il Foro esclusivamente competente è quello di Roma.

ARTICOLO 29. - DICHIARAZIONI FISCALI -

Tutte le spese inerenti il presente atto, la concessione, nonché quelle per l'esercizio della medesima, sono 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.533 in relazione al punto 22 della parte seconda della tabella A) approvata con Decreto del Ministero delle Finanze 29 febbraio 1985.

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

ARTICOLO 30. - TRASCRIZIONE - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE - ALTRI ALLEGATI -

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta in tutti i suoi articoli a cura del Notaio rogante.

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte concedente anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge:

- dichiara che in data 18 dicembre 1995 con prot.n.62480 è stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, e da allegare al presente atto ai sensi del 2° comma del citato articolo 18 L. 47/85;

- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dal medesimo articolo 18 di detta legge;

- dichiara ai sensi del 4° comma dell'indicato articolo 18 della legge n.47/1985 in sostituzione del certificato stesso,

