

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE (E/O DEL RELATIVO SOTTOSUOLO) PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA LEGGE N. 122 DEL 24 MARZO 1989 - ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER IL GIUBILEO DELLA CHIESA CATTOLICA N DEL.....

Roma Capitale in seguito anche denominata "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

premettono che

ai sensi dell'art.9 co. 4 della Legge n.122/1989 e ss.mm.ii., la realizzazione degli interventi ivi previsti comporta la cessione del diritto di superficie dell'area subordinata alla stipula di una convenzione;

la Legge 30 dicembre 2021, n. 234 e ss.mm.ii. recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024", all'art. 1:

- comma 421, dispone la nomina con Decreto del Presidente della Repubblica, ai sensi dell'art. 11 della Legge 23 agosto 1988, n. 400, di un Commissario Straordinario del Governo (di seguito "Commissario Straordinario"), in carica fino al 31 dicembre 2026, al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nella città di Roma, di cui al comma 420 del su menzionato art. 1;
- al comma 422, attribuisce al Commissario Straordinario di cui al citato comma 421 la predisposizione della proposta di programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025, da approvare con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze;

con Decreto del Presidente della Repubblica del 4 febbraio 2022, come modificato dal successivo Decreto del Presidente della Repubblica del 21 giugno 2022, il Sindaco pro tempore di Roma Capitale, prof. Roberto Gualtieri, è stato nominato Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 (di seguito "Commissario Straordinario"), al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nell'ambito del territorio di Roma Capitale;

con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 dicembre 2022 è stato approvato il Programma dettagliato degli Interventi essenziali e indifferibili per il Giubileo 2025;

con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 giugno 2024 è stata approvata la modifica e rimodulazione del Programma dettagliato degli interventi connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica del 2025; che detti interventi devono essere corredati da un programma dettagliato delle

fasi necessarie per la loro realizzazione al fine di consegnare in tempi coerenti con il corretto svolgimento delle celebrazioni del Giubileo 2025, nei modi e nei tempi definiti dal medesimo programma;

che l'art. 2 co 5 di detto DPCM dispone che" il Commissario, i soggetti attuatori e le stazioni appaltanti individuati nel programma dettagliato sono responsabili, ciascuno per la propria competenza, della attivazione e della realizzazione dell'intervento nel rispetto dei cronoprogrammi procedurali, nonché in conformità al principio della sana gestione finanziaria e nel rispetto della normativa nazionale ed europea";

nel Programma dettagliato degli interventi connessi allo svolgimento del Giubileo della Chiesa cattolica 2025 di cui al DPCM del 8 giugno 2023 risultava inserito, tra gli interventi definiti "essenziali" quello di cui al numero 128 denominato "Parcheggio interrato Largo Capponi (CUP J81J22003650007)" per n. 70 posti auto, pertinenziali ed a rotazione, che vedeva Roma Capitale come Amministrazione proponente, il Dipartimento Mobilità sostenibile e trasporti di Roma Capitale come soggetto attuatore e, infine, un soggetto realizzatore privato (di seguito "proponente");

l'intervento di cui sopra, come da scheda n. 128 Programma dettagliato degli interventi connessi allo svolgimento del Giubileo della Chiesa cattolica 2025 di cui al DPCM del 8 giugno 2023, prevede che i costi di realizzazione sono a totale carico del proponente;

il cronoprogramma procedurale di cui alla scheda n. 128 Programma dettagliato degli interventi del Giubileo della Chiesa cattolica 2025 prevede lo svolgimento della conferenza dei servizi decisoria, ex art. 14 comma 2 della L. 241/1990 e ss.mm.ii.;

all'esito di interlocuzioni con l'Ufficio del Commissario Straordinario, l'Assessorato alla Mobilità, con nota prot. QGA/52725 del 20.12.2023 ha richiesto all'Ufficio di Supporto al Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, visto l'ambito territoriale di intervento ricadente nella congestion charge, di valutare l'opportunità di modificare la scheda giubilare per l'intervento ID 128, chiedendo - in luogo dei n. 70 previsti nella scheda ID 128, parte a rotazione e parte di natura pertinenziale - la realizzazione di n. 140 posti auto esclusivamente pertinenziali ex art. 9 comma 4 della L. 122/1989, con l'obiettivo principale di sopperire alla mancanza di parcheggi nell'ambito di influenza dell'opera e con il fine di rendere effettiva l'Isola Ambientale di BORGO PIO, che ha numeri molto esigui di offerta di parcheggi nell'ambito del proprio perimetro;

per quanto sopra esposto si ritiene necessario allineare la procedura attuale relativa agli interventi per la realizzazione dei parcheggi PUP, oramai confluiti nel DPCM giubilare, alle esigenze di conformità al principio della sana gestione finanziaria e nel rispetto della normativa nazionale ed europea enunciate nel medesimo DPCM;

a tale scopo, al fine di superare le principali criticità come l'eccessiva complessità delle procedure e l'inadeguatezza talvolta delle proposte degli operatori e di snellire quindi le procedure relative all'iter autorizzativo proprio dei progetti PUP si è ritenuto opportuno procedere alla predisposizione di una Ordinanza commissariale che consenta lo svolgimento di una procedura di approvazione dei progetti PUP in grado di garantire il rispetto degli stringenti tempi dettati dal programma giubilare, ammettendo la deroga ad una serie di adempimenti - non più attuali - previsti dall'Ordinanza n. 129/2008;

nelle more della modifica al DPCM e delle valutazioni dell'Ufficio di Supporto al Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti - Direzione Sosta e

Accessibilità, nel rispetto degli stringenti tempi dettati dal programma giubilare, ha avviato interlocuzioni con il proponente finalizzate ad una preliminare verifica del progetto presentato per 140 p.a., integralmente pertinenti e all'indizione di una conferenza dei servizi istruttoria ex art. 14 c. 1 della L. 241/1990 e ss.mm.ii., finalizzata ad effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, attraverso l'acquisizione di contributi da parte delle Strutture di Roma Capitale e altri Enti interessati;

con nota prot. n. QG 3233 del 25/01/2024, pertanto, è stata indetta la Conferenza di Servizi istruttoria ex art. 14 c. 1 della L. 241/1990 e ss.mm.ii., e sono stati acquisiti i contributi di competenza espressi dagli Enti/ Uffici invitati;

con nota prot. n. QG 6065 del 13/02/2024 detti contributi, corredati da un breve resoconto dei medesimi, sono stati trasmessi alla Società proponente dell'intervento, al fine di recepire integralmente i suggerimenti, le prescrizioni, le indicazioni/osservazioni, adeguando il progetto esaminato secondo quanto ivi indicato, ai fini dell'indizione della conferenza dei servizi decisoria, da avviare a seguito dell'aggiornamento della modifica della scheda ID 128 allegata al DPCM 8.06.2023;

con nota prot. n. QG 10110 del 07/03/2024, la Società proponente ha trasmesso gli elaborati adeguati alle richieste;

con nota prot. n. QG 14958 del 09/04/2024 l'Ufficio di Supporto al Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 ha comunicato l'avvio dell'iter di approvazione del DPCM 2024 per la rimodulazione delle schede degli interventi, fra cui è compreso l'intervento in questione;

con nota prot. QG n. 16640 del 18/04/2024 l'Assessore alla Mobilità, in considerazione dello stato dell'iter di approvazione del DPCM 2024 per il Giubileo 2025, volto alla rimodulazione della scheda dell'intervento di cui trattasi, ha chiesto di avviare la Conferenza di Servizi decisoria, al fine di ottimizzare i tempi per lo svolgimento dell'iter procedurale di approvazione del medesimo intervento;

in data 26/04/2024, pertanto, sulla scorta degli indirizzi forniti e nelle more di approvazione del su richiamato DPCM 2024, con nota prot. QG 17895/2024 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, co. 2 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., invitando a parteciparvi i soggetti e le amministrazioni coinvolte, per l'acquisizione degli atti di assenso di propria competenza ai fini dell'approvazione del progetto per la realizzazione del parcheggio interrato in Largo Capponi;

con il DPCM del 11/06/2024 è stato confermato l'intervento "essenziale" Parcheggio interrato Largo Capponi con medesimo ID n. 128 e dimensionato per n. 140 posti auto tutti pertinenti, ex art. 9 comma 4 della L. n. 122/1989, ed approvata la relativa scheda aggiornata e modificata rispetto a quella inserita nel precedente DPCM, con l'obiettivo principale di sopperire alla mancanza di parcheggi nell'ambito di influenza dell'opera e rendere effettiva l'Isola Ambientale di BORGO PIO, considerato altresì l'ambito territoriale all'interno della congestion charge, come già anticipato precedentemente;

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

ai sensi dell'art. 11 della L. 122/1989, le opere e gli interventi previsti costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

con Determinazione Dirigenziale rep. QG1098/2024 del 05/08/2024 prot. QG/33564/2024 del 05/08/2024 la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 della L. 241/1990 e ss.mm.ii., è stata dichiarata conclusa definitivamente con esito positivo sulla base delle posizioni prevalenti, con le prescrizioni contenute nei pareri, successivamente rettificata con Determinazione Dirigenziale rep. 1127/2024 del 09/08/2024 prot. QG/34350/2024 del 09/08/2024;

con nota prot. n. QG/43228 del 21.10.2024 e QG/44517 del 28.10.2024 il proponente ha trasmesso le integrazioni progettuali che recepiscono le richieste espresse dagli uffici costituite dagli elaborati progettuali, che sono parte integrante dell'Ordinanza Giubilare n.... del ... di approvazione del progetto esaminato in sede di Conferenza di Servizi Decisoria;

l'intervento in oggetto è da considerarsi essenziale e di rilevante interesse pubblico in quanto concorre al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti circostanti e più in generale del contesto urbano in coerenza con i principi ispiratori del PUMS e del PGTU;

con Ordinanza del Commissario Straordinario per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 n. ____ del ____ è stato approvato:

- a. il progetto, già sottoposto a Conferenza di Servizi decisoria, conclusasi positivamente con prescrizioni, giusta D.D. rep. QG1098/2024 del 05/08/2024, rinviando a un successivo provvedimento di Giunta Capitolina l'approvazione del livello esecutivo;
- b. il presente schema di convenzione;
- c. l'autorizzazione al prosieguo dell'iter necessario alla realizzazione dell'opera

Con successiva deliberazione di Giunta Capitolina si procederà all'approvazione del progetto esecutivo aggiornato sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni emerse in conferenza di servizi decisoria e a seguito dello svolgimento di eventuali indagini conoscitive, in attuazione delle disposizioni del vigente Codice dei Contratti, di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm. ii., nonché delle disposizioni del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.

con il presente atto Roma Capitale e la società intendono regolare condizioni e rapporti inerenti alla 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 convenzione

La presente convenzione ha per oggetto:

1) la costituzione in favore della società, che accetta, del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale sita in **Roma**, costituente

porzione di strada denominata Via Stefano Porcari e Largo Amerigo Capponi, come meglio individuata e contornata in colore rosso nella planimetria che, allegata alla presente Convenzione sotto la lettera "C", ne costituisce parte integrante e sostanziale.

2) Detta area è inserita al Catasto Terreni del Comune di Roma nella **sez. A - foglio n. 404 e 476 come porzione di sede stradale**, senza particella.

La strada Via Stefano Porcari inventariata con matricola IBU VBL16609 Cat - A Beni Demaniali risulta iscritta al Patrimonio Capitolino in quanto inserita nell'Elenco Strade della VIII Delegazione di cui alla Delibera Governatoriale n.5286 del 18.10.1937 avente ad oggetto "Revisione dell'elenco delle strade comunali". Si rappresenta che tale atto si trova nella Posizione d'Archivio Atti di Massima 154 e nella Delibere succitata viene riportata la larghezza media di ml. 22 e lunghezza 165 ml - tratto da Piazza Risorgimento a Via degli Ombrellari e risulta in manutenzione al Municipio Roma I;

La Piazza (Largo) Amerigo Capponi inventariata con matricola IBU VBL9432 Cat - A Beni Demaniali risulta iscritta al Patrimonio Capitolino in quanto inserita nell'Elenco Strade della VIII Delegazione di cui alla Delibera Governatoriale n.5286 del 18.10.1937 avente ad oggetto "Revisione dell'elenco delle strade comunali". Si rappresenta che tale atto si trova nella Posizione d'Archivio Atti di Massima 154 e nella Delibera succitata viene riportata la larghezza media di ml. 24 e lunghezza 60 ml - tratto da Borgo Angelico a Via dei Tre Pupazzi e risulta in manutenzione al Municipio Roma I.

3) la realizzazione e la gestione su detta area di proprietà comunale (ovvero nel sottosuolo della stessa) di un parcheggio, in coerenza con le caratteristiche definite dal progetto approvato con Ordinanza del Commissario Straordinario per il Giubileo n.... del..... costituito ed identificato dagli elaborati allegati alla citata deliberazione. Il progetto approvato con detta Ordinanza viene subordinato allo svolgimento del successivo iter procedurale da concludere con la verifica e validazione ex art. 42 del D.Lgs 36/2023 e con l'approvazione del progetto esecutivo, con successiva Deliberazione della Giunta Capitolina a valere quale titolo abilitativo in deroga agli articoli 6 e 7 dello schema di convenzione approvato con Ordinanza del commissario Straordinario n. 129/2008;

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

5) Dati dimensionali e Caratteristiche del parcheggio:

- superficie utile e complessiva mq.
- superficie lorda massima mq.
- volume massimo in sottosuolo mc.
- volume fuori terra corpi scala - ascensori
- Livelli interrati n.
- posti auto totali
- Posti moto

6) - elenco elaborati progettuali.

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 consegna dell'area, alle condizioni 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 Roma Capitale 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 Roma Capitale estranea 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 cognizione, a manlevare Roma Capitale 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 iure" di proprietà di Roma Capitale al momento della estinzione del diritto di superficie, senza diritto ad alcun corrispettivo ed alle condizioni previste dalle leggi vigenti pro tempore.

Articolo 4

Caratteristiche dell'intervento

Le opere che dovranno essere costruite nell'ambito dell'area oggetto della presente concessione sono finalizzate alla realizzazione di un totale di n. 140 (centoquaranta) posti auto pertinenziali.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel presente progetto come da confermarsi nel progetto esecutivo che sarà allegato alla successiva D.G.C. e che verrà depositato, unitamente alla presente convenzione, presso il Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti. Una copia della convenzione dovrà essere trasmessa al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative per gli adempimenti di competenza.

Eventuali modifiche (ivi compresa una diversità nel numero dei posti auto) potranno essere introdotte solo per dimostrate esigenze progettuali o su espressa richiesta dell'Amministrazione Capitolina e dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione dell'Amministrazione Capitolina stessa, con le modalità richieste dalle vigenti disposizioni normative in riferimento alle caratteristiche delle variazioni introdotte.

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 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, prima della emissione del certificato di collaudo finale dei lavori di superficie e trasmesso in originale alla competente Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti. Detta area, unitamente alle aree circostanti necessarie per l'impianto di cantiere individuate con l'elaborato n.) di progetto, verrà consegnata al concessionario in via provvisoria, e per il tempo previsto dal programma lavori, ai soli fini della esecuzione dei necessari sondaggi preventivi (geologici, archeologici, ecc.) ed al successivo spostamento dei sottoservizi, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parcheggio. 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 ai 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 a carico del Municipio territorialmente competente.

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

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.

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

Articolo 6

Titolo Abilitativo

Il progetto esecutivo ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023 sarà sottoposto a verifica, secondo le procedure ivi previste. Gli oneri necessari per le attività di verifica sono a carico del concessionario e trovano copertura all'interno del quadro economico dell'opera.

In attuazione delle disposizioni del vigente Codice dei Contratti, di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nonché delle disposizioni del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; in relazione alla caratteristiche di opera pubblica di interesse generale dell'intervento in oggetto, la sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per il concessionario per la presentazione del progetto esecutivo, che sarà approvato con apposita deliberazione di Giunta Capitolina, previa acquisizione - a cura e spese del concessionario - dell'autorizzazione sismica rilasciata dalla competente Area del Genio Civile regionale in conformità a quanto previsto dagli articoli 93, 94 e 94bis del D.P.R. 380/2001 nonché dal Regolamento Regione Lazio n. 26/2020 e successive modifiche e integrazioni.

Il progetto esecutivo, unitamente a quanto previsto dagli articoli 93, 94 e 94 bis del D.P.R. 380/2001 nonché dal Regolamento Regione Lazio n. 26/2020 e successive mm. e ii. dovrà pervenire entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione.

Il mancato ottenimento delle autorizzazioni previste dalla legge ovvero 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 variante progettuale rispondente all'interesse pubblico comporta la risoluzione della convenzione, senza che ciò costituisca per il concessionario stesso ed i propri aventi causa in alcun modo o per alcun motivo titolo per avere alcunché a pretendere e fermo restando per il concessionario medesimo l'obbligo di provvedere, a proprio onere e spese, al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

In caso di annullamento, revoca, decadenza e/o risoluzione della convenzione per i sopra esposti motivi, l'Amministrazione Capitolina provvederà alla restituzione delle somme che fossero già state eventualmente incamerate a fronte del corrispettivo del diritto di superficie e delle fideiussioni, fatto comunque salvo ed impregiudicato il diritto, per l'Amministrazione stessa, di trattenerle tutte o in parte a fronte di eventuali esigenze insorte e riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte del concessionario.

In considerazione della natura dell'opera, si applicano le disposizioni di cui dall'art. 17, comma 3, lettera c, del D.P.R. n. 380/2001 nonché dall'art. 11 della legge 24 marzo 1989 n. 122, e ss.mm.ii.

Articolo 7

Esecuzione delle opere e programma dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere individuato il Direttore dei Lavori e il Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 9.

Il Concessionario sarà tenuto a rispettare il Cronoprogramma approvato e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del Cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili al Concessionario.

I lavori di costruzione dovranno avere inizio al massimo entro trenta giorni dalla consegna definitiva dell'area di cui al precedente art. 5, pena la decadenza della Convenzione, fatta salva ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione capitolina di disporre diversamente per sopraggiunti motivi di pubblica utilità. Il concessionario ha l'obbligo di comunicare alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, con idonea certificazione del Direttore dei lavori, la data di effettivo inizio degli stessi nel rispetto degli adempimenti previsti dal codice dei contratti vigente oltre che dal testo unico sulla sicurezza.

A tal fine è necessario ricevere la seguente documentazione:

- Trasmissione POS e se necessario DUVRI da parte del RSPP
- Notifica preliminare di inizio lavori, nei casi previsti dall' articolo 99 D.Lgs. 81/2008
- Disciplina di traffico per la cantierizzazione
- Rispetto del regolamento su IDENTITA' VISIVA relativa alla cantierizzazione delle opere giubilari

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, ovvero pari a ... mesi; in caso di ritardo saranno applicate le penali di cui all'art. 26 e per gravi ritardi o inadempienze la decadenza della Convenzione. L'esecuzione dei lavori suddetti nei tempi stabiliti dovrà essere garantita dalla polizza fideiussoria denominata "Garanzia esatto adempimento"

di cui all'art. 19 che segue.

L'eventuale proroga per cause di forza maggiore e/o non imputabili al concessionario potrà essere disposto con Determinazione Dirigenziale della Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti.

La richiesta di proroga, debitamente motivata, dovrà essere avanzata per iscritto dal concessionario alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, almeno dieci giorni prima della scadenza del relativo termine.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità al progetto esecutivo che sarà approvato con successiva Deliberazione di Giunta Capitolina.

Eventuali varianti potranno essere apportate dal concessionario solo previa approvazione del concedente, con le modalità, nella forma e nei limiti precedentemente evidenziati e nel rispetto delle disposizioni del codice contratti vigente.

In caso di ritardo rispetto al tempo massimo sopra ricordato per l'inizio dei lavori, imputabile a colpe od omissioni del concessionario, Roma Capitale applicherà una penale (pari allo 0,02% - zero virgola zero due per cento - del costo di costruzione del parcheggio e delle opere superficiali) Le penali dovute per il ritardato adempimento sono calcolate in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, per ogni giorno di ritardo, a valere sulla polizza fideiussoria di cui allo specifico articolo 19 del presente atto, come da Art 126 del codice contratti vigente.

Trascorsi 60 (sessanta) giorni consecutivi di ritardo rispetto al tempo massimo previsto per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione capitolina procederà a notificare formale atto di diffida e messa in mora al concessionario di adempiere entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della diffida stessa.

Trascorsi inutilmente tali ulteriori 15 (quindici) giorni consecutivi, l'Amministrazione capitolina è nella piena facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione (art 177 codice) (Contratto di concessione e traslazione del rischio operativo) del diritto di superficie, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) della cauzione di cui al successivo articolo 19, 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 capitolina 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.

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

Trascorsi 30 (trenta) giorni consecutivi di ritardo dalla data di cui al comma precedente, l'Amministrazione capitolina procederà ad inviare formale diffida al concessionario di adempiere entro il termine massimo dei 15 (quindici) giorni successivi alla ricezione della diffida stessa. Trascorsi inutilmente tali ulteriori 15 giorni consecutivi, l'Amministrazione capitolina è nella piena facoltà di pronunciare la decadenza dalla concessione del diritto di superficie, acquisendo il pieno ed incondizionato diritto ad incamerare a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) della cauzione di cui al successivo articolo 19, 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

capitolina di avanzare ulteriori rivalse per eventuali diversi danni in ordine alla mancata ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'Amministrazione capitolina si avvalga del diritto di pronuncia

della decadenza dalla concessione del diritto di superficie, il concessionario 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. Per ogni giorno di ritardo nello sgombero sarà corrisposta all'Amministrazione la penale pari alla tassa di occupazione di suolo pubblico determinata secondo le modalità del Regolamento COSAP vigente, impregiudicati l'ulteriore risarcimento del danno nonché la rimozione in danno dei materiali presenti sul cantiere.

Entro 60 (sessanta) giorni 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.

Il concessionario e, ove questi non sia titolare di idonea qualificazione, 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 e coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione

Il concessionario, si impegna a comunicare alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, prima dell'inizio dei lavori, il nome e la ragione sociale della Ditta appaltatrice -in conformità a quanto disposto dall' ALLEGATO II.12 (Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori) e all'art. 66 del codice contratti vigente - 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.

L'appaltatore dovrà essere individuato da parte del concessionario secondo le modalità previste dal vigente Codice dei Contratti.

Il concessionario dovrà trasmettere tale documentazione alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti indicando, altresì, nelle forme e nei tempi di rito, i nominativi dei progettisti dei progetti delle opere architettoniche e strutturali, dei responsabili dei lavori e della sicurezza in fase di progettazione e di realizzazione delle opere, ed ogni eventuale loro modifica ai sensi dell'Allegato II.14 e art. 114 del Codice dei Contratti.

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.

Articolo 9

RUP, Direttore Lavori, Coordinamento per la Sicurezza e Collaudatori

Il Responsabile del Progetto e l'Ufficio di Supporto al RUP, il Direttore dei

Lavori ed eventualmente l'Ufficio di Direzione dei Lavori, il CSE oltre l'Organismo di Collaudo sono nominati dal Concedente, secondo le disposizioni del D.Lgs 36/2023.

Gli oneri relativi alle attività tecniche di cui sopra sono a carico del concessionario e trovano copertura all'interno del quadro economico dell'investimento.

Per il RUP e l'Ufficio di Supporto al RUP è prevista la corresponsione dell'incentivo di cui all'art. 45 del Codice, calcolato secondo le modalità del Regolamento Incentivi di Roma Capitale vigente.

Per quanto attiene alla Direzione lavori, all'eventuale Ufficio di Direzione dei Lavori e al CSE si procederà attraverso l'individuazione di professionisti esterni dotati dei requisiti di legge, individuati secondo le procedure previste dalla vigente normativa in materia di contrattualistica pubblica. Il compenso sarà calcolato sulla base delle vigenti Tariffe, di cui al DM 17 giugno 2016.

L'organo di collaudo sarà altresì nominato ai sensi dell'art. 116 del D. Lgs. n. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024. La prestazione ha per oggetto lo svolgimento dell'incarico di:

- collaudatore statico in corso d'opera/finale;
- collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera/finale.

Tutte le spese di cui al presente articolo 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 certificato di collaudo sarà sottoposto ad approvazione, con provvedimento formale dell'Amministrazione Concedente. Lo svincolo finale delle polizze fidejussorie potrà avvenire solo dopo l'emissione dei relativi certificati di collaudo (statico e tecnico-amministrativo), comunque fatto salvo quanto dovesse eventualmente emergere in tale sede.

A tal fine, il concessionario provvederà a trasmettere gli atti relativi alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti.

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.

Articolo 10 **Lotta al lavoro nero nei cantieri**

Il concessionario, in qualità di datore di lavoro, nella realizzazione dell'intervento, è tenuto al rispetto della normativa vigente volta a contrastare il fenomeno del lavoro sommerso e irregolare come da Contratti collettivi ai sensi dell'art. 11 e dell'Allegato I.01 e art 119 del codice dei contratti.

In particolare, ai sensi art. 26 comma 8 del D.Lgs 81/2008 ss.mm.ii., all'art. 20, comma 3, "i lavoratori di aziende che operano in regime di appalto o subappalto sono tenuti a esporre la tessera di riconoscimento, che deve contenere le stesse informazioni di cui sopra. Questo obbligo si estende anche ai lavoratori autonomi che operano nello stesso luogo di lavoro, che sono obbligati a provvedere autonomamente alla loro tessera di riconoscimento." all'art. 21, comma 1 lett. c), occorre "munirsi di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le proprie generalità, qualora effettuino la loro prestazione in un luogo di lavoro nel quale si svolgano attività in regime di appalto o subappalto."

all'art. 26, comma 8, "Nel caso di attività svolte in regime di appalto o subappalto, il personale dell'impresa appaltatrice o subappaltatrice deve essere munito di una tessera di riconoscimento, che deve includere la fotografia, le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro". A seguito dell'abrogazione dell'art. 36-bis del DL 223/2006, per le attività svolte in regime di appalto o subappalto, inclusi i cantieri temporanei e mobili, si applicano ora le seguenti disposizioni:

- se il datore di lavoro dell'impresa appaltatrice o subappaltatrice non fornisce ai propri lavoratori la tessera di riconoscimento come previsto dall'art. 26, comma 8, sarà soggetto a una sanzione ai sensi dell'art. 55, comma 5, lett. del DLGS n. 81/2008;
- se il lavoratore dell'impresa appaltatrice o subappaltatrice non espone la tessera di riconoscimento, come richiesto dall'art. 20, comma 3, sarà sanzionato secondo l'art. 59, comma 1, lett. b) del D.Lgs n. 81/2008.

Inoltre, per i lavoratori autonomi che operano in un luogo dove si svolgono attività di appalto o subappalto, gli obblighi sono equivalenti, in particolare:

- se il lavoratore autonomo non si munisce della tessera di riconoscimento ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. c, sarà sanzionato ai sensi dell'art. 60, comma 1, lett. b) del DLGS n. 81/2008;
- se il lavoratore autonomo non espone la tessera, come richiesto dall'art. 20, comma 3, sarà sanzionato ai sensi dell'art. 60, comma 2, del DLGS n. 81/2008.

Art 11

Protocolli di legalità e di intesa e divieto di cd. subappalto a cascata

Al fine assicurare la realizzazione del preminente interesse pubblico alla legalità ed alla trasparenza per la realizzazione del Giubileo della Chiesa Cattolica per il 2025, e ai fini di prevenzione, controllo e contrasto dei tentativi di infiltrazione mafiosa e di verifica della sicurezza e della regolarità dei cantieri di lavoro, il Concessionario si impegna, senza riserva alcuna, al rispetto degli obblighi contenuti nel "Protocollo di legalità per la realizzazione degli interventi nella città di Roma per il Giubileo 2025", sottoscritto in data 19 giugno 2023 (Prot. RM/2023/0001488 del 20/06/2023) tra Prefettura di Roma, Commissario Straordinario di Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 e Società Giubileo 2025 S.p.A., in qualità di soggetto attuatore e di stazione appaltante per la realizzazione degli interventi e l'approvvigionamento dei beni e dei servizi utili ad assicurare l'accoglienza e la funzionalità del Giubileo.

Il Concessionario dichiara di ben conoscere e accettare il "Protocollo di integrità", che viene conservato in atti presso il Dipartimento.

Nel caso di informativa interdittiva del Prefetto si procederà automaticamente alla risoluzione della presente Convenzione ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile e verrà applicata una penale pari al 10% del costo di costruzione delle opere, indicato nel progetto approvato, salvo maggior danno, da attivare nel caso di automatica risoluzione del vincolo contrattuale.

Il Concessionario si impegna, altresì, senza riserva alcuna al rispetto degli obblighi previsti dal "Protocollo di intesa" sottoscritto in data 30 novembre 2023 (Prot. RM/2023/3738), tra Commissario Straordinario, le Associazioni datoriali Ance-Acer Roma, Cna di Roma, Confapi Aniem Lazio e le Organizzazioni Sindacali Fillea Cgil Roma e Lazio, Filca Cisl Roma e Feneal UIL Roma, al fine di rafforzare le iniziative volte a garantire le finalità di legalità, trasparenza, rispetto delle normative in materia di salute e sicurezza del lavoro, che integra le disposizioni già presenti nel Protocollo di legalità del 19 giugno 2023, promuovendo il ruolo attivo delle Parti sociali nella sua applicazione.

Il Concessionario dichiara di ben conoscere e accettare il "Protocollo di intesa", che viene conservato in atti presso il Dipartimento.

Il Concessionario dichiara, inoltre, di ben conoscere ed accettare l' "Atto di indirizzo ex articolo 14 del Protocollo di legalità sottoscritto dal Prefetto di Roma, dal Commissario Straordinario e dalla Società Giubileo 2025 S.p.a. in data 19 giugno 2023, come integrato dal Protocollo d'Intesa del 30 novembre 2023 sottoscritto tra il Commissario Straordinario e le Parti Sociali" del 9/02/2024 (Prot. RM/2024/0000684 del 12/02/2024), del Commissario Straordinario del Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025, che ha previsto che le disposizioni del Protocollo di legalità, sottoscritto in data 19 giugno 2023, integrate da quanto definito nel Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 30 novembre 2023, siano vincolanti per tutti i Soggetti attuatori ai quali è affidata la realizzazione degli interventi inclusi Programma dettagliato approvato con DPCM 8 giugno 2023.

Il Concessionario si impegna, altresì, senza riserva alcuna, al rispetto degli obblighi previsti dall'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 n. 8 del 6/03/2024 (Prot. RM/2024/0001189 del 06/03/2024), che ha esteso il divieto di ulteriore subappalto (cd. subappalto a cascata) alle lavorazioni rientranti nelle previsioni dell'Allegato X del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. afferenti agli interventi giubilari di cui al DPCM 8 giugno 2023 e s.m.i., in parziale deroga al disposto di cui all'art. 119, comma 17, del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, con i poteri di cui al comma 425, dell'art. 1 della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 e s.m.i.

In caso di violazione da parte del Concessionario degli impegni assunti con l'accettazione del "Protocollo di legalità" del 19 giugno 2023, del "Protocollo d'intesa" del 30 novembre 2023 e degli obblighi previsti dall'Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per il Giubileo della Chiesa cattolica 2025 n. 8 del 6/03/2024 (Prot. RM/2024/0001189 del 06/03/2024), ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, si procederà alla risoluzione di diritto della presente Convenzione e verrà contestualmente applicata una penale pari al 5% del costo di costruzione delle opere, indicato nel progetto approvato, fatta salva l'esistenza di un danno maggiore.

Articolo 12

Oneri del concessionario

Saranno a totale carico del concessionario oneri e spese relativi:

- 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;
- all'osservanza concernente la segnaletica identificativa delle opere del Piano Emergenziale;
- alla realizzazione delle sistemazioni superficiali comprensive delle opere relative al verde ed all'arredo urbano ed al ripristino funzionale delle pavimentazioni stradali, secondo le previsioni del progetto e le prescrizioni tecniche impartite dagli uffici comunali interessati.
- alla sostituzione dei n. 2 Pinus pinea da abbattere, con compensazione tramite messa a dimora di 3 alberi
- di Platanus acerifolia in aree limitrofe all'area di progetto;
- Al trapianto in siti idonei di n. 5 Quercus ilex in siti idonei dotati di ancoraggio e garanzia di attecchimento per due anni
- A garantire la fideiussione di 20.000 (ventimila) Euro per ogni singola pianta interessata dai lavori, a titolo di garanzia della condizione

- statica vegetativa presente e futura, per la durata di dieci anni;
- Alla sottoscrizione di Atto d'obbligo di impegno manutentivo, monitoraggio statico ed assunzione di ogni
- responsabilità relativa alle piante per n. 10 anni successivi alla fine dei lavori.

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 dal concessionario e sotto la sua esclusiva responsabilità, di possibili interferenze 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 spesa, eseguire, preliminarmente all'inizio dei lavori di costruzione veri e propri, tutte le indagini preventive atte a verificare dettagliatamente sotto i profili geotecnici 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 e deve contenere:

- Rilievo del sito su cui insiste l'opera
- Criticità particolari
- Falde
- Deformabilità dei terreni
- Criteri di monitoraggio
- Tempi di monitoraggio:
 - Ante Operam
 - Durante i lavori
 - Post Operam
- Relazione tecnica a supporto

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 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, nel rispetto delle disposizioni sull'identità visiva relativa agli interventi del Giubileo 2025.

Articolo 13

Vigilanza dei lavori

I lavori per la realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione,

saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura dell'Ispettorato Edilizio del Municipio territorialmente competente.

Articolo 14

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 spetta l'indicazione dei provvedimenti da assumere, nonché alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti ed al Municipio competente.

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 perciò necessaria.

In esito ai ritrovamenti in questione, la Soprintendenza Archeologica competente potrà concordare con gli uffici dell'Amministrazione capitolina ed il concessionario eventuali opere ed interventi volti al recupero ed alla valorizzazione dei reperti e dei siti archeologici.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse utilizzabile solo parzialmente l'area dell'intervento, le parti potranno concordemente individuare una diversa soluzione progettuale delle opere di cui alla presente convenzione, fermo restando il diritto di entrambe le parti a richiedere la risoluzione della stessa, senza che ciò costituisca per il concessionario 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 di Roma Capitale.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse al contrario inutilizzabile totalmente l'area dell'intervento si determinerà la risoluzione della convenzione, senza che ciò costituisca per il concessionario 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 di Roma Capitale. In caso di risoluzione della convenzione per i sopra esposti motivi, la Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti 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 in parte a fronte di eventuali esigenze insorte e riconducibili a carenze, omissioni, o comunque colpe da parte del concessionario (ovvero ad esigenze relative all'eventuale esecuzione in danno).

Qualora se ne ravvisasse l'esigenza, il Concessionario potrà chiedere all'Amministrazione capitolina, e questa autorizzare, l'esecuzione di sondaggi ed indagini archeologiche preliminari. I sondaggi e le indagini saranno effettuati 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 15

Corrispettivo della costituzione del diritto di superficie

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sull'area e per l'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata di 90 anni relativo al presente atto è determinato in euro (.....) e

calcolato, sulla base dei parametri introdotti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2006, esclusivamente con riferimento alla cubatura dei posti auto pertinenziali ed è oggetto di espressa accettazione dalle parti.

L'importo come sopra determinato è stato ridotto del 10% (dieci per cento) in quanto l'opera verrà realizzata con la metodologia del top down e con la conseguente riapertura al traffico della viabilità pubblica in condizioni di sicurezza.

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

- il 20% (venti per cento) prima della stipula della presente Convenzione, unitamente a polizza fideiussoria a garanzia del rimanente 80%;
- il 30% (trenta per cento) entro sei mesi dalla stipula della Convenzione;
- il 50% (cinquanta per cento) entro dodici mesi dalla stipula della Convenzione.

L'importo del diritto di superficie è soggetto ad aggiornamento biennale sulla base dell'indice ISTAT.

Articolo 16

Oneri di manutenzione parcheggio interrato

Durante tutto il periodo di durata della concessione, il concessionario e/o i propri aventi causa (C o n d o m i n i o d e l p a r c h e g g i o) dovranno eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari ad assicurare l'ottimale funzionamento delle opere di cui alla presente convenzione, provvedendo ogni 30 (trenta) anni al completo rinnovo degli impianti in modo da consegnare a Roma Capitale, alla scadenza della stessa, l'opera in ottimali condizioni di conservazione e funzionamento.

Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione, Roma Capitale provvederà, in contraddittorio con il concessionario o i suoi aventi causa, 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 di esercizio.

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

Articolo 17

Oneri di manutenzione delle opere di superficie

Per quanto attiene la manutenzione delle aree oggetto delle sistemazioni superficiali realizzate dal concessionario nell'ambito delle opere di cui alla presente convenzione, il concessionario si impegna a versare annualmente per ... anni a Roma Capitale la somma (indicata nel piano di manutenzione allegato al progetto approvato) di Euro

Detta somma dovrà essere versata dal concessionario entro il di ogni anno, a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo delle opere di superficie e tale importo sarà imputato ad apposita voce di bilancio a specifica destinazione in carico al Municipio competente territorialmente.

Dall'importo indicato nel citato piano di manutenzione dovranno essere esclusi, nella redazione del piano stesso, solamente quelli relativi alla fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica e dell'approvvigionamento idrico, che saranno a carico dell'Amministrazione capitolina, all'esito dell'immissione in possesso delle infrastrutture de quibus da parte del Dipartimento CSIMU, competente per materia.

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

Spetta ai Municipi competenti territorialmente il controllo e la vigilanza sul corretto adempimento delle suddette obbligazioni.

Articolo 18

Assicurazioni

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici considerati

potenzialmente interagenti con l'area di intervento secondo quanto descritto nel verbale relativo allo stato 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, determinate da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, per il periodo a decorrere dal momento della consegna dell'opera sino al collaudo finale delle opere.

L'assicurazione in questione dovrà prevedere un massimale pari al valore ed allo stato degli immobili potenzialmente interferenti così come giudicato, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, dal tecnico incaricato dal concessionario della stesura 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 pari al valore stesso delle opere da eseguire.

Il concessionario dovrà consegnare alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti prima dell'inizio dei lavori di realizzazione del parcheggio l'originale delle polizze e l'originale dei premi pagati fino all'approvazione del collaudo finale.

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 parcheggio, 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, ovvero Quadro Tecnico Economico, 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 capitolina, il valore delle cose assicurate aumentasse, il concessionario e/o i suoi aventi causa si impegnano a comunicare la nuova stima all'Ente assicuratore per le conseguenti variazioni di polizza.

Il concessionario espressamente si obbliga a depositare presso la Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti l'originale 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 contenere il riferimento esplicito all'articolo della convenzione che dispone l'obbligo di prestare la garanzia e dovranno avere cadenza almeno biennale; inoltre dovranno essere concluse presso primaria Compagnia di Assicurazioni o Istituto di credito.

A seguito dell'avvenuta costituzione del Condominio del Parcheggio e del conseguente subentro pro quota dei condomini alla Società concessionaria in tutti i diritti ed obblighi previsti dalla presente Convenzione, l'Amministratore del Condominio del Parcheggio dovrà procedere alla voltura al Condominio delle polizze assicurative in essere e sarà tenuto a presentare, presso la Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, le quietanze (in originale o in copia dichiarata conforme all'originale) comprovanti la prosecuzione di tutti gli obblighi assicurativi previsti dal presente articolo.

Articolo 19

Garanzie

Garanzia esatto adempimento

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 presenterà, prima dell'inizio dei lavori 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 progetto approvato, 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 pertinenti inferiori al 50% del totale.

La garanzia fidejussoria sarà oggetto di svincolo totale da effettuarsi a seguito di esito positivo delle operazioni di collaudo delle opere di superficie sancito dal relativo certificato.

Per quanto riguarda le alberature si richiama quanto pattuito al precedente art. 12.

Polizza "all risks"

A garanzia dell'opera e degli edifici considerati interagenti con l'area di intervento (preesistenze) dovrà essere stipulata dal concessionario la polizza di cui che trattasi dell'importo risultante dalla somma dei punti A1.1 e A1.3, A1.4 di cui al quadro economico - finanziario e della stima delle preesistenze (stima dei fabbricati, opere, manufatti, ecc. limitrofi soggetti ad eventuale interferenza con la realizzazione dell'opera), allegato al progetto approvato.

Polizza Responsabilità Civile contro Terzi (RCT/RCO)

Per un valore pari a quello riferito alla polizza all risks e comunque non inferiore a 5.000.000 (cinquemilioni) di euro.

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

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta di Roma Capitale, senza facoltà di opporre eccezioni, ivi compresa quella di cui all'art. 1944 del codice civile, salva l'eccezione di compensazione.

A cautela delle inadempienze di cui al precedente art. 7, inerenti al mancato inizio e/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 risultante dal progetto approvato, nei seguenti modi:

- a) presso la tesoreria capitolina in numerario o in titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente da primario Istituto di Credito o Assicurativo.

A richiesta del concessionario la garanzia sarà liberata:

fino alla concorrenza del 50% dell'importo, ad avvenuta certificazione di collaudo finale;

di un ulteriore 20% dell'importo a 12 mesi dall'emissione del certificato di collaudo

L'ulteriore 30% resterà come garanzia della gestione, sino al termine finale della concessione.

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

Polizza di assicurazione indennitaria decennale

Il concessionario è obbligato a stipulare prima dell'approvazione del certificato finale del collaudo tecnico-amministrativo una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, ovvero da preesistenze.

l'originale 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.

Per i lavori di importo superiore al doppio della soglia di cui all'articolo 14, il titolare del contratto per la liquidazione della rata di saldo stipula, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi 12 dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. La polizza contiene la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorrano consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza decennale è non inferiore al 20 per cento del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40 per cento, nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura dell'opera. L'esecutore dei lavori stipula altresì per i lavori di cui al presente comma una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione e per la durata di dieci anni e con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro.

La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore di Roma Capitale non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorrano consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il concessionario espressamente si obbliga a depositare presso la Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti l'originale 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.

A seguito dell'avvenuta costituzione del Condominio del Parcheggio e del conseguente subentro pro quota dei condomini alla Società concessionaria in tutti i diritti ed obblighi previsti dalla presente Convenzione, l'Amministratore del Condominio del Parcheggio dovrà procedere alla voltura al Condominio delle polizze fidejussorie in essere e sarà tenuto a presentare presso la Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti le quietanze (in originale o in copia dichiarata conforme all'originale) comprovanti la prosecuzione di tutti gli obblighi fidejussori previsti dal presente articolo.

Articolo 20

Regolamento interno del parcheggio

Per la gestione del parcheggio pertinenziale gli assegnatari adottano il regolamento interno del parcheggio, che dovrà essere preventivamente trasmesso alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti per l'approvazione e che, debitamente trascritto a loro cura, dovrà essere allegato agli atti di cessione, anche successivi, dei posti auto/moto pertinenziali 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, da parte dei cessionari;

b) l'amministrazione del parcheggio;
c) i criteri per la gestione delle parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie;
d) i criteri per l'assegnazione dei posti auto e moto agli aventi titolo onde assicurare la maggiore fruibilità del diritto di superficie e dell'utilizzazione esclusiva dei posti auto/moto. Tali criteri dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso degli aventi diritto;
e) l'obbligo di inserire, nei contratti di assegnazione e di successiva cessione del diritto di superficie dei posti auto, tutti gli impegni verso l'Amministrazione capitolina previsti dalla presente convenzione con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio (art. 15) e delle sistemazioni superficiali (art. 16), l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione (art. 28) , precisando le date di scadenza del diritto di superficie, e l'obbligo del Condominio-Autorimessa di prosecuzione delle polizze e delle garanzie assicurative e fideiussorie meglio precisate agli articoli 18 e 19 della presente Convenzione.

Articolo 21

Subentro dei cessionari

Con il trasferimento del diritto di superficie, che si porrà in essere a collaudo avvenuto, mediante la 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 e le attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi cessionari uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Il trasferimento parziale del diritto di superficie mediante l'assegnazione ai beneficiari dovrà avvenire con atto pubblico o scrittura privata autenticata al fine della trascrizione nei registri immobiliari. Nell'ipotesi in cui il concessionario non fosse in grado di subconcedere la totalità dei posti auto e/o moto, i posti auto e/o moto residui, gli stessi potranno essere affidati in locazione per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni a coloro che abbiano i requisiti di cui all'art. 21.

ù

Articolo 22

Obbligo di destinazione d'uso e vincolo di pertinenzialità, titolarità o contitolarità

La realizzanda opera dovrà essere destinata a parcheggio di pertinenza di unità immobiliari di proprietà, site nel territorio di Roma Capitale. Entro il termine di 270 (duecentosettanta) giorni dal rilascio del nulla osta inizio lavori, i posti auto/moto pertinenziali sono assegnati/sub concessi esclusivamente ai proprietari di immobili ricadenti nell'ambito di influenza del parcheggio. Decorso tale termine, possono essere assegnatari o sub concessionari anche i proprietari di immobili ricadenti al di fuori dell'ambito di influenza.

L'ambito di influenza per le assegnazioni/sub concessioni di posti auto/moto pertinenziali è pari a ml. 1.000 (metri lineari mille) e risulta evidenziato con contorno in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D", previa visione, approvazione e sottoscrizione. Ricadono nell'ambito di influenza anche gli edifici la cui sagoma risulta solo parzialmente contenuta all'interno del perimetro individuato, alla distanza di ml. 1.000 (metri lineari mille), dalle parallele dei singoli lati dell'impronta del parcheggio".

Gli aventi titolo all'acquisizione dei posti auto/moto pertinenziali con le relative unità immobiliari sono individuati come in appresso.

Il concessionario si obbliga ad individuare il 50% (cinquanta per cento) degli

assegnatari entro 6 mesi; in difetto, gli effetti della concessione del diritto di superficie rimarranno sospesi e potranno prodursi solo a seguito di comunicazione all'Amministrazione capitolina degli aventi titolo che in attuazione del disposto dell'art. 9, comma 4, della legge 122/89, costituiranno il vincolo pertinenziale, di titolarità e/o 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% (cinquanta per cento), si obblighi ad elevare all'80% (ottanta per cento) la polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'esatto adempimento di cui al precedente art. 19.

Al fine dell'accertamento del verificarsi della predetta condizione sospensiva, dovranno essere prodotti alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti in originale o in copia autentica, i contratti preliminari di assegnazione o loro 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% (cinquanta per cento) degli assegnatari, Roma Capitale 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 e/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 alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti che, dopo la verifica del possesso dei requisiti, autorizzerà la cessione e acquisirà il nuovo contratto preliminare.

È vietata ogni modifica della destinazione d'uso.

Gli atti di cessione agli assegnatari dei posti auto/box e/o moto non potranno essere stipulati prima dell'emissione del certificato di collaudo delle opere di superficie comprese nell'intervento.

Articolo 23

Disciplina del trasferimento a terzi del diritto di superficie

Le successive cessioni del diritto di superficie dei posti auto e box auto dopo la prima cessione agli aventi diritto, potranno avvenire secondo quanto previsto dalla Legge n.122/89, così come modificata dall'art. 10 del d.l. 9 febbraio 2012 n. 5 convertito in legge, con modifiche, dalla Legge n. 35 del 4 aprile 2012.

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 21.

Per i posti auto e box auto 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 Capitolina di disporre liberamente di quel posto/box auto procedendo alla sua assegnazione a soggetto dotato dei requisiti richiesti.

L'atto di nuova cessione del solo box auto pertinenziale potrà essere stipulato previo rilascio della relativa autorizzazione da parte della Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, così come previsto nell'Ordinanza Sindacale n.441 del 28 giugno 2012 e dovrà essere

successivamente trasmesso alla Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti per quanto di competenza.

Articolo 24

Decadenza e/o recesso dalla convenzione

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa a Roma Capitale competere, anche a titolo di risarcimento danni, Roma Capitale medesima si riserva la facoltà di promuovere la decadenza totale o parziale dalla convenzione, 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 della progettazione e/o 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 all'acquisto degli immobili stessi;
- 6) violazione degli obblighi assunti con la presente convenzione quando il concessionario non ottemperi, nei tempi e nei modi stabiliti, alla diffida notificata da Roma Capitale;
- 7) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982, n. 646 e successive modifiche e integrazioni;
- 8) qualora, nel corso della concessione, il concessionario subisca condanna con sentenza definitiva o decreto penale divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti dall'art. 94, comma 1, del Dlgs. 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici);
- 9) qualora, nel corso della concessione, a carico del concessionario sia intervenuto un provvedimento definitivo che disponga l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, di cui al Dlgs. 6 settembre 2011, n. 159, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici);
- 10) qualora, nel corso della concessione, sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di qualificazione del concessionario per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- 11) qualora il concessionario non presenti il progetto esecutivo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, come previsto dall'art. 6 della Convenzione stessa.

Pronunciata la decadenza, il concessionario dovrà, dietro invito di Roma Capitale 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 nonché quanto convenuto **nel capoverso 15° del precedente art. 7**. L'Amministrazione, per ragioni di pubblico interesse originarie o sopravvenute, si riserva la facoltà di recedere dalla convenzione in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, rimborsando al concessionario una somma corrispondente al valore di stima delle opere eseguite maggiorata del 2% a titolo di compenso per mancati utili.

Articolo 26 Revoca Risoluzione

Oltre che nei casi previsti negli articoli precedenti, la convenzione potrà

essere risolta da Roma Capitale, con decisione motivata, in qualsiasi momento, prima del trasferimento a terzi del diritto di superficie, relativamente ai posti auto e/o moto pertinenziali, previo preavviso di almeno un mese, nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 190 del D.Lgs 36/2023 per quanto compatibile.

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;

Roma Capitale 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 convenzione originaria.

Nel caso di fallimento del concessionario prima dell'assegnazione dei singoli posti auto/moto, l'Amministrazione capitolina 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 nei limiti consentiti dalla legge;

In caso di pubblica necessità, determinabile ad insindacabile giudizio di Roma Capitale su conforme deliberazione, anche per esigenze connesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, Roma Capitale potrà risolvere la convenzione rimborsando al concessionario una somma corrispondente al valore di stima delle opere eseguite, oltre un indennizzo pari al 2% degli utili previsti dal piano economico-finanziario.

Articolo 27

Penali e sanzioni

Qualora nel corso della gestione del parcheggio dovessero essere accertate violazioni del concessionario e/o dei suoi aventi causa agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida della Direzione Sosta e Accessibilità del Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti, il concessionario e/o i suoi aventi causa non abbiano provveduto a ripristinare le condizioni della presente convenzione nel termine all'uopo assegnatogli, il concessionario e/o i suoi aventi causa saranno tenuti a corrispondere a Roma Capitale una somma pari alle spese sostenute da Roma Capitale medesima per il ripristino delle condizioni di cui sopra, maggiorata degli eventuali danni recati.

Il concessionario e/o i suoi aventi causa sono tenuti al pagamento della somma prescritta entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine, Roma Capitale provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della polizza fidejussoria di cui all'art. 19, concernente l'agibilità ed il funzionamento del parcheggio, in suo possesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni.

In caso di persistenti gravi violazioni e recidività si procederà alla decadenza dalla convenzione ai sensi dell'art. 24.

Articolo 28

Rinuncia all'ipoteca legale

L'Amministrazione capitolina rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con l'esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari.

Articolo 29

Riconsegna del parcheggio

Al termine della convenzione il parcheggio, con i relativi impianti ed accessori, dovrà essere consegnato a Roma Capitale 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.

Allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e Roma Capitale acquista, a titolo originario, la proprietà della costruzione del parcheggio, Ai cessionari subentrati non spetta alcun indennizzo, salva la possibilità di accordo con gli aventi causa di una prelazione per una nuova convenzione alle condizioni che saranno oggetto di nuova contrattazione tra le parti.

Articolo 30

Foro competente

La cognizione di ogni controversia che dovesse insorgere tra Amministrazione capitolina e concessionario o i suoi aventi causa, avente ad oggetto l'esecuzione, l'interpretazione o la risoluzione della presente convenzione, è riservata, alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il Foro territorialmente competente è quello di Roma.

Articolo 31

Dichiarazioni fiscali

Tutte le spese inerenti la presente convenzione saranno a carico del concessionario. 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.

Articolo 32

Informativa ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 ss.mm.ii.

Regolamento U.E.2016/679 (GDPR)

Roma Capitale, come sopra rappresentata, ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679 (GDPR) Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, e successive modificazioni, informa il Concessionario e si impegna a trattare i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Articolo 33

Certificato di destinazione urbanistica

Le parti dichiarano che il suolo oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Competente Dipartimento di Roma Capitale in dataprotocollo n., che si allega al presente atto sotto la lettera "E" e che da tale data fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici concernenti l'immobile stesso.

Articolo 34

Certificazione antimafia

Le parti, considerata la dichiarazione sostitutiva di certificazione antimafia ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 a firma del legale rappresentante della ".....", e vista la richiesta di comunicazione antimafia avanzata dalla Direzione Sosta e Accessibilità con prot. n. in data alla Prefettura di Roma, subordinano il presente atto alla condizione risolutiva **q u a l o r a v e n g a r i l a s c i a t o r e s p o n s o n e g a t i v o d a l l a P r e f e t t u r a d i R o m a .**

La predetta condizione si considererà come mai avvenuta, e quindi il presente atto sarà definitivamente produttivo di effetti giuridici, nel caso in cui entro 90 (novanta) giorni dal presente atto non risulti alcuna trascrizione in merito, o annotamento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma

1.

Le parti mi dispensano dal dare lettura degli allegati, avendone esse piena conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto alle parti le quali, da me interpellate, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine alle ore dodici e minuti cinque. Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, occupa di sei fogli ventuno pagine intere.

In Originale Firmato: - -.....notaio

=====

Io sottoscritto dott., Notaio in Roma (RM), iscritto nel Collegio Notarile, attesto che la presente copia, che consta di fogli è conforme al suo originale.

Si rilascia per uso

Roma,

BOLLA