

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL  
SOTTOSUOLO RELATIVO AD UN'AREA DI PROPRIETA' DELL'OPERA PIA ASILO  
SAVOIA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO

L'Opera Pia Asilo Savoia in seguito anche denominata "concedente" in persona del Presidente Dott. Oscar Tortosa, domiciliato per la carica in Roma Via Monza 2 da una parte, e ..... in seguito denominato "concessionario" in persona di ..... domiciliato per la carica in ..... dall'altra parte.

Premesso che

L'Opera Pia Asilo Savoia, anche in relazione all'interesse alla valorizzazione ed alla proficua utilizzazione del proprio patrimonio ed alla necessità di reperire risorse finanziarie per poter dare corso alle attività istituzionali programmate e di dare corso alle opere di ripristino, di razionalizzazione e di sistemazione dell'area di proprietà destinata a parcheggio superficiale, ha indetto bando di gara per lo affidamento della concessione del diritto di superficie sul sottosuolo di un'area di Sua proprietà come meglio in appresso individuata al fine di realizzare, nel sottosuolo di tale area, e di gestire un parcheggio interrato per auto secondo la progettazione predisposta dal soggetto concessionario.

In esito allo espletamento della gara la concessione è stata aggiudicata alla ....., corrente in..... .

Con il presente atto il concedente e concessionario intendono disciplinare i propri rapporti inerenti la concessione del diritto di superficie, il dimensionamento dell'opera ed il piano economico finanziario, le modalità e i tempi per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per la verifica dello stato di attuazione con le relative sanzioni per gli eventuali inadempimenti.

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

Articolo 1  
*Premesse*

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2  
*Oggetto della concessione*

La presente convenzione ha per oggetto:

- 1) la costituzione in favore di ..... che accetta, del diritto di superficie sul sottosuolo dell'area di proprietà del concedente come individuata sulla planimetria che, allegata al presente atto sotto la lettera .., ne costituisce parte integrante. La detta area individuata al nuovo catasto terreni al foglio n. 926 particelle n. 30 e 212;
- 2) la realizzazione e la gestione nel sottosuolo di detta area di proprietà del concedente di un parcheggio interrato per auto, secondo il progetto approvato ed allegato al presente atto, e la relativa progettazione esecutiva;
- 3) la costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto del realizzando parcheggio.

Articolo 3  
*Durata del diritto di superficie*

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

Per tutta la durata della concessione il concessionario ed i suoi aventi causa assumono contrattualmente a proprio esclusivo carico gli obblighi e le responsabilità sancite dalla legge impegnandosi comunque a sollevare il concedente da ogni evenienza e 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 concedente 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 concedente 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 concedente al momento della estinzione del diritto di superficie e senza diritto ad alcun corrispettivo.

Articolo 4  
*Caratteristiche dell'intervento e progetto del parcheggio*

Il progetto dovrà essere realizzato nell'area di proprietà individuata al successivo art. 6 in conformità al progetto approvato per un totale di n. .... posti, di cui n. ... box per auto e n. .... posti auto.

Le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere destinate esclusivamente agli usi previsti nel progetto approvato dall'Amministrazione. Detto progetto che costituisce parte integrante della presente convenzione, verrà depositato – unitamente a questa – presso il concedente ed è costituito dagli elaborati presentati dal concessionario in sede di gara che vengono allegati al presente atto sotto la lettera .... per formarne parte integrante e sostanziale.

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

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

Articolo 5  
*Progettazione esecutiva e sanzioni correlate alla mancata presentazione della stessa*

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto, in conformità al progetto allegato alla presente convenzione, e presentato entro 90 giorni dalla data della sottoscrizione della stessa.

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

Il progetto esecutivo dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1. Foglio catastale con indicata l'area interessata dall'intervento;
2. Estratto del P. R. G. vigente;
3. Planimetria generale in scala 1:1000 su base catastale aggiornata, comprendente la connessione dell'area con il territorio circostante;
4. Planimetria dello stato attuale in scala non inferiore a 1:200; relazione tabella dello stato attuale con tutte le indicazioni qualitative e quantitative relative a edifici, manufatti, piantumazioni, ecc; documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area; soluzione di salvaguardia delle essenze arboree di pregio esistenti;
5. Piante, sezioni, prospetti (per i parcheggi in elevazione), compresa la pianta delle fondazioni in scala non inferiore a 1:200 ed in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, complete delle quote principali; la pianta del piano terra dovrà comprendere l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini, le sistemazioni a terra e le piantumazioni; le sezioni principali comprendono l'intero lotto e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
6. Studio planivolumetrico di massima scala 1:500 (per parcheggi in elevazione) relativo all'utilizzazione edilizia totale dell'area interessata e comprensivo degli edifici circostanti;
7. Relazione generale comprendente:
  - relazione tecnica con tutte le indicazioni dei sistemi costruttivi, funzionale, dei materiali e con le tecniche di messa in opera, nonché quant'altro necessario per la conoscenza specifica dell'intervento;
  - relazione geologico – tecnica con particolare riguardo ad eventuali interferenze dell'opera con i fabbricati ed i manufatti circostanti;
  - relazione di calcolo delle strutture.
8. Dichiarazione asseverata del progettista per la conformità del progetto a specifiche disposizioni di legge;
9. Progetto degli impianti tecnologici compresi impianto idrico sanitario, elettrico, di ventilazione ed antincendio finalizzato all'ottenimento del nulla osta a benessere di legge;
10. Planimetrie in scala 1:500 comprendenti le stradi di accesso, le sistemazioni nel sottosuolo della rete fognaria e delle reti tecnologiche di servizio, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria in relazione alla situazione ante e post operam;
11. Programma lavori;
12. Progetto di traffico in relazione alle fasi di esecuzione delle opere e a quella dell'esercizio dell'impianto, con l'individuazione dell'area di cantiere e delle eventuali modifiche alla viabilità;
13. Computo metrico estimativo redatto sulla base della tariffa comunale con indicate le percentuali di variazione della tariffa stessa;
14. Piano economico – finanziario;
15. Studio di impatto ambientale;
16. Dichiarazione giurata di cui alla legge n. 104 del 5 febbraio 1992;
17. Regolamento condominiale.

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

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

Qualora il progetto esecutivo non venga presentato al protocollo dell'Ente completo di tutti gli elaborati richiesti nei termini stabiliti e/o presenti difformità con il progetto approvato, il concedente previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, potrà promuovere la revoca della concessione ed a titolo di penale diverrà proprietario, senza nessun corrispettivo a suo carico, degli elaborati progettuali relativi al parcheggio.

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

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

#### Articolo 6

##### *Individuazione dell'area oggetto della concessione e dell'area dell'intervento e dell'ambito di influenza del parcheggio*

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

La detta area individuata nel nuovo catasto terreni al foglio n. 926 particelle n. 30 e 212.

Il frazionamento catastale delle particelle effettivamente occupate verrà effettuato, a cura e spese del concessionario, entro il termine massimo della data di collaudo finale dei lavori, ovvero entro detto termine, in qualsiasi momento su richiesta del concedente.

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

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

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 alla misura determinata dal Comune di Roma, e pertanto gli edifici cui sono poste le unità immobiliari individuabili ai fini dell'assegnazione non dovranno essere posti a più di tale distanza.

#### Articolo 7

##### *Concessione edilizia o altro titolo abilitativo alla edificazione*

Il progetto esecutivo descritto al precedente articolo dovrà essere approvato dall'Amministrazione, e sarà quindi fatto oggetto di autorizzazione edilizia ai sensi di legge. Ogni e qualsiasi onere, spesa e adempimento a riguardo farà esclusivo carico al concessionario, al pari della richiesta e dell'ottenimento di ogni e qualsiasi permesso, autorizzazione, approvazione, benessere, nullaosta, o simili, comunque necessari o richiesti in relazione all'intervento edilizio progettato.

I contributi di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, ove dovuti, restano ad esclusivo carico del concessionario, al pari di ogni diversa e/o ulteriore spesa e/o onere e/o adempimento.

## Articolo 8

### *Esecuzione delle opere e programma dei lavori*

I lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla immissione in possesso dell'area e dopo avere ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie, ivi compreso ove necessario il nulla osta del Dipartimento VII – Politiche della Mobilità e dei Trasporti, semprechè l'Amministrazione 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 ..... giorni, come previsto nel programma lavori allegato al progetto esecutivo e, comunque, non oltre il termine di validità del titolo autorizzativo edilizio, salvo le eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione per cause di forza maggiore e per difficoltà impreviste non imputabili al concessionario.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità agli elaborati progettuali approvati, di cui ai precedenti articoli 4 e 5, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal concessionario varianti di sorta, senza la preventiva approvazione del concedente. Quest'ultimo potrà richiedere al concessionario la redazione di varianti – sempre che non comportino modifiche sostanziali né maggiorazione del costo di costruzione dell'impianto superiore al 10% - che dovessero rendersi necessarie per l'osservanza di disposizioni di legge o esigenze di pubblico interesse sopravvenute.

In caso di ritardo dall'inizio dei lavori, imputabile a colpe o omissioni del concessionario, oltre il termine sopra indicato, il concedente applicherà una penale di Euro 258,23 per ogni giorno di ritardo, a valere sulla polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 17; inoltre, previa diffida ad adempiere nei successivi 30 giorni, nel caso di ulteriore inadempienza, il concedente potrà pronunciare la decadenza della concessione del diritto di superficie, a titolo di penale, diventerà proprietario senza oneri del progetto relativo al parcheggio e incamererà il 50% della cauzione di cui all'art. 17.

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

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

Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo rispetto a termini previsti nel secondo e sesto capoverso del presente articolo, si applicherà una penale corrispondente allo 0,2‰ (zero virgola due per mille) del costo della costruzione per i primi 60 giorni, senza pregiudizio per le altre sanzioni previste nella presente convenzione.

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

Nell'ipotesi che il ritardo successivo al 60esimo giorno sia relativo alla agibilità e funzionamento del parcheggio imputabile a colpa e/o omissione del concessionario, si applicherà un ulteriore penale pari allo 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) del costo di costruzione per ciascun giorno di ritardo dal 61esimo al 90esimo giorno, dopodiché si procederà all'incameramento della cauzione di cui al successivo articolo 17.

In caso di ritardo nell'esecuzione o ultimazione delle opere rispetto al programma dei lavori, per cause imputabili al superficiario, il concedente 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 di parcheggio, liquidato sulla base del computo metrico estimativo approvato, decurtato a titolo di penale del 50%, sarà rimborsato al concessionario direttamente o per il tramite dell'eventuale concessionario subentrante.

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

## Articolo 9

### *Impresa esecutrice e direttore dei lavori*

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

In ogni caso l'impresa dovrà possedere la attestazione SOA per le categorie e gli importi dei lavori corrispondenti a quelli previsti dal progetto o 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 procurata o richiesta in qualsiasi momento dall'Amministrazione.

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

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

Il concessionario inoltre dovrà comunicare al concedente 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 tutti gli adempimenti, gli oneri e le spese relativi alla costruzione, ivi espressamente compresi quelli 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 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 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.

È 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 carattere esclusivo del concessionario tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di: acqua, energia elettrica ed 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 ed in conseguenza delle opere di realizzazione del parcheggio di cui trattasi.

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

## Articolo 11

### *Vigilanza e collaudo dei lavori*

I lavori oggetto della presente convenzione saranno sottoposti a verifica e sorveglianza a cura di un Responsabile Tecnico nominato dalla Amministrazione, che si avvarrà del supporto tecnico – amministrativo di apposita struttura.

Il suddetto Responsabile propone, verifica e approva le eventuali variazioni che si rendessero necessarie nel corso dei lavori al fine del migliore risultato, sempre che queste non comportino modifiche sostanziali rispetto al progetto architettonico approvato per le quali si dovrà procedere all'approvazione in variante al progetto secondo le procedure vigenti.

Il Responsabile avrà la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di assistere ai lavori, di ordinare prove, di effettuare controlli e misurazioni.

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

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

La vigilanza esercitata dal concedente non esonera il concessionario dalla responsabilità inerente alla perfetta esecuzione delle opere, alla gestione e manutenzione delle stesse, alla scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte nonché della responsabilità dell'ottima qualità dei materiali impiegati.

I lavori previsti nella presente convenzione saranno altresì soggetti a collaudo anche in corso d'opera, a cura di una Commissione di collaudo, nominata dall'Amministrazione costituita da non più di tre membri, uno dei quali dovrà essere abilitato per l'esecuzione dei collaudi statici dell'opera.

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

I componenti di una detta Commissione dovranno, all'atto del conferimento dell'incarico, dichiarare esplicitamente di non avere in alcun modo, direttamente o indirettamente, preso parte alla progettazione o all'esecuzione dell'opera e di non avere rapporti professionali o di altro genere con il concessionario o con le imprese realizzatrici dell'intervento oggetto del collaudo.

Le opere realizzate in dipendenza del presente atto saranno soggette, inoltre, a collaudo statico ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 a cura della suddetta Commissione di collaudo.

Il collaudo statico dovrà essere completato, compresa l'emissione del relativo certificato, entro 6 mesi dall'ultimazione delle opere, previa comunicazione della data prevista per l'ultimazione delle stesse da parte del concessionario, mentre il collaudo definitivo dovrà essere eseguito comunque entro un anno dall'ultimazione dei lavori.

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

Sono altresì a carico del concessionario, in quanto finalizzate alla corretta esecuzione dell'opera anche nell'interesse dell'Amministrazione, le spese relative al Responsabile Tecnico, che saranno valutate per assimilazione sulla base della tariffa professionale vigente, e quelle della struttura di supporto di cui lo Stesso si sia avvalso.

A collaudo avvenuto, sulla base delle risultanze della Commissione di collaudo, si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dei manufatti, in apposito verbale sottoscritto dal rappresentante del concedente e dal concessionario.

## Articolo 12

### *Ritrovamenti archeologici*

Qualora, nel corso dei lavori di escavazione, dovessero venire alla luce reperti archeologici il concessionario è obbligato a sospendere i lavori e dare immediata comunicazione alla competente soprintendenza e al concedente i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

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

In tali casi e secondo il giudizio del concedente, 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 lettera b).

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse impossibile l'utilizzazione dell'area o la rendesse utilizzabile parzialmente, le parti potranno concordemente

individuare una diversa soluzione progettuale o una diversa localizzazione ferme 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 concedente.

### Articolo 13

#### *Corrispettivo della costituzione del diritto in superficie*

Sulla base dei criteri e parametri approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 230 del 27 ottobre 1994 e dell'aumento offerto in sede di gara, il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie sul sottosuolo dell'area e dell'utilizzazione esclusiva del parcheggio per la durata del diritto è stato determinato dal concedente in Euro .....

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

- a) la somma di Euro ....., pari al 30 % dell'importo totale, sarà versata, prima della consegna dell'area, presso la Tesoreria dell'Ente;
- b) la somma di Euro ....., pari al 20 % dell'importo totale, sarà versata al momento dell'ottenimento del titolo edilizio necessario per dare corso alla costruzione, presso la Tesoreria dell'Ente;
- c) la somma di Euro ....., pari al 20 % dell'importo totale, sarà versata alla data di prevista ultimazione dei lavori come da programma presentato in sede di offerta, presso la Tesoreria dell'Ente;
- d) la somma di Euro ....., pari al 30% dell'importo totale, non viene, al momento, versata al concedente ma verrà impegnata dal concessionario per la progettazione e la realizzazione di opere anche di sistemazione superficiale da realizzare sull'immobile di proprietà del concedente.

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 del 20%.

L'indicazione delle opere di cui al presente articolo dovrà essere comunicata al concessionario entro 12 (dodici) mesi dalla firma della convenzione; tale termine potrà subire slittamenti in relazione all'azione di verifica e di indirizzo condotta dagli uffici interessati; comunque la indicazione dovrà essere comunicata non oltre 6 (sei) mesi prima della data di effettiva ultimazione dei lavori del progetto approvato.

Se il concedente non definisce e comunica tutti gli interventi di cui al presente articolo, il concessionario, entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione o, in mancanza, alla scadenza del termine di cui al precedente comma, provvederà a versare la restante somma dovuta per la costituzione del diritto di superficie.

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

La stessa procedura dovrà essere utilizzata qualora l'importo dei lavori dovesse risultare 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 con successivi provvedimenti ed eseguiti sotto il diretto controllo degli stessi e con le stesse modalità previste per la realizzazione dei parcheggi.

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

Oltre a tali opere e ove vi fosse ancora disponibilità dell'importo di cui al precedente punto d) l'Amministrazione si riserva di disporre eventuali ulteriori opere anche di sistemazione superficiale che si dovessero reputare opportune durante la fase di realizzazione del parcheggio.

A garanzia di tale impegno il concessionario presterà, prima della consegna dell'area, polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di Credito pari al 100% degli importo non versato di cui al precedente punto b.

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

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

Gli interessi sull'importo del diritto di superficie non immediatamente versato, calcolati al tasso legale, decorrenti dalla data di consegna dell'area, saranno versati al concedente all'atto di ogni pagamento successivo.

Qualora trattasi di parcheggi meccanizzati il corrispettivo del diritto di superficie è ridotto nella misura del 10%.

Qualora, nei casi e con le modalità previste dall'art. 20, la cessione da parte dei posti auto avvenga senza il vincolo pertinenziale ad unità immobiliari, il concessionario dovrà versare una maggiorazione del relativo corrispettivo di concessione pari al 20%.

Il pagamento dell'integrazione dovrà avvenire prima della stipula degli atti di cessione dei posti auto.

A tal fine il concessionario sarà obbligato a trasmettere al concedente l'elenco dei soggetti cessionari, corredato da documentazione, che dimostri la quantificazione delle superfici cedute senza vincolo pertinenziale.

Nell'atto notarile di trasferimento dovranno essere riportati gli estremi della quietanza rilasciata dal concedente per il relativo pagamento.

#### Articolo 14 *Oneri di manutenzione*

Durante tutto il periodo di durata della concessione il concessionario dovrà seguire, 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 concedente alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Nei primi due mesi dell'ultimo anno di concessione, il concedente 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 di 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 di verde di superficie il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di 2 anni, con le modalità previste ed in uso presso i servizi dell'Amministrazione e nell'ambito delle quali dovrà essere comunque prevista la pulizia delle intere aree almeno una volta ogni 15 giorni.

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

L'area sovrastante il parcheggio continuerà a rimanere integralmente destinata a parcheggio pertinenziale dell'edificio di Via Monza e sarà esclusivamente utilizzata dal concedente o di suoi aventi causa.

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

## Articolo 16

### *Assicurazioni*

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

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

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

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

Il concessionario è responsabile dell'integrità degli edifici confinanti con l'area di 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 un qualsiasi evento imputabile a persona o cose, mobili o immobili confinanti, determinato da fattori umani o naturali imputabili ai lavori eseguiti, dal momento della consegna dell'area sino al collaudo finale dell'opera, e ciò sia per azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, sia per azioni od omissioni di terzi, nonché per danni alle opere in corso di esecuzione o già eseguite. Il concessionario dovrà consegnare al concedente 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 €1.032.913,80 (pari a £ 2.000.000.000 – due miliardi). Copia della polizza dovrà essere consegnata al concedente prima dell'avvio del parcheggio.

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

#### Articolo 17

##### *Garanzia fidejussoria e deposito cauzionale*

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

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

Il concedente si impegna a ridurre l'importo della sopraccitata 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.

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

A garanzia della corretta gestione del servizio, dell'esatto adempimento degli obblighi inerenti lo stesso e degli obblighi di manutenzione del parcheggio, il concessionario, dopo l'ultimazione dell'opera e prima del collaudo, presterà idonea garanzia per un importo corrispondente al 10% del costo di costruzione del parcheggio, mediante fideiussione 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% per un periodo di manutenzione fino a 15 anni, e pari al 10%, per un periodo di manutenzione fino a 25 anni.

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

Su richiesta del concessionario la garanzia di cui al comma 4 del presente articolo sarà liberata allo scadere della concessione, dopo le verifiche di cui all'art. 14, e quella relativa al comma 5 allo scadere del periodo di manutenzione previsto, dopo le verifiche di cui all'art. 15 mediante 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 il mancato inizio o ultimazione dei lavori, e a garanzia dell'agibilità e del funzionamento dell'impianto nei termini stabiliti, il concessionario costituirà, prima del termine indicato per l'inizio dei lavori, deposito cauzionale pari allo 0,50% del costo di costruzione nei seguenti modi:

- a) presso la Tesoreria in numerario o in Titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- b) mediante fidejussione o atto equipollente da primari Istituti di credito o assicurativi.

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

Tutte le fideiussioni 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 concedente per l'approvazione ed essere allegato agli atti di cessione, anche successivi, dei posti auto 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 della parti comuni del parcheggio e per la costituzione graduale del fondo comune destinato ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e delle opere di superficie;
- d) i criteri per l'assegnazione dei posti auto e moto agli aventi titolo onde assicurare la maggiore diffusione possibile della titolarità del diritto di superficie e dell'utilizzazione esclusiva dei posti auto. Tali criteri dovranno fare riferimento alle vetture di proprietà o in leasing o in uso agli aventi diritto;
- e) individuazione del soggetto unico a cui sarà affidata la manutenzione delle opere superficiali dell'area di uso pubblico, di cui all'art. 15;
- f) l'obbligo di inserire, nei contratti di assegnazione e di successiva cessione in diritto di superficie dei posti auto, tutti gli impegni verso l'Amministrazione 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;

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

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

Articolo 19  
*Subentro dei concessionari*

Con il trasferimento del diritto di superficie, che si porrà in essere a collaudo avvenuto, con atto della cessione definitiva dei posti auto/moto e la conseguente costituzione dei relativi vincoli pertinenziali e non, 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 darà carico, per quanto concerne le proprietà superficiali divise e trasferite, ai singoli titolari del diritto di superficie individualmente, mentre, per quanto concerne gli impianti ed attrezzature comuni all'interno del parcheggio, agli stessi concessionari uniti tra loro con il vincolo di solidarietà.

Il trasferimento parziale del diritto di superficie mediante l'assegnazione ai beneficiari dovrà avvenire mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata al fine della trascrizione nei registri immobiliari.

Nell'ipotesi che il concessionario non fosse in grado di assegnare ai propri soci la totalità di posti auto, i posti auto residui potranno da questi essere affidati per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni a coloro che abbiano i requisiti di cui all'art. 20.

Articolo 20  
*Obbligo di destinazione d'uso e vincolo di pertinenzialità, titolarità o contitolarità*

La realizzanda opera dovrà essere destinata esclusivamente:

- 1) nella percentuale minima del 70% dei posti auto, 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 di cui al precedente art. 6;
- 2) in una percentuale non superiore al 30%, a parcheggio di residenti o comunque aventi titolo secondo le vigenti normative che abbiano la disponibilità di unità immobiliari nell'ambito di influenza di cui sopra, non proprietari anche riuniti in associazioni o cooperative, ovvero a parcheggio di soggetti comunque aventi titolo in forza della normativa primaria e regolamentare vigente.

I membri delle associazioni o cooperative diventano contitolari del diritto di superficie. In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente o dimorante non proprietario godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo di contitolarità del diritto di superficie sul parcheggio, la sua quota dovrà essere attribuita in primo luogo al proprietario della porzione di fabbricato, in secondo luogo al nuovo utente di detta porzione ed infine alla associazione o cooperativa.

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

Il concessionario si obbliga ad individuare il 50% degli assegnatari entro 6 mesi per i parcheggi tradizionali e 8 mesi per quelli meccanizzati dalla stipula della presente convenzione.

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

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

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

È 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, dopo la prima assegnazione ai beneficiari dovranno avvenire soltanto ed esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti indicati nel precedente articolo 20 punti 1 e 2.

Per i posti 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 stesso è legato dal suddetto vincolo.

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

In caso di cessazione del rapporto giuridico in base al quale il residente godeva della porzione di fabbricato legata da vincolo di contitolarità del diritto di superficie sul parcheggio, la relativa quota dovrà essere attribuita in primo luogo al proprietario della porzione di fabbricato, in secondo luogo al nuovo utente di detta porzione ed infine alla associazione o cooperativa.

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 di disporre liberamente di quel posto auto e/o moto procedendo alla sua assegnazione a soggetto dotato dei requisiti richiesti.

In ogni caso, dovrà essere comunicato, a mezzo raccomandata A/R, sia al concedente 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 abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti dandone comunicazione scritta al concessionario nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della raccomandata sopraccitata.

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

#### Articolo 22

*(Omissis)*

Annullato

#### Articolo 23

## *Decadenza della concessione*

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al concedente competere anche a titolo di risarcimento danni, il concedente 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 concedente;
- 7) violazione delle disposizioni di cui alla legge 13 settembre 1982 n.646 e successive modifiche e integrazioni;
- 8) Nel primo caso il concedente rimborserà al concessionario, a collaudo effettuato, il valore delle opere eseguite, utili per la realizzazione del parcheggio decurtato del 50%.

Negli altri casi il concedente rimborserà al superficiario l'importo corrispondente al valore del bene a cui si riferisce l'inadempienza, tenuto conto delle condizioni del manufatto e del tempo decorso in relazione al godimento del diritto di superficie decurtato del 50%.

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

## Articolo 24

Oltre che nei casi previsti negli articoli che precedono, la concessione potrà essere revocata dal Comune, con decisione motivata in qualsiasi momento prima della scadenza e previo avviso 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 del Tribunale di cui all'art. 2049 del C. C.

Qualora il concessionario appalti a terzi i lavori per la costruzione del parcheggio e venga inserita nel contratto d'appalto sottoscritto dalle parti la clausola risolutiva espressa che preveda, in caso di fallimento del concessionario:

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

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

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

2) in caso di pubblica necessità.

In caso di pubblica necessità, determinabile ad insindacabile giudizio del concedente su conforme deliberazione, anche per esigenze concesse con la mobilità ed i trasporti cittadini, il concedente può revocare la concessione rimborsando al concessionario, per ciascun anno intero non goduto, una somma corrispondente al valore di stima del fabbricato e degli impianti di cui sopra maggiorata del 10% a titolo di compenso per mancati utili.

#### Articolo 25 *Penali e sanzioni*

Qualora, nel corso della gestione del parcheggio dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del concedente, il termine all'uopo assegnatogli, il concessionario medesimo sarà tenuto a corrispondere al concedente una somma pari alle spese sostenute dal concedente 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 giorno dalla notifica del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine, il concedente provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della polizza fidejussoria in possesso del concedente stesso che dovrà essere reintegrata entro i successivi 30 giorni.

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

#### Articolo 26 *Rinuncia ipoteca legale*

L'Amministrazione 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 consegnato al concedente 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 concedente 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, nessuna esclusa, che dovesse insorgere in relazione alla presente convenzione, ivi comprese quelle tra proprietario e superficiario per l'esecuzione, l'interpretazione o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere deferita esclusivamente al Foro ordinario di Roma.

#### Articolo 29

##### *Dichiarazioni fiscali*

Tutte le spese inerenti il presente atto, la concessione, nonché quelle per l'esercizio della medesima, saranno a carico del concessionario.

Il parcheggio costituisce esso stesso opera di urbanizzazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D. P. R. 26 ottobre 1972, n. 633 in relazione al punto 22 della parte seconda della tab. A approvata con Decreto del M: ministero delle Finanze 29 febbraio 1985.

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