

R

REGISTRATO A
CIVITAVECCHIA

Repertorio N. 53255

Raccolta N. 29174

il 17-09-2009

al N. 4477 serie II

ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE
(E/O DEL RELATIVO SOTTOSUOLO) PER LA REALIZZAZIONE DI UN PAR-
CHEGGIO SITO IN VIA PAVIA - VIA COMO - VIA AGRIGENTO, AI SENSI
DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA LEGGE N. 122 DEL 24 MARZO 1989 E
DELL'ORDINANZA DEL SINDACO - COMMISSARIO DELEGATO

N. 204 del 20 LUGLIO 2009

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno nove del mese di settembre.

COMUNE DI ROMA UFFICIO EXTRADIPARTIMENTALE PARCHeggi
24 SET. 2009
Prot. N. EP/ 4151

(09.09.2009)

In Roma, Largo Lamberto Loria n.3.

Avanti a me, Dott. Paolo Becchetti, Notaio in Civitavecchia,
con Studio in Corso Centocelle n. 30, iscritto nel Collegio
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-
chia,

sono presenti

- il COMUNE DI ROMA con sede in Roma, Piazza del Campidoglio
n.1, Palazzo Senatorio, Codice Fiscale 02438750586, in persona
di BIANCHINI Maurizio, nato a Roma il giorno 11 ottobre 1950
domiciliato in Roma ove sopra, nella sua qualità di Direttore
dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del Comune di Roma,
da una parte, e

- Società "C.A.M. - S.R.L.", con sede in Roma, Via Cristoforo
Colombo n. 98, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma,

COMUNE DI ROMA UFFICIO EXTRADIPARTIMENTALE PARCHeggi Repertorio Contratti Rep. n. 4151 del 24-09-09
--

numero di iscrizione, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 06616991003, n. R.E.A. RM-979396, Capitale Sociale Euro 100.000,00 i.v., in seguito denominata "concessionario", in persona dell'Ing. Angelo MARINELLI, nato a Roma il giorno 2 novembre 1954, domiciliato per la carica presso la suddetta sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della predetta Società, a quanto infra facoltizzato giusta i poteri ad esso derivanti dal vigente Contratto sociale, dall'altra parte.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

Premesso

- che, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 4 agosto 2006, pubblicato sulla G.U. del 9 agosto 2006, n.184, è stato dichiarato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 1, della L. 24 febbraio 1992, n.225, lo stato di emergenza - fino al 31 dicembre 2008 - per la situazione determinatasi nel settore del traffico e della mobilità della città di Roma;

- che, con Ordinanza n. 3543 del 26 settembre 2006, il Presidente del Consiglio dei Ministri ha nominato - fino al 31 dicembre 2008 - il Sindaco di Roma Commissario Delegato per l'attuazione degli interventi volti a fronteggiare l'emergenza dichiarata nei territori della Capitale;

- che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 19 dicembre 2008, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2009 lo stato di emergenza nel settore del traffico e della mobilità nel territorio della Capitale;

- che l'art.1, comma 2 della predetta Ordinanza, prevede, tra l'altro, che il Commissario Delegato provveda alla predisposizione di un apposito Piano Parcheggi (lett.b), nonché all'approvazione di un piano di interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie (lett. c);

- che, con Ordinanza n. 1 dell'11 ottobre 2006 il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha provveduto alla:

a) nomina dei soggetti attuatori per specifici settori d'intervento;

b) istituzione del Comitato di Coordinamento per l'emergenza traffico e mobilità;

c) istituzione dell'ufficio speciale "Emergenza traffico e mobilità";

- che, con Ordinanza n. 2 del 12 ottobre 2006 il Sindaco-Commissario Delegato ha approvato:

a) la variazione del piano degli investimenti 2006/2008;

b) la variazione al Bilancio annuale e pluriennale;

c) il piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità di cui all'art.1, comma 2, lett.c, dell'OPCM n.3543/06;

d) il piano parcheggi di cui all'art. 1, comma 2, lett.b, del-

l'OPCM n. 3543/06;

- che, con Ordinanza n. 1 del 30 gennaio 2007 del Sindaco-Commissario Delegato, sono state definite le procedure da adottarsi per la realizzazione degli interventi inseriti nel "Piano degli Interventi di Riquelificazione delle Infrastrutture Viarie e per la mobilità e nel Piano Parcheggio";

- che con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3564 del 9 febbraio 2007 il finanziamento necessario per provvedere all'esecuzione delle opere necessarie al superamento dello stato di emergenza è stato elevato fino a 1400 milioni di Euro;

- che con Ordinanza n. 32 del 5 giugno 2007 il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato la modifica della deliberazione del Consiglio Comunale n. 231 del 10 dicembre 2004 nella parte relativa all'allegato Documento 2 - punto 1 - Accelerazione delle procedure, e la modifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 235 del 13 dicembre 2004 e degli schemi di convenzione Allegati A e B nella parte relativa al rilascio del permesso di costruire;

- che con Ordinanza n. 52 del 27 luglio 2007 il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato la rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggio di cui alle già citate Ordinanze n.2 del 12 ottobre 2006 e 6 del 23 ottobre 2006 prevedendo l'inserimento di nuovi interventi, la nuova denominazione di alcuni interventi già inseriti e la contestuale attribuzione

dei codici di classificazione;

- che con Ordinanza n. 53 del 27 luglio 2007 il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato il nuovo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale e/o del relativo sottosuolo per la realizzazione di parcheggi di cui all'art. 9 co. 4 L.122/89;

- che con Ordinanza n. 98 del 13 febbraio 2008, il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato la rimodulazione ed integrazione - con inserimento di nuovi interventi, adozione di una nuova denominazione ed eliminazione di alcuni interventi già inseriti - del Piano Parcheggi ex Ordinanze Sindacali numeri 2/2006 e 52/2007;

- che con Ordinanza n. 129 del 27 novembre 2008, il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato modifiche ed integrazioni al Piano Parcheggi, ulteriori disposizioni da adottarsi per la realizzazione degli interventi, nonché modifiche ed integrazioni alla Convenzione per la concessione del diritto di superficie;

- che nell'ambito del Piano Parcheggi sopra citato è previsto il parcheggio sito in area di proprietà comunale sita tra Via Pavia, Via Como e Via Agrigento, classificato con il codice Bl.4-016;

- che il suddetto intervento proviene dalla rilocalizzazione del parcheggio sito in Piazza San Donà di Piave, inserito nel Programma Urbano Parcheggi al n. 130 degli interventi di cui

all'art. 9 co.4 della Legge 122/89;

- che con Ordinanza n. 56 del 13 settembre 2007, il Sindaco di Roma - Commissario Delegato ha approvato il progetto proposto dalla Società "C.A.M. - S.r.l." ed autorizzato la stipula della Convenzione per la concessione del diritto di superficie, per la realizzazione di un parcheggio interrato nella predetta area comunale, rinviando ad un successivo provvedimento di

Giunta Comunale l'approvazione del progetto della sistemazione superficiale, riguardante la costruzione di un impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio;

- che in data 9 ottobre 2007 è stata stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la suddetta Società Concessionaria la Convenzione con atto a rogito Notaio Dott.ssa Maria Natalia Vassalli di Roma, Repertorio n. 12.503 Raccolta n. 7.079, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il giorno 11 ottobre 2007 al n. 33.633 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - il 12 ottobre 2007 al n. 79.277 di formalità;

- che durante l'esecuzione dei saggi preventivi richiesti dalla Soprintendenza Archeologica di Roma, è emerso un importante sistema di gallerie ipogee antiche di coltivazione del tufo, situate nella parte sud dell'area oggetto d'intervento, lato Via Imperia - Via Pavia;

- che la Soprintendenza Archeologica di Roma, con nota prot.n.37978 del 14 dicembre 2007, precisando l'importanza del

rinvenimento, ha prescritto la ricostruzione delle volte degli ambienti, consentendo la realizzazione dei sovrastanti campi da tennis, l'elaborazione di un progetto di valorizzazione e fruizione pubblica del complesso archeologico e l'autorizzazione alla realizzazione del parcheggio interrato nell'area residua;

- che, con nota prot.n.15342 del 21 maggio 2008, la Soprintendenza Archeologica di Roma ha comunicato l'approvazione, con specifiche prescrizioni vincolanti, del progetto - elaborati trasmessi con prot. n. 14242 del 12 maggio 2008 - da parte della Direzione Generale per i Beni Archeologici con nota prot. n. 5039 del 15 maggio 2008;

- che, in data 29 luglio 2008, l'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 3/EP/2008, prot.n.3622, limitatamente all'area non interessata dal progetto di valorizzazione dei resti archeologici di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. n. 15342 del 21 maggio 2008, con l'esclusione della costruzione dell'impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio;

- che in data 15 settembre 2008, la C.A.M. - S.r.l. ha comunicato l'inizio dei lavori del parcheggio;

- che il proponente l'intervento, in data 13 novembre 2008 prot.EP/5065, ha depositato presso l'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi un progetto di variante in base alle prescri-

zioni della Soprintendenza Archeologica di Roma, successivamente integrato con prot. n. EP/5694 del 22 dicembre 2008; prot. n. EP/1016 del 9 marzo 2009; prot. n. EP/1137 del 16 marzo 2009; prot. n. EP/1446 del 2 aprile 2009; prot. n. EP/1600 del 9 aprile 2009; prot. n. EP/1687 del 17 aprile 2009 e prot. n. EP/1804 del 23 aprile 2009, che prevede, rispetto al progetto originario approvato:

a) la realizzazione di un sito museale, che essendo ipogeo,

non modifica la prevista sistemazione superficiale dell'area;

b) la riduzione di superficie dell'autorimessa interrata con la conseguente diminuzione di posti auto, da 334 (trecentotrentaquattro) a 287 (duecentoottantasette), ora tutti box pertinenziali, con la conservazione dei 67 (sessantasette) posti auto previsti a servizio dell'impianto sportivo;

- che il progetto complessivo prevede la costruzione di parcheggi interrati, di un sito museale ipogeo, di un impianto sportivo con piscine, palestre e spogliatoi e la ristrutturazione dell'immobile da adibire a "Club House", il tutto in superficie;

- che in data 30 aprile 2009, prot. n. 18464 del 9 aprile 2009, l'Azienda USL/RMC - Servizio XI Interzonale P.A.A.P. ha rilasciato il proprio Nulla Osta dal punto di vista igienico-sanitario;

- che il progetto di variante è stato esaminato nella Conferenza dei Servizi Permanente, convocata dall'Ufficio Extrad-

partimentale Parcheggio con nota del 27 aprile 2009, tenutasi in data 11 maggio 2009 ed ha acquisito i pareri favorevoli e favorevoli con prescrizioni;

- che in data 14 maggio 2009, prot. n. EP/2141, la "C.A.M. S.r.l." ha presentato ulteriori elaborati per conformare il progetto alle osservazioni emerse in Conferenza dei Servizi;

- che in data 19 maggio 2009, prot. n. 035522, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Ufficio Prevenzione

Incendi Nomentano - ha rilasciato parere di conformità antincendio favorevole, confermando le prescrizioni impartite nel precedente parere rilasciato in data 23 ottobre 2008, prot. n. 030885;

- che in data 25 maggio 2009, prot. n. EP/2288, la "C.A.M. S.r.l." ha presentato ulteriori elaborati per conformare il progetto architettonico a quello allegato al parere prot. n. 035522 dei Vigili del Fuoco;

- che l'area interessata dall'intervento è acquisita al patrimonio comunale, come da nota Dipartimento III, prot. n. 10221 del 24 aprile 2007, giusta atto di permuta a rogito Notaio Anna Maria Lipari di Roma del 14 marzo 2006, Repertorio n. 130.793 Raccolta n. 26.333, trascritto a Roma il 7 aprile 2006 al n. 24.461 di formalità, rettificato con atto a rogito Notaio Riccardo De Corato di Roma del 6 dicembre 2006, Repertorio n. 83.487 Raccolta n. 22.765, trascritto a Roma il 16 dicembre 2006 al n. 101.119 di formalità;

- che con la variante in oggetto, l'importo degli oneri per la costituzione del diritto di superficie, determinato in base all'art.14 dello schema di convenzione approvato con Ordinanza Commissariale n. 129/2008, passa da Euro 1.419.717,12 (un milione quattrocentodiciannovemila settecentodiciassette virgola dodici) ad Euro 1.803.195,19 (un milione ottocentotremila centonovantacinque virgola diciannove);

- che gli elaborati tecnici presentati dal proponente sono elencati nell'allegato alla Ordinanza del Sindaco di Roma - Commissario Delegato n. 204 del 20 luglio 2009, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

- che con nota prot. n. EP/1334 del 26 marzo 2009, la C.A.M. - S.r.l. ha chiesto di rimuovere il vincolo di pertinenzialità per i 40 (quaranta) posti auto invenduti, pur a seguito di intensa campagna informativa, nel bacino di utenza di 500 (cinquecento) metri;

- che pertanto si rende necessario ampliare il bacino di utenza, in considerazione del fatto che, oltre il raggio d'influenza, insistono abitazioni che necessitano di posti auto, vista la grave carenza di parcheggi all'intorno dell'intervento e oltre il raggio d'influenza;

- che si è reso quindi necessario provvedere all'adozione di uno specifico provvedimento di deroga al vincolo di pertinenzialità previsto all'art.9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, al fine di soddisfare le molteplici richieste provenienti da

proprietari e/o conduttori di immobili, ad uso abitativo e non abitativo, siti nelle zone immediatamente limitrofe l'area dell'intervento;

- che con Ordinanza del Sindaco - Commissario Delegato n. 204 del 20 luglio 2009, allegata al presente atto sotto la lettera "A":

a) è stata approvata la variazione al bilancio annuale e triennale 2009-2011 ed al Piano degli Investimenti 2009-2011;

b) è stata approvata la variante in corso d'opera al progetto del parcheggio sito nell'area, compresa tra Via Pavia, Via Como e Via Agrigento (codice intervento B1.4-016), oggetto dell'Ordinanza Commissariale n. 56 del 13 settembre 2007. Il progetto di variante è formato dagli elaborati tecnici indicati nell'allegato A, che costituisce parte integrante della Ordinanza Commissariale n. 204 del 20 luglio 2009, allegata al presente atto sotto la lettera "A";

c) è stato approvato il progetto del sito museale ipogeo, integrato al progetto del parcheggio di cui al punto precedente, per un importo di Euro 873.965,37 (ottocentosettantatremila novecentosessantacinque virgola trentasette) ritenuto congruo, quanto ad Euro 961.123,22 (novecentosessantunomila centoventitre virgola ventidue) per lavori al lordo del ribasso, dal Dipartimento XII con nota prot. n. 26.356 del 19 maggio 2009;

d) rispetto alla originaria Ordinanza n. 56 del 13 settembre 2007, è stato modificato, tra le altre cose, il volume massimo

da realizzare per il parcheggio pertinenziale; la superficie lorda massima di parcheggio; il numero complessivo dei posti auto da realizzare e il corrispettivo di concessione del diritto di superficie;

e) il Direttore dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi è stato autorizzato a stipulare, sulle basi delle previsioni dell'Ordinanza stessa, il presente atto modificativo per il complesso delle condizioni che regolano la cessione del diritto

di superficie sull'area oggetto d'intervento, al fine di consentire, in deroga al vincolo di pertinenzialità previsto dall'art.9 della Legge 122/89, l'acquisizione in diritto di superficie o comunque la disponibilità dei 40 (quaranta) posti auto rimasti invenduti, anche a privati proprietari e/o conduttori di immobili, ad uso abitativo e non abitativo, siti nelle zone immediatamente limitrofe l'area di intervento;

- che il Comune di Roma e la Società "C.A.M. - S.r.l." hanno altresì convenuto ulteriori modifiche alla predetta Convenzione del 9 ottobre 2007, consistenti nella revoca degli oneri di manutenzione delle opere di superficie da parte della Società "C.A.M. - S.r.l." descritti all'art.16 della Convenzione e nella revoca dell'ultimo comma dell'art.21 della Convenzione.

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 dell'atto modificativo

Il presente atto ha per oggetto la modifica della Convenzione stipulata tra le Parti con atto a rogito Notaio Maria Natalia Vassalli di Roma in data 9 ottobre 2007, Repertorio n. 12.503 Raccolta n. 7.079, in base all'Ordinanza del Sindaco - Commissario Delegato - del Comune di Roma, n. 204 del 20 luglio 2009 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Le Parti, pertanto, apportano alla predetta Convenzione le seguenti modifiche:

a) il testo del punto 4) dell'art.2 è così sostituito: "Il volume massimo da realizzare per il parcheggio (escluso il parcheggio a servizio del centro sportivo) è di mc. 35.385,03 (metri cubi trentacinquemila trecentoottantacinque virgola zero tre), mentre la superficie lorda massima del parcheggio (escluso il parcheggio a servizio del centro sportivo) è di mq. 11.965,64 (metri quadrati undicimila novecentosessantacinque virgola sessantaquattro).";

b) il numero dei posti auto da realizzare nel sottosuolo dell'area di intervento, indicato all'art.4 della Convenzione, viene modificata da 280 (duecentoottanta) posti auto pertinen-

ziali e 54 (cinquantaquattro) stalli a rotazione a 287 (duecentoottantasette) box solo pertinenziale (esclusi quelli a servizio del centro sportivo);

c) il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie, indicato all'art.14 della Convenzione, viene modificato da Euro 1.419.717,12 (un milione quattrocentodiciannovemila settecentodiciassette virgola dodici) ad Euro 1.803.195,19 (un milione ottocentotremila centonovantacinque virgola diciannove).

Della somma di Euro 1.803.195,19 (Euro unmilioneottocentotremilacentonovantacinque virgola diciannove),

pari agli oneri di concessione del diritto di superficie, l'importo di Euro 873.965,37 (ottocentosesttantatremila novecentosessantacinque virgola trentasette) verrà versato dal concessionario ed utilizzato per la realizzazione delle opere di costruzione del museo ipogeo, secondo il progetto allegato all'ordinanza succitata.

La residua parte di detti oneri, pari ad Euro 929.229,82 (novecentoventinovemila duecentoventinove virgola ottantadue), non viene versata dal concessionario all'Amministrazione, in quanto già impegnata per le opere accessorie all'impianto sportivo. L'approvazione dell'impianto sportivo è rimessa ad un successivo provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

d) Gli oneri di manutenzione delle opere di superficie di cui all'art.16 della Convenzione, vengono totalmente revocati;

e) viene cancellato l'ultimo comma dell'art.21.

Articolo 3

Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, altresì consente, in deroga al vincolo di pertinenzialità previsto dall'art.9 della Legge 122 del 24 marzo 1989, l'acquisizione in diritto di superficie dei 40 (quaranta) posti auto rimasti a tutt'oggi non assegnati, pur a seguito di intensa campagna informativa, anche a privati proprietari e/o conduttori di immobili, ad uso abitativo e non abitativo, siti nelle zone immediatamente limitrofe l'area di intervento, oltre il raggio di influenza dei 500 (cinquecento) metri dall'area di intervento.

Articolo 4

La sottoscrizione del presente atto integrativo e modificativo della Convenzione stipulata in data 9 ottobre 2007, in premessa citata, costituisce titolo per il concessionario per la presentazione della domanda per il rilascio da parte dello Sportello Unico presso l'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi del nuovo titolo autorizzativo in variante relativo al progetto approvato, ai sensi delle vigenti norme di legge ed in forza della Ordinanza del Sindaco - Commissario Delegato n. 32 del 05/06/2007.

Articolo 5

Restano fermi tutti gli altri patti, modalità e condizioni riportati nella Convenzione del 9 ottobre 2007 citata in premessa.

Articolo 6

I componenti consentono la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - del presente atto, nonché l'annotazione a margine della trascrizione della Convenzione del 9 ottobre 2007, eseguita presso la suddetta Agenzia del Territorio il 12 ottobre 2007 al n. 79.277 di formalità, con pieno esonero per il suddetto Ufficio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Articolo 7

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del D.P.R. n.380/2001, le Parti dichiarano che in data 23 ottobre 2008 è stata inoltrata, al Comune di Roma - Dipartimento IX - istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. n. QI/2008/70274; che essendo trascorsi oltre 30 (trenta) giorni dalla data della suddetta istanza e non avendo il Comune ancora provveduto al rilascio di detto Certificato, le Parti fanno pieno riferimento alla Autocertificazione di Destinazione Urbanistica prot. n. EP/3881 dell' 8-9-2009 allegata al presente atto sotto la lettera "B", omissane la lettura per espressa e concorde volontà dei componenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai componenti, da essi approvato e sottoscritto alle ore dodici (12.00).

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia ed a mano da
me Notaio in n. cinque fogli di cui sedici pagine e fin qui
della diciassettesima.

Firmato: Maurizio Bianchini

Firmato: Angelo Marinelli

Firmato: Paolo Becchetti Notaio