

STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

GENERALE -Schema atto d' Obbligo

11/10/2017

Disciplina	GENERALE
Stato del progetto	ADATTAMENTO PROGETTO DEFINITIVO
Comparto	GENERALE
Descrizione	Schema atto d' Obbligo
Numero Emissione	1
Numero Revisione	0
Data Emissione	11/10/2017
Motivazione della Emissione	Emissione in revisione per Conferenza dei Servizi

Progettista Incaricato, Nome Società/ Logo

Firma e timbro

PROPOSITENTE

Eurnova s.r.l.

EURNOVA S.r.l.

REGISTRO DELLE REVISIONI

E	R	Data	Motivo Emissione	Redige	Verifica	Approva
1	0	11/10/2017	Emissione in revisione per Conferenza dei Servizi	EUR	EUR	EUR

CODIFICA ELABORATO

DEF	G	GEN	00	GE	0000	1401	G	+00,00	EUR	00
-----	---	-----	----	----	------	------	---	--------	-----	----

Repertorio

Raccolta

Atto d'obbligo

per la stipula della Convenzione relativa al Programma di Interventi denominato "Nuovo stadio della Roma a Tor di Valle - Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. 132/2014 e 32/2017

Repubblica Italiana

L'anno, oggi in Roma nel mio Studio

.....

Innanzi a me Notaio

Sono presenti

- "EURNOVA S.R.L.", con sede in Roma (RM),, capitale sociale Eurointeramente versato, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: in persona di, nato a il, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale della società medesima in virtù dei poteri conferitigli;

PREMESSO CHE

a. La Società Eurnova s.r.l., in virtù di atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma del 25.6.2013 rep. 116033 è proprietaria di un'area in località Tor di Valle, censita nel NCT ai fogli 857 e 858 con particelle, che ricade nel quadrante sud del territorio comunale lungo la Via Ostiense – Via del Mare, nella zona Tor di Valle del IX Municipio del Comune di Roma ed ospita l'Ippodromo di Tor di Valle, chiuso dal 2013, realizzato nel 1960; è delimitata da Via Ostiense – Via del Mare a sud, a nord – nord ovest dall'ansa del fiume Tevere e ad est dal depuratore ACEA.

b. L'art. 1 co. 304 L. 147/2013 (cd. legge di stabilità 2014) ha introdotto una disciplina specifica per favorire l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi (prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o localizzazione in aree già edificate), con semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di precise scansioni temporali per l'approvazione dei relativi progetti.

L'articolo citato stabilisce quanto segue *"Al fine di consentire, per gli impianti di cui alla lettera c) del presente comma, il più efficace utilizzo, in via non esclusiva, delle risorse del Fondo di cui al comma 303, come integrate dal medesimo comma, nonché di favorire comunque l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento:*

a) il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al comune interessato uno studio di fattibilità, a valere quale progetto preliminare, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, e corredato di un piano economico-finanziario e dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente. Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Il comune, previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine allo studio di fattibilità, ove ne valuti positivamente la rispondenza, dichiara, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello studio medesimo, il pubblico interesse della proposta, motivando l'eventuale mancato rispetto delle

priorità di cui al comma 305 ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;

b) sulla base dell'approvazione di cui alla lettera a), il soggetto Proponente presenta al comune il progetto definitivo. Il comune, previa conferenza di servizi decisoria, alla quale sono chiamati a partecipare tutti i soggetti ordinariamente titolari di competenze in ordine al progetto presentato e che può richiedere al Proponente modifiche al progetto strettamente necessarie, delibera in via definitiva sul progetto; la procedura deve concludersi entro centoventi giorni dalla presentazione del progetto. Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi è convocata dalla regione, che delibera entro centottanta giorni dalla presentazione del progetto. Il provvedimento finale sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima”.

L'art. 1 co. 305 L. 147/2013 prevede poi che “Gli interventi di cui al comma 304, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate”.

c. A seguito dell'Accordo del 26.5.2014 tra la AS Roma SPV LLC e Eurnova S.r.l., quest'ultima in qualità di Proponente ha predisposto, ai sensi della normativa citata, lo Studio di Fattibilità e relativi allegati, a valere quale progetto preliminare, che è stato presentato a Roma Capitale in data 29.5.2014 con protocollo n. 82424.

d. Nel progetto preliminare, la superficie complessivamente interessata dall'intervento era pari a 1.085.520 mq., già parzialmente utilizzata come impianto sportivo (ex Ippodromo di Tor di Valle), ed in particolare:

- 547.015 mq. di proprietà Eurnova (50,4%);
- 86.716 mq. di proprietà pubblica (8%);
- 451.789 mq. di proprietà di privati da assoggettare a esproprio (41,6%).

La proposta era articolata in un Quadro Progettuale A e Quadro progettuale B. Il quadro progettuale A ha ad oggetto la realizzazione 'intervento denominato “Stadio” è composto dalle seguenti opere:

- 1) Stadio;
- 2) “Trigoria”;
- 3) Spazi commerciali;
- 4) Sistema di connettività “interna”;
- 5) Opere di Urbanizzazione;
- 6) Opere Infrastrutturali d'interconnessione esterna;
- 7) Opere di mitigazione, compensazione ed ottimizzazione ambientale.

Più in dettaglio:

- 1) Impianto sportivo **Stadio** per circa 52.000 posti, costituito dal campo di calcio vero e proprio il quale ospita nella parte inferiore della struttura una serie di funzionalità di servizio (Uffici, Reception, Sala Conferenze, Cucine, Ufficio Postale, Lavanderia, ecc.);
- 2) **Impianto sportivo “Trigoria”**, che comprende i campi di allenamento e una serie di servizi accessori;
- 3) **Spazi commerciali**, collegati con le strutture per l'allenamento, che comprendono attività commerciali, servizi e altre attività da definirsi;
- 4) **Sistema di connettività “interna”**, consistente nel sistema carrabile e pedonale ad uso dello Stadio, Trigoria e area commerciale;
- 5) **Opere di Urbanizzazione**, costituite da:
 - parcheggi pubblici, tali da soddisfare lo standard richiesto sia ai sensi delle NTA del PRG di Roma, che dalle norme CONI n. 1379/2008;

– verde pubblico, tale da soddisfare lo standard richiesto ai sensi delle NTA del PRG di Roma e dal Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Tevere;

– viabilità pubblica;

– fognatura pubblica;

– interrimento elettrodotto e sottoservizi;

6) **Sistema infrastrutturale della connettività “esterna”**, consistente in:

– contributo “monetario” adeguamento tratta ferroviaria Eur – Magliana – Tor di Valle per prolungamento Metro B;

– ampliamento e adeguamento della Via Ostiense – Via del Mare (allaccio viabilità lato Autostrada – Roma Fiumicino; adeguamento viabilità Via del Mare – GRA);

– realizzazione di un nuovo collegamento viario tra l’autostrada Roma-Fiumicino e Via Ostiense con ponte sul Tevere;

7) **Opere di mitigazione, compensazione ed ottimizzazione ambientale**, consistenti in:

– sistemazione idraulica del Fosso di Valleranello;

– fascia verde di continuità ecologica tra i due corridoi ambientali;

– rafforzamento della fascia di continuità del corridoio ecologico;

– barriera verde di mitigazione percettiva e olfattiva a confine con l’impianto di depurazione pre-esistente;

– realizzazione vasche di laminazione e riduzione prelievi acque di falda.

Lo Studio di Fattibilità, nell’analisi economica e finanziaria del Quadro “A”, evidenziava un complessivo disequilibrio economico finanziario di circa 220 milioni di Euro, pari alla differenza tra i costi complessivi delle urbanizzazioni funzionali allo Stadio di cui ai punti nn. 4, 5, 6 e 7 (pari a 270 milioni di Euro), e il contributo finanziario massimo da parte di Stadio TdV s.p.a., di cui infra (pari a 50 milioni di Euro).

A causa della non sostenibilità delle Opere di urbanizzazione funzionali al progetto Stadio, il Proponente ha proposto un secondo scenario progettuale definito Quadro “B”, al fine del raggiungimento dell’equilibrio economico – finanziario, mediante incremento della SUL a destinazione non residenziale, in conformità alla citata normativa (art. 1 co. 304 cit.), per la realizzazione del cd. Business Park con funzioni direzionale, commerciale, servizi privati.

Il Quadro “B” prevedeva dunque la realizzazione dello Stadio (consistenza di 49.000 mq.), del cd. Business Park (consistenza di 336.000 mq.), di opere di urbanizzazione per 270 milioni di Euro (comprese quelle di connettività esterna di importo pari a 135 milioni di Euro), oltre al contributo di 10 milioni di Euro per l’adeguamento della tratta ferroviaria Eur Magliana – Tor di Valle per il prolungamento della Metro.

e. Per l’esame della proposta il Proponente ha chiesto la convocazione di una Conferenza di Servizi preliminare con nota prot. n. 100858 del 1.7.2014.

Con note prot. n. QI 105977 del 9 luglio 2014, prot. n. QI 115802 del 25 luglio 2014 e prot. n. 105981 del 9 luglio 2014, ai sensi degli artt. 14, 14 bis e 14 ter della L. n. 241/1990 ss.mm.ii., sono state convocate rispettivamente la Conferenza di Servizi preliminare “esterna” e la Conferenza di Servizi preliminare “interna”.

f. Nel corso delle Conferenze di Servizi tenutesi in data 31.7.2014 sono stati acquisiti tutti i pareri delle Amministrazioni coinvolte.

In particolare, nel corso delle C.d.S. è emersa l’esigenza:

1) di ridurre la mobilità su gomma, a favore del trasporto pubblico su ferro;

2) di integrare l’intervento di messa in sicurezza del Fosso di Vallerano con interventi di consolidamento dell’argine del Tevere;

3) di potenziare le opere infrastrutturali di livello urbano previste quali:

a. il ponte, il tratto di viabilità tra Via della Magliana e Via Ostiense;

- b. la viabilità di innesto con la bretella autostradale Roma Fiumicino;
- c. l'adeguamento del tratto urbano, dal GRA, di Via Ostiense/Via del Mare;
- d. la viabilità di innesto Via del Mare/GRA.

g. La Società Eurnova, recependo le indicazioni emerse nella Conferenza di Servizi, ha modificato lo studio di fattibilità, come da Relazione prot. n. 130078 del 1.9.2014, incrementando l'offerta di trasporto pubblico su ferro mediante:

- a) l'aumento del contributo per prolungamento della linea B della Metro, da Magliana fino a Tor di Valle, da 10 ml €. a circa 50,45 ml €, con un potenziale di circa 19.200 passeggeri/ora;
- b) la realizzazione di un nuovo ponte pedonale di collegamento tra la stazione di Magliana sulla FL1 Roma Fiumicino, costo stimato di circa 7,5 ml€.

h. Con nota prot. 131545 del 4.9.2014, il CEO della Stadio TDV S.p.A., ha confermato e chiarito l'impegno a garantire l'utilizzo dell'impianto da parte della Società calcistica per la durata di anni 30, in via prevalente, prevedendo inoltre il riconoscimento di un diritto di prelazione in favore della Società sportiva in caso di trasferimento dello Stadio e la partecipazione della AS Roma S.p.A. agli utili generati dall'impianto.

i. L'Amministrazione capitolina all'esito dell'istruttoria tecnica del Dipartimento PAU ha ritenuto congruo definire la potenzialità edificatoria massima dell'area in relazione alla sostenibilità urbanistica dell'intervento ad esito della realizzazione delle opere infrastrutturali, complessivamente in 354.000 mq. di SUL (49.000 mq. del cd stadio e 305.000 mq. del cd Business Park), con il riconoscimento di una SUL di 242.000 mq in aggiunta alla capacità insediativa di 112.000 mq consentita dal PRG vigente sulla base della destinazione urbanistica dell'area di intervento, che per la maggior parte ricade nella componente "Verde privato attrezzato" del PRG vigente.

l. L'Assemblea Capitolina, previa proposta della Giunta con decisione n. 83 del 4.9.2014, con deliberazione n. 132 in data 22.12.2014 ha deliberato di dichiarare, ai sensi della lettera a) comma 304, art. 1 l. n. 147/2013, il pubblico interesse della proposta di realizzazione del nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle presentata dalla Società Eurnova, alle seguenti condizioni:

1) realizzazione, a carico del Proponente e senza oneri per Roma Capitale, delle seguenti opere di interesse generale, per un valore di 195,25 ml €:

- potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico su ferro a servizio dell'area di Tor di Valle e della città, prioritariamente attraverso il prolungamento della linea B della Metro fino a Tor di Valle (costo stimato di 50,45 ml €) e realizzazione di un collegamento ciclo/pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana sulla linea FL1 (costo stimato di 7,5 ml€);
- adeguamento di Via Ostiense/Via del Mare, fino al raccordo con il GRA, e interventi per la messa in sicurezza nel tratto urbano fino al nodo di Marconi (costo stimato di 38,6 ml €);
- realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di raccordo tra l'autostrada Roma-Fiumicino e Via Ostiense/Via del Mare, con un nuovo ponte sul Tevere compreso lo svincolo di connessione con la Roma Fiumicino (costo stimato di 93,7 ml €);
- interventi di mitigazione del rischio idraulico (costo stimato di 5 ml €).

L'A.C. ha stabilito che il proponente dovrà assicurare la contestualità della realizzazione di dette opere per assicurarne la funzionalità già al momento della prima utilizzazione pubblica; e che le stesse costituiscono una "obbligazione di fare" a carico del Proponente, da realizzarsi dunque anche se il loro costo risultasse maggiore di quello determinato con la progettazione definitiva.

2) A fronte della realizzazione di opere di interesse generale per un costo stimato di 195,25 ml €, l'Amministrazione ha riconosciuto alla Proponente una SUL incrementale di mq. 242.000, che in aggiunta alla capacità edificatoria consentita dal vigente PRG dell'area destinata a verde

privato attrezzato (112.000 mq) determina una SUL massima insediabile nell'area di intervento di 354.000 mq.

3) Le obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere pubbliche saranno espressamente disciplinate da una specifica Convenzione urbanistica, tra il Proponente e Roma Capitale, che disciplinerà anche la graduazione del rilascio dei permessi a costruire degli altri interventi privati previsti.

4) Lo Stadio dovrà essere utilizzato in modo prevalente dalla AS Roma S.p.A. per la durata di anni trenta, pena la decadenza dei benefici connessi alla realizzazione degli impianti ex lege n. 147/2013 e corresponsione tra l'altro, di una somma equivalente all'importo del contributo straordinario secondo le norme di piano ad oggi vigente, attualizzato al momento della corresponsione.

5) Il progetto definitivo dovrà rispettare le condizioni poste dagli Uffici ed Enti intervenuti nelle Conferenze di Servizi.

6) Deve essere progettato a spese del Proponente un *landscape plan* per tutti i circa 34 ettari di parco che circondano l'area e si affacciano sul Fiume Tevere.

7) A spese del Proponente dovrà essere predisposto, d'intesa con la Prefettura, e gestito un sistema di video-sorveglianza di ultima generazione (CCTV) che assicuri la copertura totale di tutta l'area dell'intervento compresa quella del Parco sul Tevere, anche se esterna alla proposta di intervento.

8) Il mancato rispetto anche solo di una delle suddette condizioni comporterà la decadenza ex tunc della dichiarazione di pubblico interesse, nonché la risoluzione della Convenzione.

m. La delibera prevede inoltre la possibilità di utilizzare una quota del contributo riguardante il costo di costruzione per la realizzazione del Parco Fluviale e dell'adeguamento del sottopasso ferroviario di Via Luigi Dasti. L'eventuale parte residua di tale contributo potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi delle opere pubbliche di interesse generale, se accertati e valutati dall'amministrazione in sede di progettazione definitiva e prima della stipula della convenzione, ovvero per la realizzazione della seguente ulteriore opera pubblica:

– realizzazione di due attracchi per imbarcazioni fluviali in servizio pubblico, uno a servizio del Parco e uno a servizio dello stadio.

n. La delibera A.C. 132 del 22.12.2014 è stata pubblicata all'Albo pretorio dal 14.1.2015 al 28.1.2015.

La Soc. Eurnova ha predisposto il progetto definitivo dell'intervento ai sensi della lettera b) comma 304 art. 1 cit. che è stato presentato a Roma Capitale in data 15.6.2015 con prot. 99548.

Roma Capitale con nota prot. 122250 del 20.7.2015, ai sensi della lettera b) comma 304 art. 1 cit., ha trasmesso alla Regione Lazio – Direzione Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti il progetto definitivo, ravvisando la necessità di integrazioni documentali.

La Regione Lazio – Direzione cit. con nota prot. 399600-15 del 5.8.2015 ha invitato il soggetto proponente *“a completare e perfezionare il progetto definitivo di tutti gli interventi previsti, così come integrati e modificati ad esito della Conferenza preliminare conclusasi in data 4.9.2014 ed in conformità alla deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 132/2014”*.

La Soc. Eurnova s.r.l., in adempimento a quanto richiesto, ha predisposto la documentazione integrativa necessaria ai fini del completamento del progetto definitivo dell'intervento denominato "Stadio della Roma a Tor di Valle" che è stata presentata a Roma Capitale per la immediata trasmissione alla Regione Lazio ai fini della sua approvazione, ai sensi dell'art. 1 co. 304 lett. b) l. n. 147/2013, in data 30.5.2016 con prot.

Roma Capitale Dip. Pau con nota del , ha comunicato alla Regione Lazio l'avvenuta presentazione del progetto definitivo, completo di tutti gli elaborati ai fini della convocazione della Conferenza di Servizi decisoria.

Il progetto definitivo elaborato sulla base delle richieste, prescrizioni e pareri resi nella Conferenza di Servizi preliminare e della delibera A.C. n. 132/2014 prevede la ripartizione della SUL (354.000 mq) nei seguenti comparti:

- Comparto A1 – Stadio: 52.500 mq
- Comparto B1 – Business Park: 281.500 mq
- Comparto C1 – Convivium: 20.000 mq (ivi incluso il centro commerciale/grande struttura di vendita)

Il progetto prevede altresì la realizzazione di:

i) Opere Infrastrutturali di interesse generale:

- Il miglioramento della viabilità su Via Ostiense - Via del Mare, e la messa in sicurezza dell'Ostiense;
- La creazione di un nuovo ponte veicolare con l'Autostrada Roma-Fiumicino;
- La creazione di un accesso pedonale con nuovo ponte da stazione Treno Magliana;
- L'implementazione della Stazione treno/metro Tor di Valle e relativo collegamento pedonale al sito;
- Il potenziamento del trasporto pubblico su ferro con soluzione prioritariamente mediante il prolungamento della linea metropolitana B sino a Tor di Valle;
- La messa in sicurezza idraulica del fosso Vallerano.

ii) Opere di standard per viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico

iii) Opere finanziabili con Contributo Costo Costruzione (quali il Parco fluviale, il sottopasso di via Dasti, i due attracchi per imbarcazioni fluviali).

Nel progetto definitivo la superficie complessivamente interessata dall'intervento è pari a mq., ed in particolare:

- 547.015 mq. di proprietà Eurnova;
- 86.716 mq. di proprietà pubblica (8%);
- mq. di proprietà di privati da assoggettare a esproprio di seguito indicate:
.....
.....
.....

o. In relazione alle aree da ultimo citate oggetto di esproprio, con avviso pubblicato sul sito internet di Roma Roma Capitale, sul quotidiano Il Messaggero del 1.10.2016 nonché sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Lazio Roma Capitale – Dip- PAU U.O. Espropri ha comunicato l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato ad esproprio ai sensi dell'art. 10 T.U. Espropri e di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12 T.U. Espropri.

p. A seguito della presentazione del progetto definitivo, con nota prot. 045709 del 12.09.2016, la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di Servizi, ai sensi dall'art. 1 co. 304 lett. b) della legge 147/2013 e dell'art. 14 ter della legge 241/1990 (conferenza simultanea) e con successiva nota prot. n. 0457222 del 12.09.2016 ha convocato per il giorno 3.11.2016 la prima riunione della Conferenza.

Nei giorni 3.11.2016 – 10.11.2016 – 24.11.2016 – 12.01.2017 – 31.01.2017 si sono svolte presso la Regione Lazio, 5 sedute della Conferenza di Servizi.

Nella seduta della CDS del 31.01.2017, con l'assenso unanime dei rappresentanti unici la Conferenza è stata sospesa per 30 giorni, e riconvocata per il 3.03.2017 posticipando, conseguentemente, al 3.3.2017 il nuovo termine di conclusione della CDS e al 5.04.2017 la scadenza dei 180 giorni per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto inizialmente prevista per il 06.03.2017.

Roma Capitale, con nota del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. Q135727 del 27/02/2017, ha comunicato a Eurnova l'avvio del procedimento di

verifica/ridefinizione dell'interesse pubblico dichiarato con la DAC 132/2014, con particolare riferimento alla individuazione delle opere pubbliche di interesse generale e alla rideterminazione della potenzialità edificatoria massima (S.U.L.) dell'area oggetto di intervento.

In riscontro alle richieste di integrazione documentale presentate dagli Enti e Amministrazioni partecipanti ai lavori della Conferenza, la Società Eurnova S.r.l. ha consegnato a più riprese documenti ed elaborati, sia in formato cartaceo che elettronico. Tali consegne sono state acquisite al protocollo regionale e messe a disposizione delle Amministrazioni e enti partecipanti alla Conferenza.

Sono stati quindi depositati agli atti della Conferenza i seguenti Pareri emessi dai Rappresentanti Unici delle rispettive amministrazioni:

- Roma Capitale Parere Unico prot. n. QI18069 del 01/02/2017 trasmesso con nota prot. n. 0051917 del 02/02/2017 (parere non favorevole con condizioni per addivenire ad un parere favorevole);
- Città Metropolitana di Roma Capitale Parere Unico acquisito al protocollo al n. 0048713 del 31/01/2017 (dissenso con condizioni e prescrizioni per il suo superamento);
- Regione Lazio Parere Unico prot. n. 0113699 del 03/03/2017 (parere contrario con condizioni e prescrizioni per superare il dissenso);
- Presidenza del Consiglio dei Ministri - Parere Unico dello Stato acquisito al protocollo al n. 0113776 del 03/03/2017 (parere favorevole con prescrizioni).

Parallelamente alla Conferenza di servizi indetta ai sensi della L. 147/2013, si sono svolti i procedimenti di VAS (ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 152/2006) e di VIA (ai sensi dell'art. 23 ss. del D. Lgs. n. 152/2006); tali procedimenti si sono conclusi con i seguenti provvedimenti:

- Parere Motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. di cui alla Determinazione n. G01351 del 09/02/2017, trasmesso con nota prot. n.0069819 del 10/02/2017.
- Determinazione n. G02533 del 03/03/2017 – Pronuncia di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23, parte II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. – Registro elenco progetti VIA n. 52/2016 trasmessa con nota prot. n. 0116126 del 06/03/2017.

Con determinazione n. G04342 del 5.4.2017, la Regione Lazio – Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità, ha chiuso la Conferenza di Servizi sulla base delle posizioni prevalenti delle amministrazioni partecipanti emerse nel corso dei lavori, invitando al contempo la Soc. Eurnova, con la citata nota prot. n. 0179659 del 6.4.2017, a presentare entro il 15.6.2017 osservazioni e documentazione progettuale tendenti al superamento dei dissensi espressi sul progetto. La Regione Lazio ha altresì comunicato che detta documentazione sarà esaminata in una eventuale nuova seduta della Conferenza di Servizi, anche ai fini delle valutazioni ambientali, nell'ambito del medesimo procedimento ex l. 147/2013. Con detto provvedimento sono stati, quindi, interrotti i termini del procedimento, che riprenderanno a decorrere dalla data di ricevimento della predetta documentazione, ovvero in assenza, a decorrere dal 15.6.2017.

In data 30.3.2017 la Giunta Capitolina, con Deliberazione n. 48, ha confermato "*l'interesse alla realizzazione dell'intervento urbanistico denominato progetto Nuovo Stadio della Roma, sulla base di una proposta progettuale purché sia adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari ..., conferendo mandato al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di porre in essere nel termine di 90 giorni ogni attività volta alla revisione della determinazione del pubblico interesse dichiarato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.132/2014, ai sensi, art. 1, comma 304, della legge n. 147/2013*".

Con nota prot. QI 63977 del 2 aprile 2017, il Dipartimento PAU ha richiesto alla Società Eurnova Srl di produrre gli elaborati tecnici di recepimento di quanto espresso dalla Giunta Capitolina nella citata deliberazione n. 48 del 30 marzo 2017.

Inoltre l'Amministrazione Capitolina ha avviato un confronto con il proponente per pervenire alla ridefinizione della proposta progettuale di cui alla deliberazione A.C. 132 che contempli la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario attraverso una riduzione sostanziale

della SUL direzionale e una revisione delle opere di interesse pubblico e delle relative modalità di finanziamento.

Con memoria di giunta approvata l'11.5.2017 prot. 83252, l'Amministrazione capitolina ha ulteriormente confermato il pubblico interesse dell'intervento, in linea con la cit. delib. 48/2017, avviando le attività finalizzate alla definizione del procedimento.

Con Delibera A.C. n. 32 del 14.6.2017 pubblicata all'Albo pretorio dal 15.6.2017 Roma Capitale ha confermato *“la dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo Stadio a Tor di Valle di cui alla deliberazione di A.C. 132/2014 adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella deliberazione Giunta Capitolina n. 48/2017”*.

Con nota prot. 5448 del 16.6.2017 il MiBACT – Segretariato Regionale per il Lazio ha comunicato che la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Lazio in data 15 giugno 2017 ha disposto l'archiviazione del procedimento di vincolo dell'ippodromo di Tor di Valle, avviato con nota n. 3051 del 15/02/2017 dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma.

q. La delibera A.C. 32/2017 prevede una rimodulazione delle opere pubbliche di interesse generale a carico della Proponente per un importo di complessivi € 80.600.000,00 a fronte degli originari € 195.250.000,00, con conseguente riduzione della SUL privata che passa da 354.000 mq. a 212.000 mq.

La DAC n. 32/2017 prevede in particolare quanto segue:

1) le opere di interesse generale sono:

- unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense nel tratto GRA e il cd. “nodo Marconi” (importo stimato € 38,40 milioni);
- ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma – Lido e l'area dello Stadio (importo stimato € 4,70 milioni);
- ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria “Magliana” della FL1 e l'area dello Stadio (importo stimato € 10,20 milioni);
- interventi per la messa in sicurezza del Fosso di Vallerano e Acqua Acetosa Ostiense (importo stimato € 12,40 milioni);
- realizzazione del Parco Fluviale con annesso sistema di videosorveglianza (importo stimato € 10,70 milioni);
- sistemazione delle aree golenali (importo stimato € 1,50 milioni);
- pontili di attracco sul Tevere (importo stimato € 2,70 milioni);

2) Il proponente dovrà assicurare la contestualità della realizzazione di dette opere per assicurarne la funzionalità già al momento della prima utilizzazione pubblica; e che le stesse costituiscono una “obbligazione di fare” a carico del Proponente, da realizzarsi dunque anche se il loro costo risultasse maggiore di quello determinato con la progettazione definitiva. Viceversa, minori costi determinati in sede di Conferenza di Servizi decisoria, anche a seguito di apporti esterni, per la realizzazione delle suddette opere, comporteranno la possibilità di prevedere l'integrazione con altre opere indicate in sede di Conferenza di Servizi decisoria e ritenute di interesse generale ovvero il versamento all'Amministrazione Capitolina della somma equivalente.

3) Gli oneri e i costi connessi e conseguenti alle espropriazioni delle aree necessarie alla compiuta realizzazione di tutte le opere, pubbliche e private, restano a totale carico del soggetto proponente.

4) A fronte delle suddette opere di interesse generale, la SUL privata è ridotta da 354.000 mq. a 212.000 mq con l'eliminazione delle Torri del Business Park (conformemente alle indicazioni fornite dal MiBACT sia nel parere reso nel procedimento di VIA, prot. 0002251 del 6.2.2017, sia in quello reso nell'ambito della Conferenza di Servizi, prot. 0003050 del 15.2.2017).

Conseguentemente la SUL privata risulta così suddivisa nel sistema dei comparti privati:

- Comparto A1 (Stadio, Trigoria e Roma Village): 52.500 mq (SUL invariata rispetto al progetto esaminato);
- Comparto B1 (Business Park): 139.500 mq a fronte dei precedenti 281.500 mq., con l'eliminazione delle Torri originariamente previste;
- Comparto C1 (Convivium): 20.000 mq (SUL invariata rispetto al progetto esaminato).

5) Le obbligazioni inerenti l'esecuzione delle opere pubbliche, previamente esplicitate in uno specifico Atto d'Obbligo unilaterale del Proponente, saranno recepite nella Convenzione Urbanistica, tra il proponente e Roma Capitale, che regolerà anche la graduazione dell'efficacia di tutti i previsti permessi di costruire da privati. Lo schema di convenzione sarà approvato dal competente organo capitolino ad esito dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria, di cui all'art. 1, comma 304 lettera b) della legge 147/2013, come modificato ed integrato dall'art. 62 del D. Legge 50/2017 conv. in L. 96/2017. Nella Convenzione verranno delineati tutti gli elementi necessari per la regolamentazione attuativa dell'intervento ivi compreso un modello gestionale di manutenzione del verde pubblico che preveda l'abbattimento degli oneri a carico di Roma Capitale. La Convenzione dovrà essere stipulata prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 60 giorni dalla formale richiesta di Roma Capitale.

6) Il progetto unitario dell'intervento e i progetti definitivi delle singole opere devono essere redatti utilizzando tecniche di "safe design" per contribuire in modo attivo ad aumentare la sicurezza dello spazio pubblico sia per i cittadini sia per i tifosi e a questo fine, i progetti di interesse, saranno sottoposti all'esame preventivo della Prefettura.

Per tutte le opere relative al progetto di realizzazione dello stadio e del complesso edilizio ad esso connesso, è obbligatorio l'utilizzo di materiali da costruzione ecocompatibili e di tecnologie, le più avanzate messe a disposizione dalla ricerca scientifica esistenti al momento della stipula della convenzione, per l'ottenimento del massimo dell'efficienza e risparmio energetico, con il ricorso alle fonti rinnovabili e agli apparati tecnologici di ultima generazione.

7) L'intero contributo relativo al Costo di Costruzione dovuto da Eurnova Srl e stimato complessivamente in circa euro 45 milioni, da versare al momento della stipula della convenzione, è finalizzato al miglioramento dell'offerta e del servizio di trasporto pubblico su ferro prioritariamente attraverso l'acquisto o eventualmente attraverso il *revamping* di treni sulla ferrovia Roma-Lido. Dovrà essere assicurata la contestualità dell'esercizio del trasporto pubblico su ferro nei termini sopra riportati al momento della prima utilizzazione pubblica del nuovo Stadio.

8) Dovrà essere garantito, per una durata di anni trenta, il vincolo di strumentalità fra l'impianto sportivo e la AS Roma S.p.A. in quanto primaria società sportiva, fatto salvo il caso in cui la società sia riconosciuta responsabile di illeciti sportivi ai sensi dell'art. 4 del codice di giustizia sportiva (delibera CONI n. 112/52 del 31 luglio 2014), pena la decadenza dei benefici connessi alla realizzazione degli impianti ex lege n. 147/2013 e corresponsione tra l'altro, di una somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare, rapportato al tempo residuo di validità del vincolo trentennale.

Detta somma dovrà essere garantita da apposita fidejussione riducibile con cadenza annuale a richiesta del soggetto vincolato. Tale onere varrà quale onere reale inerente l'impianto e graverà sul relativo proprietario e verrà richiamato nei provvedimenti finali della Regione.

9) Il mancato rispetto di uno degli obblighi di convenzione comporterà risoluzione della convenzione e la decadenza *ex tunc* del pubblico interesse dichiarato con conseguente caducazione degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, medio tempore rilasciati.

La delibera A.C. 32 del 14.6.2017 è stata pubblicata all'Albo pretorio dal 15.6.2017 al 29.6.2017.

r. In data 15.6.2017 Eurnova ha presentato osservazioni alla Regione Lazio, chiedendo la riattivazione della Conferenza di Servizi decisoria sul progetto adeguato all'esito della citata delibera A.C. 32/2017.

s. La disciplina del citato art. 1 co. 304 L. 147/2013 relativa al procedimento in esame, è stata integrata dall'art. 62 D.L. n. 50 del 24.4.2017 conv. in L. 96/2017 ai sensi del quale « *Il progetto definitivo di cui alla lettera b) del comma 304 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, tiene conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare, potendo discostarsene solo motivatamente; è redatto nel rispetto delle norme di attuazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50; comprende, ove necessaria, la documentazione prevista per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale; è corredato:*

a) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di una bozza di convenzione predisposta ai sensi dell'articolo 28-bis, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nella quale sia anche previsto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dello stadio;

b) nel caso di interventi su impianti sportivi privati, di un piano economico-finanziario che dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione" (art. 62 co. 2 cit.).

Inoltre, «*Nel caso di impianti sportivi privati il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria costituisce, ove necessario, adozione di variante allo strumento urbanistico comunale ed è trasmesso al sindaco, che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile» (art. 62 co. 2 bis)*

Che preliminarmente all'approvazione del Programma di Interventi denominato "Nuovo stadio della Roma a Tor di Valle" i Componenti intendono assumere l'obbligo di sottoscrivere, una volta efficace l'atto di approvazione del Programma di Interventi, la Convenzione attuativa dello stesso con i conseguenti obblighi ed oneri che da essa discendono.

TUTTO CIÒ PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti si impegnano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad ottemperare a tutti gli impegni ed oneri previsti alle condizioni e clausole di cui alla Convenzione di seguito riportata.

- Art. 1 Oggetto della convenzione
- Art. 2 Individuazione del soggetto attuatore e nomina del rappresentante
- Art. 3 Obblighi dei componenti privati
- Art. 4 Documentazione facente parte della convenzione
- Art. 5 Descrizione dell'intervento
- Art. 6 Individuazione e titolarità delle aree
- Art. 7 Comparti costituenti Unità minime di intervento
- Art. 8 Descrizione delle opere generali
- Art. 9 Opere di urbanizzazione a scomputo dei singoli comparti
- Art. 10 Cessione di immobili e costituzione di servitù
- Art. 11 Modalità di cessione degli immobili
- Art. 12 Contributo relativo al costo di costruzione

- Art. 13 Oneri di urbanizzazione
- Art. 14 Progett. ne e quadro economico oo.pp. da eseguire a cura dei privati – Varianti in corso d'op.
- Art. 15 Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore
- Art. 16 Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento
- Art. 17 Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore
- Art. 18 Collaudo delle opere pubbliche
- Art. 19 Consegna delle opere e loro manutenzione
- Art. 20 Tempi di realizzazione di edificazione
- Art. 21 Rinvenimenti archeologici
- Art. 22 Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione
- Art. 23 Garanzie
- Art. 24 Monitoraggio e vigilanza
- Art. 25 Inadempimento e risoluzione
- Art. 26 Durata della convenzione. Proroghe
- Art. 27 Formalità e regime fiscale
- Art. 28 Efficacia – Normativa “antimafia” – Tracciabilità dei flussi finanziari
- Art. 29 Controversie

Art. 1 **Oggetto della convenzione**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Roma Capitale e i componenti indicati in premessa riguardanti l'attuazione del Programma degli Interventi (d'ora in poi il P.I.) denominato “Stadio della Roma a Tor di Valle”.
3. Per gli aspetti non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione, si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia e urbanistica, nonché le disposizioni del codice civile.

Art. 2 **Individuazione del soggetto attuatore e nomina del rappresentante**

1. Ai fini dell'esecuzione delle opere di interesse generale di cui alla Delibera A.C. 132/2014 (d'ora in poi le Opere Generali) la società Eurnova Srl (d'ora in poi Eurnova) agisce come soggetto attuatore unico e soggetto responsabile in via esclusiva nei confronti della pubblica amministrazione.

2. Nei Comparti costituenti UMI, secondo quanto previsto al successivo art. 7 e con esclusivo riferimento alle opere di urbanizzazione a scomputo ai sensi dell'art. 1 co. 2 lett. e del D. lgs. 50/2016, proprie di ciascun Comparto costituente UMI, i comparenti indicati di seguito conferiscono mandato speciale con rappresentanza, irrevocabile, ai soggetti di seguito indicati che agiscono come soggetto attuatore unico del singolo Comparto costituente UMI (d'ora in poi "Soggetto Attuatore UMI")

a. Comparto 1 (UMI 1) - A1 – Stadio (principalmente composto dalle infrastrutture rispettivamente denominate Stadio, Roma Village e la Nuova Trigatoria) - Comparenti: Società Eurnova

b. Comparto 2 (UMI 2) - B1 – Business Park Comparenti: Società Eurnova

c. Comparto 3 (UMI 3) - C1 – Convivium Comparenti: Società Eurnova

3. La suddivisione in Comparti costituenti UMI non fa venir meno il ruolo di Eurnova che agisce come soggetto attuatore delle Opere Generali (d'ora in poi "Soggetto Attuatore Opere Generali").

4. I soggetti attuatori di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 possono compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie e opportune per l'attuazione dell'intervento, e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.

5. Anche nell'interesse di ciascun soggetto mandatario, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1723 e 1726 cod. civ., nei rapporti con "ROMA CAPITALE" e con gli Enti competenti, i soggetti attuatori procedono, sotto la propria responsabilità, all'attuazione del P.I. in questione, nella componente pubblica degli interventi, così come previsti nella presente convenzione realizzando, in applicazione della normativa in materia vigente, le Opere Generali, e le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, curandone le procedure di affidamento in tutti i casi previsti dalla vigente normativa, la esecuzione, il collaudo e la gestione, per il prescritto periodo di manutenzione ed effettuandone la consegna alla Amministrazione. Ai nominati procuratori si intende attribuito, nei limiti del mandato, come dinnanzi conferito per l'attuazione degli interventi pubblici compresi nel Programma, ogni più ampio potere e facoltà, con promessa di rato e valido e con obbligo di rendiconto, sia nei confronti della Amministrazione che della Società mandataria, che comunque sarà anch'essa tenuta, nella proporzione indicata per la quota dei propri interventi, alla contribuzione per le opere pubbliche - e comunque al completamento pro-quota delle medesime ex art. 28 della Legge 1150/42 - di cui alla presente convenzione.

6. Ai sensi del citato art. 1726 del Codice Civile, i presenti mandati, in quanto conferiti anche nell'interesse della parte mandataria, non si estinguono per estinzione ovvero sopravvenienza di qualunque causa di incapacità di una delle mandanti ovvero per revoca delle medesime mandanti, salvo giusta causa.

7. I suddetti mandati si intendono gratuiti, in deroga al disposto dell'art. 1709 cod. civ., e sono vincolanti per i nominati rappresentanti, che non potranno unilateralmente rinunciarvi, fin quando non vengano eventualmente sostituiti - ove possibile e previo consenso espresso di "ROMA CAPITALE" - da altri rappresentanti, in possesso di requisiti di carattere pubblicitico anche ai sensi del D.lgs. 159/2011, mediante rilascio di apposita procura da parte dei proprietari di aree e connessi interventi privati, che dovrà essere notificata all'Amministrazione capitolina stessa in tempo debito e da questo espressamente accettata nelle forme di legge.

8. Nei rapporti con "ROMA CAPITALE", derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, anche per i singoli Comparti costituenti UMI, i comparenti indicati in premessa nominano come unico rappresentante il, nato a e domiciliato per l'incarico al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per loro conto. In caso di trasferimento della proprietà dei singoli Comparti costituenti UMI, il/i nuovo/ proprietario/i potrà/potranno nominare un proprio rappresentante che sostituirà _____ nei rapporti relativi all'attuazione dell'UMI stessa.

Art. 3

Obblighi dei comparenti privati

1. I comparenti privati, ciascuno per quanto di propria competenza in forza di quanto meglio precisato nella presente convenzione, fermo restando gli obblighi normativi gravanti su ciascun titolare di titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni in materia, nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbligano singolarmente, o in qualità di componenti dei soggetti attuatori indicati all'art. 2, a:

a) realizzare le Opere Generali previste dal P.I., per un importo non inferiore a 80,60 milioni di Euro;

b) corrispondere la somma equivalente al minor costo delle Opere Generali, se dovuta;

c) realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo e, qualora il loro costo sia inferiore al contributo dovuto, a corrispondere la differenza;

d) farsi carico degli oneri necessari per l'acquisizione di immobili interni al P.I., aventi destinazione pubblica e privata, non ancora nelle disponibilità dei soggetti attuatori;

e) cedere, a titolo gratuito, le aree destinate alle Opere Generali nonché gli immobili destinati ad opere di urbanizzazione;

f) costituire, nei casi in cui ricorra, sulle aree di cui all'art. 10 una servitù perpetua di uso pubblico;

g) garantire, per una durata di anni trenta, il vincolo di strumentalità fra l'impianto sportivo e la AS Roma S.p.A. in quanto primaria società sportiva, fatto salvo il caso in cui la società sia riconosciuta responsabile di illeciti sportivi ai sensi dell'art. 4 del codice di giustizia sportiva (delibera CONI n. 112/52 del 31 luglio 2014), pena la decadenza dei benefici connessi alla realizzazione degli impianti ex lege n. 147/2013 e corresponsione tra l'altro, di una somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare, rapportato al tempo residuo di validità del vincolo trentennale; tale vincolo di strumentalità tra l'impianto sportivo e la AS Roma SpA e di utilizzo in via prevalente vale quale onere reale inerente l'impianto gravando sul relativo proprietario, giusta quanto previsto nell'atto a rogito Notaio rep. n.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui alle lettere a), b), d), g), comporterà: i) la decadenza *ex tunc* del pubblico interesse dichiarato con Delibera A.C. 132/2014 e confermato con DAC 32/2017; ii) la decadenza dei presupposti per il rilascio degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio; iii) la risoluzione della presente convenzione con conseguente caducazione dei titoli e assensi *medio tempore* intervenuti, secondo quanto precisato al seguente articolo 25.

2. Eurnova risponde unitariamente per le Opere Generali (e per il relativo minor costo, se dovuto), in qualità di Soggetto Attuatore Opere Generali di cui all'art. 2, comma 3.

3. Per le opere da realizzare all'interno dei Comparti costituenti UMI, rispondono, unitariamente e esclusivamente, coloro che partecipano a ciascun Comparto.

4. A richiesta di uno qualunque dei soggetti attuatori, Roma Capitale rilascia una formale certificazione attestante lo stato di attuazione ovvero l'avvenuto completamento delle Opere

Generali e/o delle opere di urbanizzazione afferenti alle singole UMI, con indicazione del valore delle infrastrutture già completate, ovvero più in generale circa l'ottemperanza a quanto previsto nella presente convenzione.

5. Fermo restando quanto previsto alla lett. g) del precedente comma 1, è fatta salva la possibilità di utilizzo dell'impianto sportivo dello Stadio per eventi non sportivi, quali concerti o eventi di pubblico spettacolo o di carattere sociale e simili.

Art. 4

Documentazione facente parte della convenzione

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva alcuna, i seguenti atti e documenti costituenti il Progetto Definitivo¹ approvato ai sensi dell'art. 1 co. 304 lett. b) L. 147/2013 che, pur non allegati, sono depositati presso [...]².

2. Formano in particolare parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva alcuna, i seguenti elaborati dei singoli progetti definitivi delle Opere Generali e delle opere di urbanizzazione a scomputo, ai sensi del Decreto Legislativo n. 50/2016 i quali, pur non allegati, sono depositati presso [...]³.

Art. 5

Descrizione dell'intervento

1. Le superfici complessive del P.I. oggetto della presente convenzione, come riportato nell'elaborato "....." del Progetto definitivo facente parte della presente convenzione, sono riassunte come segue:

Superfici fondiarie		
[...] ⁴		[...] mq
<u>Totale aree private</u>		[...] mq
Verde pubblico		[...] mq
Parcheggi pubblici		[...] mq
Attrezzature pubbliche		[...] mq
[ulteriori aree pubbliche]		[...] mq
<u>Totale aree pubbliche</u>		[...] mq
<u>Superficie complessiva</u>		[...] mq
<u>Superfici utili lorde e volumetrie</u>		
[...] ⁵		[...] mq [...]
<u>Totale SUL private</u>		[...] mq [...]

¹ Elenco tipo degli elaborati, da approvare con separato provvedimento.

² Da inserire l'elenco degli elaborati comprendenti Aree e capacità edificatoria, nel quale sono individuate le aree cui fanno riferimento i dati forniti al seguente art. 5; Articolazione in fasi, nel quale sono indicate le fasi e i tempi di realizzazione degli interventi privati e delle opere pubbliche, con riferimento alla suddivisione in UMI e alle disposizioni del successivo art. 22.

³ Inserire l'elenco degli elaborati

⁴ Inserire le specifiche destinazioni d'uso previste dal piano.

⁵ Inserire le specifiche destinazioni d'uso previste dal piano

[SUL afferenti ai servizi pubblici]		[...] mq	[...] mc
[SUL afferenti all'edilizia residenziale sociale]		[...] mq	[...] mc
[SUL afferenti ad altre utilizzazioni]		[...] mq	[...] mc
<u>Totale SUL pubbliche</u>		[...] mq	[...] mc
<u>SUL complessiva</u>		[...] mq	[...] mc

2. In considerazione della suddivisione in Comparti costituenti UMI le superfici sopra indicate sono disaggregate, con riferimento a ogni singolo Comparto, secondo quanto indicato all'art. 7, comma 5.

3. Resta inteso che, con riferimento alle superfici complessive del P.I. sopra indicate e nel rispetto delle NTA del PRG, dovrà essere consentito lo spostamento o la modifica delle destinazioni d'uso tra i Comparti, nonché dovranno essere consentite le specifiche varianti eventualmente necessarie nell'ambito dei Comparti medesimi.

Art. 6 **Individuazione e titolarità delle aree**

1. Le aree del P.I., oggetto della presente convenzione, interessano una superficie complessiva di mq catastali, il tutto in riferimento a quanto riportato nei "verbali di consistenza e misurazione" con sopralluogo, redatti in contraddittorio tra i tecnici comunali e i tecnici della proprietà e allegati al presente atto, contenenti l'elenco delle particelle, l'individuazione su base catastale e l'indicazione del titolo di provenienza.

Art. 7 **Comparti costituenti Unità Minime di Intervento**

1. All'interno del P.I. sono individuati n. 3 Comparti denominati rispettivamente: Comparto A1 – Stadio; Comparto B1 – Business Park; Comparto C1 – Convivium. Tali Comparti costituiscono unità minime di intervento (UMI), ciascuno dotato di autonomia funzionale e urbanistica.

2. Per autonomia funzionale e urbanistica s'intende la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantirne il pieno utilizzo, salva la utilizzazione delle Opere Generali o di loro parti funzionalmente autonome, necessarie per assicurare la connessione del Comparto alle reti esistenti e le opere necessarie alla mitigazione del rischio idraulico.

3. Nei 3 Comparti individuati nel Progetto Definitivo sono specificati:
- le opere di urbanizzazione pertinenti al singolo Comparto di competenza del Soggetto Attuatore UMI di cui all'art. 2 comma 2;
- le eventuali opere generali esterne al singolo Comparto e necessarie ad assicurarne l'autonomia funzionale, di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali di cui all'art. 2 comma 3.

4. Il successivo art. 20 disciplina le connessioni tra la realizzazione delle Opere Generali di competenza del Soggetto Attuatore Opere Generali, e l'attuazione dei singoli Comparti.

5. I dati riportati all'art. 5, tenuto conto delle opere indicate agli artt. 8 e 9, sono così disaggregati: [.....]⁶.

6. Marginali modifiche delle perimetrazioni dei Comparti costituenti UMI che comunque non incidono sull'autonomia funzionale, dovuta ad oggettiva esigenza di natura strettamente tecnica, sono approvate dalla U.O. competente di Roma Capitale. È in ogni caso possibile l'attuazione contemporanea di più Comparti.

7. La suddivisione in Comparti, fermo restando quanto indicato al comma 1, può essere richiesta anche dopo la stipula della presente convenzione, unitamente all'aggiornamento dell'elaborato "Relazione Generale", mediante convenzione integrativa nella quale sono indicati i soggetti attuatori di cui all'art. 2 e, conseguentemente, è specificata la suddivisione degli impegni, delle responsabilità e di ogni altro aspetto inerente l'attuazione del piano.

8. La richiesta di suddivisione in Comparti di cui al precedente comma è autorizzata dalla U.O. competente entro sessanta giorni dalla richiesta, purché sia garantito il rispetto dei requisiti indicati al comma 2.

Art. 8

Descrizione e titolarità delle Opere Generali

1. Il P.I. oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione delle seguenti Opere Generali a carico del Soggetto Attuatore Opere Generali, elencate secondo l'ordine della Relazione Generale (Rel. Gen.) allegata al Progetto Definitivo, come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte del Progetto Definitivo:

- a) unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense nel tratto GRA e il cd. "nodo Marconi"; Opera di proprietà di Roma Capitale;
- b) ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma – Lido e l'area dello Stadio; Opera di proprietà di Roma Capitale;
- c) ponte ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FL1 e l'area dello Stadio compreso il percorso ciclopedonale interno all'area dell'intervento di collegamento tra le stazioni ferroviarie di "Magliana" e di "Tor di Valle" e connessione con la rete della ciclabilità esistente; Opera di proprietà di Roma Capitale;
- d) interventi per la messa in sicurezza del Fosso di Vallerano e Acqua Acetosa Ostiense; Opera di proprietà di
- e) realizzazione del Parco Fluviale con annesso sistema di videosorveglianza; Opera di proprietà di Roma Capitale;
- f) sistemazione delle aree golenali; Opera di proprietà di
- g) pontili di attracco sul Tevere; Opera di proprietà di Roma Capitale.

L'ammontare totale delle sopraindicate Opere Generali è pari ad Euro 80,60 milioni. L'eventuale maggior costo di tali Opere Generali è a carico del Soggetto Attuatore Opere Generali, salvo quanto di seguito precisato al successivo comma 3. In caso di minor costo delle stesse determinato in sede di Conferenza di Servizi decisoria rispetto al citato importo di € 80,60 milioni, Roma Capitale potrà, alternativamente incrementare le Opere Generali ovvero richiederne il versamento.

2. La realizzazione delle Opere Generali di cui sopra, di proprietà di Soggetti pubblici diversi da Roma Capitale (Stato, Regione, Città Metropolitana, ecc.), sarà regolamentata da specifici atti di

⁶ Inserire tabella contenente i dati disaggregati per UMI.

intesa tra questi ultimi e il Soggetto Attuatore Opere Generali, nel rispetto dei tempi e delle modalità di attuazione previsti nel successivo art. 20 della presente Convenzione.

3. L'intero contributo ex art. 16 DPR 380/2001 afferente al costo di costruzione degli interventi privati sarà utilizzato per il miglioramento dell'offerta e del servizio del trasporto pubblico su ferro, prioritariamente con l'acquisto od eventualmente con il *revamping* di treni sulla ferrovia Roma Lido.

Art. 9

Opere di Urbanizzazione a scomputo dei singoli Comparti

1. Il P.I. oggetto della presente Convenzione, in aggiunta alle Opere Generali, prevede la realizzazione nell'ambito dei 3 Comparti costituenti UMI delle seguenti Opere di Urbanizzazione, come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte del Progetto Definitivo.

A) Opere di urbanizzazione primaria, nella consistenza tale da consentire la connessione funzionale alle reti esterne all'ambito d'intervento:

- a) opere stradali.....;⁷
- b) opere di fognatura e relativi impianti
- c) impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile.....;
- d) impianto dell'illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso pubblico:
- e) impianto di distribuzione della energia elettrica per uso privato:; ad eccezione della cabina primaria che verrà realizzata a cura e spese di ACEA, ivi compresi i costi di acquisizione delle aree sulle quali detto impianto è localizzato;
- f) rete di distribuzione del gas:.....;
- g) impianto di innaffiamento:.....;
- h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato:.....
- i) attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (*eventuale*)

B) Altre opere interne ai Comparti

.....;

C) Altre opere esterne ai Comparti

.....;

D) (eventuali) Opere di connessione esterna, intese come le opere necessarie a consentire l'allaccio ai pubblici servizi, quali in particolare le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le reti esistenti

2. Ai fini della suddivisione in Comparti, costituenti UMI, le opere sopra indicate sono disaggregate con riferimento a ciascun Comparto, secondo quanto indicato all'articolo 7, comma 5.

3. I parcheggi pubblici P1 e P2 previsti dal P.I., in quanto strettamente connessi a livello funzionale con l'impianto sportivo Stadio della Roma saranno gestiti dalla società proprietaria dello Stadio

⁷ Inserire i riferimenti agli elaborati.

sulla base di Convenzione stipulata con Roma Capitale, fermi restando eventuali ulteriori accordi tra le parti ai fini della gestione anche delle ulteriori opere pubbliche e/o ad uso pubblico previste dal P.I.. In particolare, alla società proprietaria dello Stadio dovrà essere consentito utilizzare, sulla base della Convenzione medesima e dei sopradetti eventuali accordi, il Parco Fluviale, l'anfiteatro e gli attracchi fluviali

4. Ferma la previsione di cui al successivo art. 22, l'onere correlato all'attuazione delle opere di urbanizzazione afferenti a ciascuno dei singoli Comparti costituenti UMI, ove previste, ricade distintamente sul singolo Soggetto Attuatore UMI della rispettiva UMI.

Art. 10

Cessione di immobili e costituzione di servitù

1. Con la presente convenzione, gli aventi titolo cedono, ovvero si impegnano a cedere gratuitamente a Roma Capitale, e agli altri Soggetti pubblici competenti, per la realizzazione delle Opere Generali gli immobili di seguito identificati:

[....]

2. Con la presente convenzione, come previsto dal piano attuativo, gli aventi titolo cedono ovvero si impegnano a cedere gratuitamente a Roma Capitale, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, gli ulteriori immobili a destinazione pubblica di seguito identificati:

[....]

3. Con la presente convenzione, gli aventi titolo costituiscono, ovvero si impegnano a costituire in favore di Roma Capitale una servitù perpetua di uso pubblico, sulle aree di seguito identificate:

[....]

4. A seguito di verifica da svolgere al momento della presa in carico delle opere pubbliche, il soggetto attuatore si impegna ad assicurare la corretta rispondenza delle aree cedute, anche procedendo con eventuali rettifiche.

5. In relazione agli immobili come sopra individuati e specificati, il soggetto attuatore deve produrre apposita certificazione concernente la conformità alle prescrizioni urbanistiche nonché la regolarità o l'acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria dei manufatti di varia natura eventualmente insistenti sulle aree oggetto di cessione.

6. Ferma restando la gratuità delle cessioni delle porzioni immobiliari di cui al presente articolo, ai soli fini fiscali e della percezione degli onorari e contributi all'Archivio Notarile, le parti indicano in Euro il valore della cessione di cui sopra.

7. Per le medesime cessioni in oggetto ciascuna società cedente sopraindicata rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con esonero da ogni responsabilità in merito per il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Art. 11

Modalità di cessione degli immobili

1. Gli immobili indicati all'art. 10, qualora già di proprietà degli odierni comparenti, sono ceduti senza corrispettivo a Roma Capitale e agli altri Soggetti pubblici di cui all'art. 8, alla stipula della presente convenzione.

2. Gli immobili indicati all'art. 10, di proprietà di terzi, sono interamente acquisiti dal Soggetto Attuatore Opere Generali mediante procedura espropriativa secondo le vigenti norme di legge e le procedure dell'ufficio espropri di Roma Capitale. La procedura deve essere promossa entro giorni dalla stipula della presente convenzione. A tal fine il Soggetto Attuatore Opere Generali si obbliga ad accollarsi per intero i relativi oneri indennitari, come per legge, con le modalità stabilite da Roma Capitale, esonerando quest'ultima da ogni spesa a riguardo e consegnando alla stessa Amministrazione capitolina apposita garanzia fideiussoria per l'importo complessivo di euro ..., rilasciata da ... in data.... .

3. Tutti i beni immobili in cessione, meglio descritti all'art. 10, sono ceduti liberi da persone e cose nonché da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e da vincoli di ogni specie, che possano risultare in ogni modo pregiudizievoli.

4. Ciascuna parte cedente dichiara e la parte cessionaria conferma inoltre che per tali aree non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle leggi 29 ottobre 1993 n. 428 e 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni, non ricadendo i terreni ceduti, in base alla prescritta planimetria compilata dall'Ente, in zona i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, per cui è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo e non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio per almeno dieci anni.

5. Riguardo alle aree di cui al comma 1, io Notaio, sulla base di accertamenti effettuati presso i competenti Uffici, dichiaro e attesto che le stesse non hanno formato oggetto di disposizioni da parte delle rispettive parti cedenti interessate, ciascuna per i propri diritti, e che quindi, con la cessione di cui al precedente articolo, ad oggi si perfeziona il loro passaggio definitivo nei rispettivi patrimoni immobiliari, con la piena e legittima proprietà e libertà - oltre che da persone e cose, anche da servitù, pesi, vincoli, ipoteche, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura e specie, oltre che da prelazioni sia agrarie che di altra natura, ovvero da contratti o vincoli di mezzadria, colonia o rapporti agrari in genere.

6. Dalla data di stipula della presente convenzione, sono consegnate senza ulteriori formalità al soggetto attuatore gli immobili interessati dalle opere pubbliche per le quali viene assunto l'impegno alla realizzazione. Da tale data, sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione.

7. Il Comune di Roma e il Soggetto Attuatore Opere Generali dovranno prestarsi reciprocamente la massima collaborazione ai fini dell'attuazione delle procedure espropriative connesse all'attuazione del P.I..

Art. 12

Contributo relativo al costo di costruzione

1. La quota di contributo ex art. 16 DPR 380/2001 afferente al costo di costruzione è definitivamente calcolata, tenuto conto di riduzioni o esenzioni previste dalla legge, nel provvedimento finale di approvazione del Progetto definitivo che, ai sensi dell'art. 1 co. 304 lett. b L. 147/2013, sostituisce ogni autorizzazione o permesso di costruire.

2. In conformità a quanto stabilito con Delibera A.C. n. 32/2017, il contributo relativo al costo di costruzione è versato all'atto della stipula della presente Convenzione, ed è finalizzato al miglioramento dell'offerta e del servizio del trasporto pubblico su ferro, prioritariamente con l'acquisto od eventualmente con il revamping di treni sulla ferrovia Roma Lido secondo quanto previsto dal precedente art. 8 comma 3.

3. Su espressa autorizzazione di Roma Capitale il versamento di tale quota di contributo in unica o più soluzioni può essere posticipato rispetto alla stipula della presente convenzione, in relazione alle procedure e tempi di acquisto od eventualmente con il *revamping* di treni sulla menzionata linea ferroviaria.

4. Resta inteso che l'esecuzione dei lavori finalizzati al miglioramento dell'offerta e del servizio del trasporto pubblico su ferro in relazione alla ferrovia Roma-Lido – al cui finanziamento la sopradetta quota di contributo è interamente destinata sotto l'esclusiva gestione e responsabilità di Roma Capitale – non potrà in alcun modo impedire o ritardare la prima apertura al pubblico dello Stadio. Pertanto, nel caso in cui al momento della prima apertura al pubblico dello Stadio, i lavori finanziati con il contributo costo di costruzione non dovessero essere stati ancora completati, Roma Capitale – congiuntamente alle altre amministrazioni interessate – dovrà far sì, a propria cura e spese, che i) siano reperite eventuali soluzioni alternative al fine di migliorare l'attuale sistema di trasporto pubblico (trasporto su gomma, ferrovia FL1, parcheggi pubblici, etc.) e ii) le medesime soluzioni siano discusse con la società proprietaria dello stadio.

Art. 13
Oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta a norma di legge, è come di seguito definita:

.....

Contributo urbanizzazione primaria non residenziale	€ totali
---	----------------

.....

.....

.....

2. Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale delle somme di cui al comma precedente, il Soggetto Attuatore UMI, nel rispetto delle modalità stabilite dal decreto legislativo 50/2016 assume l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.I. all'interno del singolo Comparto, così come indicate all'art. 9, per un importo pari a €....., come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti.

3. Qualora i costi finali delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo, a seguito del collaudo, risultino inferiori al relativo contributo, come determinato al comma 1, è dovuto il conguaglio. Non è dovuto alcun conguaglio nel caso in cui il costo finale delle opere sia uguale o superiore a detto contributo fermo restando che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

4. Il versamento della differenza a Roma Capitale è effettuato dal Soggetto Attuatore UMI, entro tre mesi dall'emanazione del collaudo definitivo secondo gli importi in esso indicati. Si può procedere al versamento anticipato, da effettuarsi entro tre mesi dalla realizzazione o dall'aggiudicazione definitiva dell'ultima opera di urbanizzazione assunta a scomputo, in base ai valori riportati nei computi metrici-estimativi e nei relativi quadri economici approvati da Roma Capitale, comprendente anche il ribasso d'asta intervenuto; in tal caso, e salvo diversa disposizione di legge, le altre voci che compongono il quadro economico sono valutate in via forfettaria nella misura del % del valore dell'opera, secondo i QTE depositati.

5. Fermo quanto stabilito al comma 3, le somme dovute possono restare nella disponibilità del Soggetto Attuatore UMI per finanziare interventi ulteriori, funzionali al P.I., da concordare con Roma Capitale con atto integrativo, tenuto conto degli interessi legali maturati nel frattempo.

6. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e s.m.i.

Art. 14

Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati – Varianti in corso d'opera

1. La progettazione delle Opere Generali e delle Opere di urbanizzazione che, rispettivamente, il Soggetto Attuatore Opere Generali e i Soggetti Attuatori UMI, per quanto di rispettiva competenza, assumono in esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ovvero a scomputo totale del contributo di urbanizzazione, è redatta a cura e nella responsabilità degli stessi nel ruolo e nelle funzioni conferite ed assunte dai medesimi con il presente atto, secondo le norme vigenti relative al P.I..

2. La progettazione in atti è stata predisposta ai sensi dell'art. 1 comma 304 L. 147/2013 come integrato dall'art. 62 co. 2 D.L. 50/2017 conv. in L. 96/2017, e per quanto previsto secondo le indicazioni del D. Lgs. 50/2016, ed è stata oggetto, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, di approvazione in linea economica, per la verifica del rispetto della congruità dei prezzi, da parte degli uffici competenti di Roma Capitale con provvedimento allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.

3. I Soggetti attuatori danno atto che nella progettazione delle Opere Generali e delle Opere di urbanizzazione assunte in forza della presente convenzione, sono state rispettate le norme vigenti relative agli standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

4. In conformità a quanto previsto dall'art. 1 comma 304 lett. b) L.147/2013, il provvedimento finale della Regione di approvazione del Progetto Definitivo degli Interventi, tiene luogo del permesso di costruire e di ogni altra autorizzazione necessari alla realizzazione delle Opere Generali e delle Opere di urbanizzazione.

5. All'interno del quadro economico facente parte del progetto definitivo approvato ai sensi dell'art. 1 comma 304 L. 147/2013 e secondo le indicazioni del D. Lgs. 50/2013, che determina il valore delle Opere generali e delle Opere di urbanizzazione da ammettere a scomputo, è presente il computo metrico estimativo, ove necessario da porre a base d'asta, redatto anche secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici con riferimento al prezzario regionale.

6. In caso di lavori affidati con procedura concorsuale, fermo restando il potere di vigilanza di Roma Capitale, eventuali varianti in corso d'opera sono ammesse:

a) se determinate da circostanze imprevedute e imprevedibili; tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;

b) se la modifica non altera la natura generale del contratto.

c) se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica.

Le varianti dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende.

Per le varianti comprese fra il 5 e il 20% del valore, in termini di costo, di ciascuna delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, il soggetto attuatore trasmette la perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che determinano la necessità di modifica e corredata dei pareri e nulla osta di enti e soggetti diversi da Roma Capitale, eventualmente necessari. La U.O. competente si esprime entro 60 giorni dalla trasmissione, trascorsi i quali la variante si intende approvata.

Le varianti che eccedono il 20% del valore, in termini di costo, di ciascuna delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8 e 9, devono essere approvate mediante deliberazione della Giunta Capitolina.

Eventuali altre modifiche dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP conformemente a quanto previsto dall'art. 106 D.Lgs. 50/2016.

7. Il Soggetto Attuatore Opere Generali e il Soggetto Attuatore UMI si obbligano ad assumere iniziative di integrazione degli aspetti sociali negli appalti ed in particolare in tema di vigente regolamentazione sia di fonte legislativa nazionale che amministrativa in tema di tutela dei lavoratori, nonché riguardo il rispetto dei criteri ambientali minimi stabiliti per le amministrazioni pubbliche dalle leggi vigenti.

Art. 15

Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il Soggetto Attuatore Opere Generali e il Soggetto Attuatore UMI si impegnano, rispettivamente, per l'esecuzione delle Opere Generali e delle Opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del presente articolo.

2. I lavori pubblici sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini indicati nel Decreto Legislativo n. 50/2016.

3. Ciascun soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione - oltre ad essere in regola con la vigente normativa "antimafia" da accertarsi preventivamente all'affidamento e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge - deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari, economici e tecnici), accertati e verificati dal soggetto attuatore componente sotto la propria responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

4. Il valore di riferimento per l'individuazione della soglia stabilita dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016 è costituito rispettivamente:

a) relativamente alle Opere Generali di cui all'art. 8 dalla sommatoria degli importi, al netto dell'I.V.A., dei lavori di cui ai quadri economici dei progetti definitivi in atti,
b) relativamente alle Opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, comma 1, lettere A), B), C), D), dalla sommatoria degli importi, al netto dell'I.V.A., dei lavori di cui ai quadri economici dei progetti definitivi in atti, correlata al perimetro di ogni singolo Comparto costituente UMI.

5. Gli obblighi di cui al comma 2 possono essere derogati, previa autorizzazione dell'U.0 competente, per comprovati motivi di ordine tecnico, nel caso di Opere Generali ovvero di Opere di urbanizzazione primaria strutturalmente connesse alle opere private che non possono essere eseguite separatamente da queste senza recare grave inconveniente alla parte privata.

6. Qualora i costi finali delle Opere Generali, a seguito del collaudo, risultino inferiori a 80,60 milioni di Euro è dovuto il conguaglio. Non è dovuto alcun conguaglio nel caso in cui il costo finale delle Opere generali, a seguito del collaudo, sia uguale o superiore a tale importo, fermo restando che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

7. EURNOVA non è in possesso della qualificazione come stazione appaltante ex artt. 38 e 216 co. 10 D. Lgs. n. 50/16; la stessa potrà pertanto procedere all'affidamento dei lavori ricorrendo a una centrale di committenza ovvero mediante aggregazione con una o più stazioni appaltanti aventi la necessaria qualifica, come previsto dall'art. 37 co. 3 D. Lgs. cit.. In tal caso, EURNOVA trasmetterà alla centrale di committenza o alla stazione appaltante tutta la documentazione necessaria ai fini della procedura di gara ed in particolare il progetto di fattibilità tecnica ed economica e il progetto definitivo delle opere da realizzare, con indicazione del tempo massimo in cui devono essere eseguite, e lo schema del relativo contratto di appalto.

8. La centrale di committenza o la stazione appaltante, sulla base del progetto di cui al comma precedente, indicano la gara con le modalità previste dagli articoli 60 o 61 del D. Lgs. n. 50/16. Oggetto del contratto sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza. Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, EURNOVA stipula il contratto di appalto con il soggetto aggiudicatario ed assume l'obbligo di vigilanza sulla corretta esecuzione dei lavori.

Art. 16

Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento ex art. 1 comma 2 lett. e) d.lgs. 50/2016

1. In alternativa alle modalità descritte al precedente articolo 15 commi 7 e 8, in caso di lavori affidati con le modalità previste dall'art. 1 co. 2 lett. e) D. Lgs. 50/2016, il soggetto attuatore deve trasmettere ai competenti Uffici di Roma Capitale tutta la documentazione necessaria ai fini della procedura di gara ed in particolare il progetto di fattibilità tecnica ed economica e il progetto definitivo delle opere da realizzare, con indicazione del tempo massimo in cui devono essere eseguite, e lo schema del relativo contratto di appalto.

2. L'Amministrazione capitolina, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61 del D. Lgs. n. 50/16. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza. Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il Soggetto Attuatore Opere Generali ovvero il Soggetto Attuatore UMI

stipula il contratto di appalto con il soggetto aggiudicatario ed assume l'obbligo di vigilanza sulla corretta esecuzione dei lavori.

Art. 17

Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore

1. L'esecuzione delle opere pubbliche può avvenire:

a) per le Opere Generali: mediante un unico appalto.

Resta ferma la contestualità dei lavori di realizzazione per l'insieme delle Opere di cui all'art. 8 comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g) per assicurare la funzionalità dell'impianto sportivo – Stadio della Roma già al momento della prima utilizzazione pubblica; per le restanti Opere generali, la fine dei lavori dovrà intervenire entro il limite massimo di durata della presente convenzione.

b) per le Opere di urbanizzazione:

b1) un unico appalto ovvero una pluralità di appalti che abbiano per oggetto l'insieme delle Opere di urbanizzazione primaria previste in ogni singolo Comparto costituente UMI;

b2) ovvero una pluralità di appalti per tali Opere, in base a stralci funzionali degli interventi relativi a ciascun Comparto costituente UMI.

2. I tempi di attuazione delle opere pubbliche sono indicati nel cronoprogramma dei singoli lavori, in coerenza con quanto previsto nell'elaborato "Articolazione in fasi e tempi", facente parte della documentazione di cui all'art. 4, avente carattere vincolante per il soggetto attuatore.

3. La U.O. competente, su istanza del Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, può autorizzare modifiche dei tempi di attuazione indicati nei cronoprogrammi di cui al comma 2, esclusivamente in caso di situazioni imprevedibili e indipendenti dalla volontà o responsabilità dello stesso che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento, purché i tempi non eccedano il limite massimo di durata della Convenzione.

4. L'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avviene sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, in qualità di stazione appaltante, i quali si obbligano ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse.

5. Il Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, ciascuno per le opere di rispettiva competenza, sono responsabili dei rapporti, incluso il contenzioso, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto di Roma Capitale; gli stessi sono, sempre per quanto di competenza, gli esclusivi responsabili nei confronti di terzi per i danni derivanti dall'esecuzione o dalla successiva manutenzione, limitatamente al periodo di competenza, delle opere dedotte in convenzione.

Art. 18

Collaudo delle opere pubbliche

1. Ciascuna opera pubblica realizzata in adempimento degli obblighi di convenzione è soggetta a collaudo tecnico-amministrativo anche per singoli stralci funzionali secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.

2. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato nel rispetto dei requisiti di cui al D. Lgs. 50/2016 dal Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, con onere a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia e importo dei lavori da collaudare. Esclusivamente in caso di composizione

collegiale, il presidente dovrà essere scelto dall'elenco/albo dei collaudatori di Roma Capitale nel rispetto, di massima, del criterio di rotazione cronologica degli incarichi attribuiti. Per le opere aventi singolarmente valore superiore alla soglia stabilita dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016, è obbligatoria la composizione collegiale.

3. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dal Soggetto Attuatore Opere Generali ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, agli uffici competenti di Roma Capitale entro trenta giorni dalla nomina.

4. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi tempestivamente dal Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, alla commissione di vigilanza e alla U.O. competente di Roma Capitale.

5. Per esigenze di Roma Capitale e a richiesta della stessa, ovvero su istanza motivata del Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero del Soggetto Attuatore UMI, si può procedere al collaudo delle opere per singoli stralci funzionali, nonché all'eventuale presa in carico anticipata delle opere. Per dette opere l'eventuale periodo di manutenzione decorre dalla data di presa in carico.

6. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere è redatto, nel rispetto delle vigenti norme, non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori o, se posteriore, dalla data di ultima consegna della documentazione/certificazione necessaria per il passaggio in consegna delle opere a Roma Capitale e l'immediato utilizzo delle stesse, salvo quanto stabilito dall'art. 102 D. Lgs. 50/2016. Lo stesso, anche per singoli stralci funzionali deve essere sottoposto all'approvazione degli uffici competenti di Roma Capitale che vi provvedono nel termine previsto dall'art. 102 comma 3 D. Lgs. 50/2016 della sua formale trasmissione. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.

7. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo; qualora nei successivi due mesi non intervenga l'approvazione, il collaudo s'intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili al soggetto attuatore, le garanzie prestate si estinguono automaticamente, fatto salvo quanto previsto dalla specifica normativa in materia.

Art. 19

Consegna delle opere e loro manutenzione

1. Le opere pubbliche realizzate sono consegnate a Roma Capitale, per il tramite dell'U.O. preposta all'attività di monitoraggio dell'attuazione, dopo l'approvazione del collaudo, come indicato all'art. 20, senza alcun onere aggiuntivo. Roma Capitale ne è proprietaria a titolo originario, ai sensi dell'art. 934 CC, essendo opere realizzate in aree ad essa cedute, secondo quanto stabilito all'art. 11.

2. Con l'approvazione del collaudo, Roma Capitale ha l'obbligo della presa in consegna dell'opera collaudata. La presa in consegna avviene a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con il Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero con il Soggetto Attuatore UMI, in rappresentanza di ciascun avente titolo di cui al presente atto entro due mesi dalla data di approvazione del collaudo.

3. Il Soggetto Attuatore Opere Generali, ovvero il Soggetto Attuatore UMI, per quanto di rispettiva competenza, con i relativi oneri pro quota a carico dei componenti e dei loro eventuali aventi causa, assumono l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle seguenti Opere Generali e delle opere di urbanizzazione primaria nonché delle aree a verde pubblico da essi realizzate fino alla data di consegna.

4. Il Soggetto Attuatore UMI assume l'obbligo di manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo per tre anni dalla data del collaudo provvisorio, e previa prestazione di garanzia patrimoniale, secondo quanto stabilito all'art. 23.

Art. 20

Tempi di realizzazione dell'edificazione

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 1 comma 304 lett. b) L. 147/2013, il provvedimento finale della Regione di approvazione del Progetto Definitivo degli Interventi, tiene luogo dei permessi di costruire e di ogni altra autorizzazione necessari alla realizzazione delle opere private, fermo restando quanto previsto ai commi successivi. L'efficacia dei suindicati titoli edilizi e la decorrenza dei relativi termini sono condizionati alla comunicazione di inizio dei lavori, da effettuarsi nel periodo di validità della presente convenzione. I procedimenti edilizi successivi al menzionato provvedimento finale della regione sono di esclusiva competenza di Roma Capitale, ai sensi del DPR 380/2001. È fatta salva la possibilità di apportare varianti ai progetti ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2001 e modifiche al P.I. ai sensi all'art. 1 bis della L.R. 36/1987.

2. Nel caso di attuazione unitaria delle Opere Generali di cui all'art. 8 comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g); e delle Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9, contestualmente o successivamente all'inizio dei lavori di tali Opere, sono realizzabili i seguenti lavori di edificazione privata, previa prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 23:

a) l'impianto sportivo – Stadio della Roma;

b) le costruzioni nella misura dell'ottanta per cento (80%) della SUL privata totale, in ogni caso, con precedenza dell'edificazione del Comparto 1 (UMI 1) - A1 e del Comparto 3 (UMI 3) - C1.

3 Nel caso di attuazione degli interventi per stralci funzionali in ciascun Comparto costituente UMI, come indicato all'art. 17 comma 1 lettera b)-b2), gli interventi di edificazione privata, previa prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 23, sono realizzati per fasi, come di seguito indicate:

a) *prima fase*; l'impianto sportivo – Stadio della Roma, nonché le opere, nella misura del 50% dell'edificazione privata da realizzare, con precedenza all'attuazione del Comparto 1 (UMI3) e del Comparto 3 (UMI 3) - C1, sono realizzate contestualmente o successivamente all'inizio dei lavori delle Opere Generali di cui all'art. 8 comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i) e previa comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori conseguente all'appalto di stralci funzionali riguardanti, complessivamente, almeno il 50%, in termini di costo, dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria;

b) *seconda fase*; successivamente al completamento delle Opere Generali e delle Opere di urbanizzazione primaria di cui alla prima fase, le opere, per la realizzazione del rimanente 50% dell'edificazione privata, sono eseguite previa comunicazione a cura della stessa parte privata dell'inizio dei lavori di realizzazione delle restanti Opere Generali e della totalità delle Opere di urbanizzazione primaria nei singoli Comparti costituenti UMI.

4. La chiusura di ciascuna delle fasi indicate alle lett. a) e b) del comma 4, è verificata dalla U.O. competente, entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore corredata dalla dichiarazione di fine lavori, trascorsi i quali la verifica si intende conclusa con esito positivo.

5. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata nei singoli Comparti costituenti UMI da parte del soggetto competente ai sensi della normativa vigente e la relativa agibilità, possono essere emesse/ottenute a condizione che le costruzioni private siano servite da opere di urbanizzazione primaria che ne garantiscano la piena fruibilità e funzionalità come, quanto meno, le reti di distribuzione idrica, elettrica, del gas, le fognature e le strade, nonché da infrastrutture di mobilità, idonee ad assicurare l'accessibilità alla viabilità esistente.

6. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata e la relativa agibilità sono emesse/ottenute previo formale accertamento da parte della direzione dei lavori, dal responsabile unico del procedimento nominato dal Soggetto Attuatore Opere Generali ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, anche nel caso di mancato completamento di parti delle opere di urbanizzazione di incidenza del tutto marginale, e comunque tali da non compromettere la piena funzionalità, fruibilità e sicurezza dell'edificazione privata. L'accertamento dell'incidenza marginale è attestato dalla U.O. competente entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, trascorsi i quali l'esito del riscontro si intende reso in termini positivi.

7. Nelle fattispecie di silenzio assenso, così come sopra delineate ai commi 4 e 6, è fatto salvo il potere dell'Amministrazione di procedere ad una verifica successiva, con adozione degli eventuali conseguenti provvedimenti.

8. Su istanza del comparente, in relazione alle quote di edificabilità privata previste dai precedenti commi, può essere ammesso, qualora necessario per cause connesse alla natura degli interventi privati, un discostamento dalle percentuali indicate al precedente comma 2 lett. a) e b), ovvero al comma 3, nella misura massima del 5%.

9. La voltura dei titoli edilizi assentiti dal provvedimento regionale di cui al comma 1, ovvero il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, avverrà a seguito di semplice verifica da parte dell'Amministrazione comunale circa la sussistenza di titolo idoneo al subingresso stesso.

10. Ferma restando l'immediata efficacia di ciascun titolo abilitativo edilizio, l'inizio dei lavori delle opere private deve comunque essere contestuale o successivo a quello delle opere pubbliche.

11. Il Soggetto Attuatore Opere Generali ovvero il Soggetto Attuatore UMI, per quanto di rispettiva spettanza, trasmettono ai competenti Uffici di Roma Capitale:

a) la formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione;

b) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun comparente privato esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione.

12. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere necessarie alla funzionalità e fruibilità dei beni interessati.

13. La violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione a futuri affidamenti di opere pubbliche a qualunque titolo.

Art. 21

Rinvenimenti archeologici

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio.
2. Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, il rinvenimento deve essere immediatamente comunicato ad entrambi gli uffici di cui al comma 1, le prescrizioni dei quali devono essere fedelmente seguite nella prosecuzione dei lavori.
3. Ferma restando l'alea gravante sulla parte privata relativamente alla responsabilità del progetto da essa redatto, se la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del comprensorio, le conseguenti variazioni progettuali nonché le eventuali integrazioni alla presente convenzione sono concordate tra le parti e approvate dall'organo competente di Roma Capitale.

Art. 22

Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione

1. In caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all'art. 28, l'acquirente subentra al venditore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nei limiti e alle condizioni di seguito indicate.
2. Le Parti si danno reciprocamente atto che, ad eccezione di quanto indicato al seguente comma 3, gli impegni afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale espropri, delle aree di proprietà di soggetti terzi, rimarranno in capo alla Società Eurnova anche in caso di parziale o totale cessione delle aree oggetto della presente convenzione a soggetti terzi.
3. Il trasferimento ad un soggetto terzo degli impegni afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale esproprio, delle aree di proprietà di soggetti terzi, in caso di parziale o totale cessione delle aree oggetto della presente convenzione a soggetti terzi, è ad ogni modo consentito a seguito di preventivo assenso espresso dell'Amministrazione comunale, ove espressamente convenuto in forma scritta tra i contraenti privati in sede di cessione delle aree e previa consegna all'Amministrazione stessa di adeguate garanzie da parte dell'acquirente in sostituzione di quelle prestate da Eurnova.
4. L'atto di trasferimento che preveda il subentro negli impegni afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale esproprio, delle aree di proprietà di soggetti terzi dovrà riportare la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con Roma Capitale in data e trascritta il, e di subentrare nei diritti e nei doveri stabiliti in capo al venditore obbligandosi ad adempiere a tutte

le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite. L'acquirente subentrerà in via esclusiva negli obblighi afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale espropri, delle aree di proprietà di soggetti terzi, giusta autorizzazione comunale ivi allegata".

5. Gli impegni volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti ad ogni singola UMI, in caso di trasferimento delle aree di cui alla UMI stessa, verranno trasferiti agli acquirenti a condizione che gli stessi, nell'atto di trasferimento, prestino espressa adesione secondo quanto precisato al seguente comma.

6. Nell'atto di trasferimento relativo a ogni UMI (o parte di UMI), ai fini del trasferimento degli impegni volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti ad ogni singola UMI, deve essere riportata la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con Roma Capitale in data e trascritta il, e di subentrare in via esclusiva nei diritti e nei doveri relativi alla UMI ___ stabiliti in capo al venditore, obbligandosi ad adempiere a tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite. Coerentemente a quanto stabilito nella convenzione, l'acquirente non subentra negli obblighi afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale esproprio, delle aree di proprietà di soggetti terzi".

7. Il trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione deve essere comunicato formalmente agli uffici competenti di Roma Capitale a cura della parte più diligente, inviando copia autentica dell'atto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.

8. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi comporta la mancata liberazione dell'alienante dalle obbligazioni assunte nei confronti di Roma Capitale e il persistere della sua responsabilità, rispettivamente:

- a) esclusiva, con riguardo agli impegni afferenti alla realizzazione delle Opere Generali e all'acquisizione, anche mediante eventuale espropri, delle aree di proprietà di soggetti terzi;
- b) in solido con l'acquirente con riguardo agli impegni volti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti ad ogni singola UMI;

Art. 23 **Garanzie**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore Opere Generali e il Soggetto Attuatore UMI si obbligano, per quanto di rispettiva spettanza, a prestare le garanzie previste dai seguenti commi.

2. Prima dell'avvio dell'edificazione privata di cui all'art. 20 comma 2 lettere a) e b), a garanzia della corretta e puntuale esecuzione, da un lato, delle Opere Generali e, dall'altro, delle Opere di urbanizzazione primaria ivi indicate, il Soggetto Attuatore Opere Generali e i Soggetti Attuatori UMI, ciascuno in relazione alle opere di rispettiva competenza ai sensi dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 9, comma 4 della presente convenzione, prestano distinte garanzie fideiussorie, mediante consegna alla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, per un importo pari al valore delle rispettive opere, desunto dal quadro economico dell'intervento.

3. Prima dell'avvio dei lavori di completamento dell'edificazione privata di cui all'art. 20 comma 3, a garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle restanti Opere Generali, il Soggetto Attuatore Opere Generali, presta garanzie fideiussorie, mediante consegna alla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento.

4. Prima dell'avvio dell'edificazione privata di cui all'art. 20 comma 4 lett. a), a garanzia della corretta e puntuale esecuzione, da un lato, delle Opere Generali e, dall'altro, delle Opere di urbanizzazione primaria ivi indicate, il Soggetto Attuatore Opere Generali e i Soggetti Attuatori UMI, ciascuno in relazione alle opere di rispettiva competenza ai sensi dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 9, comma 4 della presente convenzione, prestano distinte garanzie fideiussorie mediante consegna alla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento.

5. All'avvio dei lavori di cui all'art. 20 comma 4 lett. b), le polizze fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione della prima fase saranno trasferite, a garanzia della corretta esecuzione delle residue opere di urbanizzazione.

6. Le garanzie sono progressivamente svincolate, per un valore corrispondente alle opere o agli stralci funzionali realizzati secondo le disposizioni seguenti:

- lo svincolo del 75% è autorizzato dalla U.O. preposta all'attività di monitoraggio, entro 60 giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo provvisorio; trascorso tale periodo senza che siano intervenute contestazioni, lo svincolo si intende autorizzato;
- la rimanente quota del 25% è svincolata alla data di approvazione del collaudo definitivo.

7. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 19 comma 4, e a copertura dei costi derivanti da usure o danni dovuti a lavori ancora in esecuzione nell'ambito oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore presterà garanzia fideiussoria per un importo pari al tre per cento del valore delle opere come desunto a norma dei commi precedenti, con efficacia dalla data di presa in consegna dell'opera. La garanzia è svincolata al termine del periodo di manutenzione e all'ultimazione dei lavori ancora in esecuzione nell'ambito oggetto della presente convenzione.

8. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'art. 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con efficacia dalla data di approvazione del certificato di collaudo anche della singola opera e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.

9. Tali garanzie da rilasciarsi anche per singole opere come da progetti come sopra approvati - autenticate da Notaio nella sottoscrizione del soggetto che le rilascia - potranno essere bancarie, ovvero assicurative rilasciate da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall'IVASS ovvero rilasciate da soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciate dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

10. Le medesime garanzie prevedono, e dovranno prevedere per quelle rilasciate successivamente, l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art.1957 del C. C.

11. Pertanto e più in particolare le garanzie garantiscono oggi e garantiranno espressamente l'adempimento oggettivo - e quindi da riferirsi - cumulativamente ovvero relativamente a ciascuna opera - delle suddette obbligazioni, indivisibilmente assunte dal soggetto attuatore.....- in nome per conto ed interesse dei soggetti obbligati componenti lo stesso e in comparazione elencati, - oltre che nel proprio interesse - con vincoli irrevocabili di unitarietà e indivisibilità in favore di ROMA CAPITALE.

12. Conseguentemente, il soggetto garante ha espressamente dichiarato di essere pienamente consapevole e di accettare senza riserva alcuna che, qualora in una qualunque delle fasi della progettazione, della individuazione del soggetto appaltatore realizzatore o attuativa, ovvero di verifica delle opere garantite, dovesse prospettarsi qualunque forma di inadempimento come tale giudicato da ROMA CAPITALE, ciascuna delle relative garanzie fideiussorie a tale titolo sopra rilasciate sarà escussa dall'Ente garantito nei limiti dei valori garantiti in forza anche della indivisibilità dell'obbligazione sostitutiva in tal senso da ciascuno irrevocabilmente assunta; ciò senza che il garante in genere possa in alcun modo opporre alcuna eccezione temporale, oggettiva ovvero soggettiva, e quindi di qualunque natura e specie.

13. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dal soggetto attuatore mediante aggiornamento biennale secondo gli indici ISTAT.

14. A garanzia del pagamento della somma commisurata al valore della trasformazione immobiliare dovuta in caso di cessazione anticipata del vincolo di strumentalità trentennale tra l'Impianto sportivo e la A.S. Roma s.p.a. il Soggetto attuatore, anteriormente alla prima utilizzazione dello Stadio presterà apposita fidejussione dell'importo di €, riducibile con cadenza annuale a richiesta del soggetto vincolato in ragione del tempo residuo di validità del citato vincolo trentennale La garanzia dovrà prevedere l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art.1957 del C. C.

15. A garanzia del versamento differito o frazionato della quota di contributo per costo di costruzione previsto al precedente art. 12 comma 3, il Soggetto attuatore presterà apposita fidejussione dell'importo corrispondente a tale contributo determinato in via provvisoria in base la valore delle opere private, e salvo conguaglio, riducibile in misura pari agli importi versati alla competente Amministrazione pubblica. La garanzia dovrà prevedere l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art.1957 del C.C..

Art. 24

Monitoraggio e vigilanza

1. Alla competente U.O. è demandata l'attività di monitoraggio mediante una sistematica acquisizione dei flussi informativi utili a descrivere l'andamento dei lavori. Il soggetto attuatore fornisce trimestralmente, con modalità standardizzate, le informazioni necessarie per dare conto

dello stato di avanzamento dei lavori con riferimento all'articolazione in tempi e fasi dell'intervento oggetto della presente convenzione e ai cronoprogrammi delle opere pubbliche.

2. Alla competente U.O. è affidato il compito di seguire il corretto e rapido svolgimento delle procedure e di vigilare sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, nei tempi di attuazione e nella conformità delle opere, relativi alle opere di urbanizzazione e ai lavori pubblici, attestando con appositi atti il regolare avanzamento ed esecuzione delle Opere Generali e delle Opere di urbanizzazione.

3. Qualora si tratti di interventi di particolare rilevanza, la competente Unità Organizzativa si avvale di una commissione formata da tre componenti designati da Roma Capitale, di cui uno assume il ruolo di coordinatore, e tutti da individuarsi secondo le procedure interne definite dall'Amministrazione medesima.

4. Al fine di procedere a quanto indicato al comma 2, il funzionario designato e/o la commissione di vigilanza acquisisce gli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché hanno la possibilità di accedere al cantiere in qualunque momento, previa comunicazione con il soggetto attuatore.

5. Eventuali osservazioni e rilievi sono comunicati al soggetto attuatore tramite la U.O. competente, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al medesimo soggetto attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

Art. 25 **Inadempimento e risoluzione**

1. Nei casi di cui al precedente art. 3, comma 1, Roma Capitale ha facoltà di risolvere la presente convenzione e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, anche avvalendosi delle garanzie fideiussorie prestate dal soggetto attuatore, secondo quanto meglio specificato al seguente comma 3.

2. Costituiscono altresì condotte rilevanti rispetto alla eventuale risoluzione della presente convenzione:

- a) la mancata realizzazione, imputabile al Soggetto Attuatore Opere Generali ovvero al Soggetto Attuatore UMI, rispettivamente, delle Opere Generali e delle opere di urbanizzazione rilevanti per la funzionalità del P.I., nei tempi previsti in convenzione, nonché comunque la loro esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale per il rispetto della convenzione;
- b) la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte in convenzione;

3. Constatato il grave inadempimento del soggetto attuatore ai sensi dei commi 1 e 2, Roma Capitale avvia il procedimento di contestazione e assegna un termine non inferiore a 120 (centoventi) giorni per le deduzioni e le giustificazioni del soggetto attuatore; la contestazione viene trasmessa per conoscenza anche ai soggetti attuatori non inadempienti. Una volta ricevute le deduzioni e le giustificazioni del responsabile Roma Capitale stabilisce un termine congruo e ultimativo per ottemperare a quanto richiesto, ciò comunque in coerenza con le ragioni dedotte dal responsabile, se ritenute fondate; dopo la scadenza del termine da ultimo richiamato, Roma Capitale sospende l'esecuzione dei lavori sia della parte pubblica sia della parte privata. La

risoluzione della presente convenzione (e, nei casi di cui al precedente art. 3, la contestuale decadenza ex tunc del pubblico interesse dichiarato con Delibera A.C. 132/2014 e la decadenza dei presupposti per il rilascio degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio) interviene di diritto in caso di infruttuoso decorso del predetto ulteriore termine ultimativo. Anche al fine di evitare gli effetti caducatori richiamati, resta ferma la facoltà di ciascuno dei soggetti attuatori diversi da quello inadempiente di sostituirsi al soggetto inadempiente ai fini dell'ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale entro il termine ultimativo dalla stessa dettato, ciò anche in forza di eventuali accordi con il Comune che prevedano l'utilizzo delle risorse economiche di cui alle garanzie prestate dal soggetto inadempiente e la proroga del termine ultimativo di un arco di tempo equivalente a quello materialmente indispensabile a rendere operativo il subingresso.

4. La risoluzione della convenzione comporta la perdita per i soggetti privati contraenti di tutti i diritti ovvero la decadenza dalle posizioni giuridiche soggettive, comunque denominate, derivanti o correlate alla convenzione medesima. Restano comunque salvi i trasferimenti immobiliari o comunque di diritti reali effettuati in favore di Roma Capitale ai fini della realizzazione delle opere pubbliche o comunque di interesse pubblico. Ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile si determina l'acquisizione di diritto da parte di Roma Capitale della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti pubblici o di interesse pubblico, a titolo di penale, in ragione della risoluzione della convenzione e conseguentemente senza alcun obbligo da parte di quest'ultima a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei maggiori danni subiti da Roma Capitale.

Art. 26

Durata della convenzione. Proroghe

1. La presente convenzione scade al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Art. 27

Formalità e regime fiscale

1. La presente convenzione è registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura del soggetto attuatore.

2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico del soggetto attuatore. Sono altresì a carico del soggetto attuatore le spese relative agli atti di cessione previsti dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.

3. Questo atto, costituendo per "ROMA CAPITALE" esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio, nonché di coordinamento delle pianificazioni di interventi di riqualificazione, non è soggetto all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto non ricorrono i presupposti soggettivi previsti dall'art. 4, comma 2, n. 2) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 n. 5 della Direttiva CE 17 maggio 1977 n. 388.

4. In particolare, le parti confermano per le aree cedute a titolo gratuito a favore di "ROMA CAPITALE", come ciascun trasferimento non sia soggetto ad I.V.A., ai sensi del n.12 dell'art.

10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

5. Per quanto riguarda il regime fiscale - ai fini I.V.A.- relativo alle opere di urbanizzazione di cui al presente atto, si richiama l'applicabilità dell'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in quanto le opere stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche anche ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 come integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

6. Ai fini dell'imposta progressiva di registro (D.P.R. 131/1986) la realizzazione delle opere stesse risulta non rilevante fiscalmente poiché trattasi di opere la cui realizzazione avviene su aree di proprietà capitolina, poiché aventi natura giuridica di mere accessioni e quindi realizzate/acquisite al patrimonio dell'Ente stesso a titolo originario ex art.934 del Codice Civile e pertanto mai oggetto di trasferimento come invece prescritto dalla Legge ai fini della rilevanza ed imponibilità tributaria.

7. Pertanto la presente convenzione sarà assoggettata esclusivamente all'imposta fissa di registro oltre che a quella di bollo.

Art. 28

Efficacia - Normativa "antimafia" - Tracciabilità dei flussi finanziari

1. La presente convenzione in ragione della natura delle opere nonché del valore delle medesime, è soggetta al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente convenzione come complessivamente considerata, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico del "Consortio" e di ciascuna parte privata contraente consorziata, di una delle cause di decadenza o sospensione o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle fattispecie contemplate dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. A riguardo è stata presentata, a mezzo posta elettronica certificata, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot. SC/.....in data e ricevuta in pari data) volta all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di

giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.

4. Per quanto riguarda i lavori, i servizi e le forniture pubblici, per i quali il "soggetto attuatore" assume con il presente atto anche il ruolo e la funzione di Stazione Appaltante, quest'ultimo, ai fini di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, inserirà nei relativi contratti con ciascun proprio appaltatore/concessionario, apposite clausole con le quali questi ultimi si obbligano irrevocabilmente ad attenersi alle norme ed agli obblighi di cui alla legge 13 agosto 2010 n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12 novembre 2010 n.187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni.

5. Il "soggetto attuatore" dichiara di ben conoscere il "PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PREFETTURA U.T.G. DI ROMA E ROMA CAPITALE" sottoscritto dal Sindaco di "ROMA CAPITALE" ed il Prefetto di Roma in data 21 luglio 2011 che in copia digitale è già allegato alla presente convenzione integrativa per farne parte integrante e sostanziale.

6. In tale protocollo di intesa è previsto all'art.7 come "ROMA CAPITALE" sia obbligata, anche per gli enti facenti parte del "Gruppo Roma Capitale", ad estendere gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del medesimo Protocollo d'intesa ai soggetti che assumano la veste di Stazione Appaltante in forza di rapporti convenzionali.

7. Di conseguenza il "soggetto attuatore" accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicistiche di propria spettanza.

Art. 29 **Controversie**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alle interpretazioni ed all'esecuzione della presente convenzione e del piano attuativo approvato sono deferite al competente Giudice del Foro di Roma, escludendo fin d'ora il ricorso a qualunque forma di arbitrato.

2. Agli effetti della presente convenzione, quanto alle comunicazioni, nonché alle notificazioni di atti giudiziali e stragiudiziali, nessuno escluso, le parti eleggono domicilio come in comparizione.