



Dipartimento: DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale: AMBIENTE

Area: CONCESSIONI DEMANIALI E PIANIF. BACINI IDROGRAFICI

DETERMINAZIONE

N. B3860 del 07/09/2010

Proposta n. 14296 del 07/09/2010

Oggetto:

Concessione ai sensi del Regolamento Regionale 15/12/2004, n. 3 e ss.mm.ii. in favore della RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a., con sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma - codice fiscale e partita IVA 06382641006. Procedimento EQ-901.

Proponente:

Estensore	CASARIN ANDREA	_____
Responsabile del procedimento	ANDREA CASARIN	_____
Responsabile dell' Area	D. NOVELLO	_____
Direttore Regionale	G. TANZI	_____
Direttore Dipartimento	R. DE FILIPPIS	_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

Oggetto: Concessione ai sensi del Regolamento Regionale 15/12/2004, n. 3 e ss.mm.ii. in favore della RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a., con sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma – codice fiscale e partita IVA 06382641006. Procedimento EQ-901.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli
C.F. 80143490581
In rappresentanza della Regione Lazio "concedente"

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, concernente “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e le disposizioni relative alla Dirigenza e al personale regionale”;

VISTO il Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n.1 concernente “Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei servizi della Giunta Regionale” e ss.mm. ii.;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale n. 572 del 27/07/2009, con cui è stato rinnovato l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio al Dott. Raniero De Filippis;

VISTA la Delibera della Giunta Regionale n. 578 del 27/07/2009, con cui è stato rinnovato l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione all'Arch. Giovanna Bargagna;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 ("Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59"), e ss.mm.ii.;

VISTA la legge regionale 11 dicembre 1998, n. 53 ("Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della legge 18 maggio 1989, n. 183"), e ss.mm.ii.;

VISTA la legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 ("Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo"), e ss.mm.ii.;

VISTA la delibera della Giunta Regionale 12 ottobre 1999, n. 5079 ("Legge regionale n. 53/1998 -Individuazione delle aste principali dei bacini idrografici nazionali, interregionali e regionali ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera A");

VISTA la delibera della Giunta Regionale 30 luglio 2001, n. 1161 ("Linee guida per l'effettivo esercizio delle funzioni sub-delegate ai sensi della legge regionale 6 agosto 1999, n. 14. Testo coordinato ed integrato con modifiche delle disposizioni regionali in materia di gestione dei beni demaniali marittimi per l'utilizzazione turistico ricreativa. Revoca: deliberazione della Giunta regionale n. 1494 del 28 aprile 1998; i punti III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XIII e XV deliberazione della Giunta regionale n. 2816 del 25 maggio 1999; deliberazione della Giunta regionale n. 1705 del 18 luglio 2000");

VISTO il regolamento regionale 15 dicembre 2004, n. 3 ("Regolamento di disciplina delle procedure per il rilascio delle concessioni di pertinenze idrauliche, aree fluviali, spiagge lacuali e di superfici e pertinenze dei laghi"), e ss.mm.ii.;

VISTA la delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2007, n. 40 ("Disposizioni in materia di pagamento e riscossione dei canoni e degli indennizzi dovuti per l'occupazione delle aree demaniali fluviali e lacuali").

VISTA la delibera della Giunta Regionale 27 febbraio 2009, n. 112 ("Determinazione dei canoni e degli indennizzi per l'occupazione e l'uso delle aree del demanio idrico fluviale e lacuale. Revoca della D.G.R. 412/2007: Modifica della D.G.R. 40/2007").

CONSIDERATO che la RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a., con sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma – codice fiscale e partita IVA 06382641006, ha presentato in data 01/12/2003 la domanda di concessione, acquisita al protocollo della Regione Lazio al n. 193525/2A/08 del 16/12/2003 e la ha successivamente integrata - ai sensi R.R. 15 dicembre 2004, n.3 - in data 21/03/2005, con nota acquisita al protocollo regionale n. 244616/2A/08 del 23/03/2005, cui è stato attribuito il numero del procedimento EQ-901, relativa a porzione di area demaniale di complessivi mq. 30.342 circa, con sovrastrutture ed attrezzature, ubicata in destra idraulica del fiume Tevere, in località Tor di Quinto, a valle del Ponte dell' Olimpica e distinta al Catasto Terreni al foglio 254 con le particelle 17, 34, 37, 38, 40, 41, 42 e 45 per destinarla a Centro sportivo costituito da strutture ed impianti destinati alle attività ricreative e sportive dei dipendenti e pensionati dell'Azienda e dei loro congiunti.

VISTA la pubblicazione dell'avviso di ammissibilità alla valutazione della domanda di concessione presentata dalla RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a., sul BURL n. 32 del 20/11/2007 della Regione Lazio, con conseguente avvio del procedimento amministrativo.

CONSIDERATO che non sono pervenute ulteriori domande concorrenti ovvero opposizioni ed osservazioni nei termini previsti dal Regolamento Regionale n. 3/2004.

PRESO ATTO degli esiti della Conferenza dei Servizi Decisoria del 15/05/2008 e dei pareri in essa espressi dall'A.R.DI.S e dall' Autorità di Bacino del Fiume Tevere e dell'assenza del Comune di Roma – pur se regolarmente convocato, al pari degli altri intervenuti, con nota protocollo n. 71398 del 22/04/2008, anticipata anche via fax.

PRESO ATTO che sono stati inoltre acquisiti :

- parere favorevole ai fini tecnico-idraulici dell'A.R.DI.S. di cui al protocollo 2900 del 10/05/2005, riconfermato nella Conferenza dei servizi del 15/05/2008 ;
- parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere espresso con nota n. 1175/SG27.25 del 02/04/2008, riconfermato nella Conferenza dei servizi del 15/05/2008.

DETERMINA

In conformità alle premesse:

1. di rilasciare, alle condizioni e ai termini stabiliti nell'allegato schema di disciplinare di concessione, che forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione, per anni 19 (diconsi diciannove), con decorrenza dal 01/10/2010 e termine 30/09/2029, in favore della RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a. (di seguito "concessionario"), con sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma – codice fiscale e partita IVA 06382641006, la concessione del bene demaniale consistente in porzione di area gole-nale demaniale di complessivi mq. 30.342 circa, con sovrastanti manufatti ed attrezza-ture, ubicata in destra idraulica del fiume Tevere, in località Tor di Quinto, a valle del Ponte dell' Olimpica e distinta al Catasto Terreni foglio 254 con le particelle 17, 34, 37, 38, 40, 41, 42 e 45;
2. che il bene demaniale è assentito in concessione esclusivamente per destinarlo a Centro sportivo costituito da strutture ed impianti destinati alle attività ricreative dei prestatori di lavoro della RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a. e dei loro congiunti, non-ché delle persone a qualsiasi titolo ospitate, secondo quanto meglio descritto nella do-cumentazione tecnico-relazionale-progettuale depositata agli atti della Regione Lazio;
3. di fissare a norma della D.G.R. 112/09 l'importo del primo canone annuo nella misura di € 227.840 (diconsi Euro duecentoventisettemilaottocentoquaranta/00);
4. di approvare lo schema di disciplinare di concessione allegato, il quale costitui-sce parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
5. che gli obblighi e le condizioni contenute nel disciplinare di concessione di cui al punto 4., potranno essere in qualunque momento modificati, limitate o sospese - ad insindacabile giudizio della Regione Lazio e con semplice provvedimento del Direttore del Dipartimento del Territorio - in relazione a sopravvenute esigenze idrauliche o di pubblico generale interesse, a norma degli articoli 23 e 25 del R.R. del 15/12/2004 n. 3, senza che in conseguenza di tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun com-penso od indennizzo di sorta, salvo il rimborso della quota parte di canone eventual-mente corrisposta per il periodo relativo al mancato godimento.
6. che la presente non costituisce titolo alcuno, od autorizzazione di sorta, alla e-secuzione di opere, manufatti od impianti che comportino alterazione permanente del-lo stato dei luoghi e per la cui realizzazione si rende comunque necessario acquisire l'assenso di tutti i competenti Organi a ciò preposti dalla normativa vigente.
7. di prevedere che in caso di qualsiasi modifica o variazione in merito alle leggi e normative relative ai criteri determinazione dei canoni di concessione, nel corso della durata pluriennale della concessione e fino alla sua scadenza, la concedente provveda automaticamente al conseguente adeguamento alle sopravvenute disposizioni, dandone tempestiva comunicazione al concessionario per l'eventuale esercizio del diritto al re-cesso.

Il Direttore del Dipartimento del Territorio
Dott. Raniero Vincenzo De Filippis

REGIONE LAZIO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli
SCHEMA DISCIPLINARE DI CONCESSIONE

La Regione Lazio, (di seguito: «Concedente»), codice fiscale n. 80143490581, rappresentata dal
nato ail/...../....., cod. fisc.;

e

La RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a. (di seguito "Concessionario"), con sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma – codice fiscale e partita IVA 06382641006, rappresentante legale il Sig., nato a il/...../....., codice fiscale, giusta procura del notaio del...../...../....., depositata agli atti della concedente;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1.

(Oggetto della concessione)

1.1. Il presente disciplinare prevede le condizioni e clausole che regolano il rapporto giuridico di concessione, tra la Concedente ed il Concessionario, avente per oggetto il bene demaniale consistente in porzione di area golenale demaniale di complessivi mq. 30.342 circa, con sovrastanti manufatti ed attrezzature, ubicata in destra idraulica del fiume Tevere, in località Tor di Quinto, a valle del Ponte dell' Olimpica e distinta al Catasto Terreni al foglio 254 con le particelle 17, 34, 37, 38, 40, 41, 42 e 45;

La consistenza, l'identificazione e l'ubicazione del bene sono inoltre descritti negli elaborati tecnico-relazionali-progettuali a firma dell'Ing. Massimo Toscano, studio tecnico MT Progetti, iscritto al n. 12960 dell'Albo dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, allegati a corredo della domanda cui è stato attribuito il numero di procedimento amministrativo EQ-901, ritenuta ammissibile ai sensi dell'art.8 del Regolamento regionale n.3/2004 e ss.mm.ii., e depositati agli atti della concedente.

1.2. gli obblighi e le condizioni contenute nel presente disciplinare di concessione possono essere in qualunque momento modificati, limitati o sospesi - ad insindacabile giudizio della Regione Lazio e con semplice provvedimento del Direttore del Dipartimento del Territorio - in relazione a sopravvenute esigenze idrauliche o di pubblico generale interesse, a norma degli articoli 23 e 25 del R.R. del 15/12/2004 n. 3, senza che in conseguenza di tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso od indennizzo di sorta, salvo il rimborso della quota parte di canone eventualmente corrisposta per il periodo relativo al mancato godimento.

1.3. il presente disciplinare non costituisce titolo alcuno, od autorizzazione di sorta, alla esecuzione di opere, manufatti od impianti che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi e per la cui realizzazione si rende comunque necessario acquisire l'assenso di tutti i competenti Organi a ciò preposti dalla normativa vigente.

Art. 2.

(Utilizzo del bene)

2.1. Il bene demaniale è concesso in uso esclusivamente per destinarlo a Centro sportivo costituito da strutture ed impianti destinati alle attività ricreative dei prestatori di lavoro della RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a. e dei loro congiunti, nonché delle persone a qualsiasi titolo ospitate, secondo quanto meglio descritto nella documentazione tecnico-relazionale-progettuale depositata agli atti della Regione Lazio;

2.2. Qualunque mutamento della destinazione d'uso del bene dovrà essere previamente autorizzato dal Concedente, a pena di revoca della concessione.

2.3. Il presente atto non esime il Concessionario dal munirsi dei permessi, delle licenze, dei nullaosta, delle concessioni e di ogni altra autorizzazione, comunque denominata, previsti dalla normativa vigente ai fini dello svolgimento dell'attività per la quale è assentita la concessione.

Art. 3.

(Durata della concessione)

3.1. La durata della concessione è stabilita in anni 19 (diconsi diciannove), con decorrenza 01/10/2010 e scadenza 30/09/2029.

3.2. Resta in ogni caso salvo quanto previsto dall'art. 25 del Regolamento regionale 15 dicembre 2004, n. 3.

Art. 4.

(Canone di concessione)

4.1. Il canone di concessione relativo al primo anno è stabilito in € 227.840,00 (diconsi euro duecentoventisettemilaottocentoquaranta/00), come da prospetto seguente:

Prospetto di calcolo del canone annuo ai sensi D.G.R. 112/2009

Ai sensi art. 1, il Canone annuo (Ca), è dato dalla formula:

Ca = Q1 (quota per il suolo = mq. 30.342,00) + **Q2** (quota per il soprassuolo = mq. 1230,00)
ove: (cfr. art. 4)

Q1 = codice formula Q1.5 (mq. 5600 sup. non riv. artific.) + codice formula Q1.6 (mq. 24742 sup. riv. artif.) e con (Va) Valore a metro quadrato dell'area = €/mq. 43,25, desunto dalla Tav. I (foglio 254 - REC 29);

Q2 = cfr. art. 15

per cui:

Quota per il suolo:

quota per il suolo con superficie non rivestita artificialmente

Q1.5 = €/mq. 43.25 x mq. 5600 x 0.04 (coefficiente) = € **9.688,00**

quota per il suolo con superficie rivestita artificialmente

Q1.6 = €/mq. 43.25 x mq. 24742 x 0.048 (coefficiente) = € **51.364,39**

Quota per il soprassuolo

Con stima sintetico comparativa, supportata dal confronto con i valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, si desume un canone di locazione immobiliare medio in zona pari ad €/mq/mese 11.30, e pertanto: €/mq/mese 11.30 x mq. 1230 x 12 = € **166.788,00/anno**

e quindi :

Ca = 9.688,00 + 51.364,39 + 166.788,00 = € 227.840,39 in c.t. € 227.840

(da prendersi quale importo base per ogni futura determinazione, aggiornamento e/o adeguamento)

4.2. L'importo del canone di concessione è rivalutato annualmente dalla concedente, per gli anni successivi al primo e di anno in anno, nella misura del 100% dell' indice annuale di variazione ISTAT "FOI", riferito all'anno precedente e/o adeguato in relazione ad eventuali sopravvenute esigenze, ed è comunicato al concessionario in tempo utile per provvedere al versamento entro i termini previsti all'art. 5.

4.3. In caso di qualsiasi modifica o variazione in merito alle leggi e normative relative ai criteri determinazione dei canoni di concessione, nel corso della durata pluriennale della concessione e fino alla sua scadenza, la concedente provvede automaticamente al conseguente adeguamento alle sopravvenute disposizioni, dandone tempestiva comunicazione al concessionario per l'eventuale esercizio del diritto al recesso.

Art. 5.

(Termini e modalità di versamento. Omesso o ritardato pagamento)

5.1. Il canone di concessione relativo al primo anno deve essere corrisposto dal Concessionario, in un'unica soluzione anticipata, entro la data di stipula della concessione.

5.2. Il canone di concessione relativo agli anni successivi al primo deve essere corrisposto anticipatamente dal Concessionario, in un'unica soluzione, entro la data di decorrenza di ciascun anno di validità della concessione stessa e nella misura che gli viene comunicata annualmente, ed in tempo utile, dalla Concedente.

5.3. Tutti gli importi devono essere corrisposti mediante versamento sul conto corrente postale n. 51695377 intestato a "Regione Lazio - Provvedimenti concessioni idrauliche aree fluviali spiagge - Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 - 00145 ROMA" - codice IBAN IT10J0760103200000051695377, indicando come causale "CANONE DEMANIALE EQ-901 relativo anno".

5.4. L'omesso pagamento del canone comporta la revoca della concessione e l'escussione della garanzia di cui all'articolo 6, senza che il Concessionario possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Concedente.

5.5. In caso di ritardato pagamento, il Concessionario è tenuto a corrispondere gli interessi di mora nella misura di legge.

Art. 6.

(Garanzie)

6.1. A garanzia del pagamento dei canoni di concessione e degli altri obblighi derivanti dal titolo concessorio, il Concessionario si impegna a costituire in favore del Concedente, entro la data di stipula del presente atto e con decorrenza immediata, una fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da primario Istituto di credito, per un importo pari a tre annualità del canone stabilito all'articolo 4.1 escutibile a prima semplice richiesta scritta e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.).

6.2. La fideiussione bancaria o assicurativa deve prevedere la rivalutazione automatica del relativo importo nella misura stabilita all'articolo 4 e deve contenere la clausola di proroga automatica per l'intera durata della concessione e la possibilità di essere in qualunque momento adeguata con gli importi pertinenti ad eventuali rideterminazioni del canone che intervengano nel corso della durata pluriennale della concessione.

6.3. L'inosservanza delle previsioni contenute nei due commi precedenti comporta la revoca della concessione.

6.4. La fideiussione bancaria o assicurativa è svincolata dal Concedente alla scadenza della concessione e, in ogni caso, subordinatamente all'effettivo rilascio del bene demaniale da parte del Concessionario.

Art. 7.

(Consegna del bene)

7.1. Il Concedente provvede alla consegna al Concessionario del bene demaniale assentito entro il termine di quindici giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di concessione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e, in ogni caso, subordinatamente alla effettiva costituzione della fideiussione di cui all'articolo 6.

Art. 8.

(Obblighi del Concessionario)

8.1. Il Concessionario si obbliga, a pena di revoca della concessione:

1) a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla pulizia del bene demaniale;

2) a non porre in essere alcuna attività in contrasto con la destinazione del bene demaniale, come specificata all'articolo 2;

3) a non porre in essere alcuna attività in contrasto con le vigenti disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative in materia di polizia idraulica e di acque pubbliche, nonché in materia urbanistica, paesaggistica ed ambientale;

4) a consentire, ogniqualevolta ne sia richiesto, l'accesso ai beni in concessione ai funzionari degli organi regionali preposti all'attività di vigilanza e di controllo sul demanio idrico;

5) ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni di cui al parere ai fini tecnico-idraulici protocollo 2900 del 10/05/2005 dell'A.R.D.I.S. ed alla nota n. 1175/SG27.25 del 02/04/2008 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, che incondizionatamente dichiara di accettare.

6) a lasciar libero e sgombro lo spazio sottostante il piano piloty. in modo da non compromettere il libero deflusso delle acque di piena del fiume, come nella sua originaria funzione;

7) a realizzare uno o più varchi di servizio al fiume (uno ogni m. 200 di distanza) come collegamento tra la città-territorio ed il fiume e di conservare e mantenere la fascia di naturalità attualmente esistente lungo le sponde del fiume.

Art. 9

(Interventi, Materiali e Impianti)

9.1. Qualora il concessionario programmi di effettuare interventi di qualsiasi natura nell'area demaniale e/o di utilizzare materiali e attrezzature nonché installare impianti tecnologici, fermo restando gli eventuali pareri, nulla-osta e autorizzazioni da acquisire dagli Enti competenti, questi preferibilmente dovranno essere orientati all'ecosostenibilità, mediante l'impiego di:

- legname e/o materiale legnoso aventi la certificazione della gestione forestale sostenibile (Forest Stewardship Certification (F.S.C.), oppure, Programme for Endorsement of Forest Certification schemes (P.E.F.C.);
- materiali di costruzione aventi la certificazione di eco-compatibilità e/o di eco-sostenibilità;
- materiali di consumo riciclabili;
- materiali di consumo finalizzati al risparmio energetico;
- impianti di produzione di energia provenienti da fonti rinnovabili (solare, termico ecc) realizzati con tecniche innovative e a basso impatto ambientale, mirati alla riduzione dei consumi e alle emissioni di carbonio.

Qualora sia prevista la somministrazione di cibi e bevande, è preferibile che il concessionario si orienti all'utilizzo di prodotti biologici provenienti dal mercato di zona, in modo tale da promuovere lo sviluppo agricolo di tipo ambientale.

Nella scelta per la fornitura di energia elettrica, è auspicabile che il concessionario preveda di orientarsi a favore di gestori che utilizzano, anche percentualmente, fonti rinnovabili.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale abbia attivato nel territorio di competenza, la raccolta differenziata dei rifiuti, il concessionario deve provvedere ad organizzare funzionalmente, nell'area demaniale, l'installazione degli appositi contenitori.

Art. 10.

(Manleva)

10.1. Il Concessionario si obbliga incondizionatamente a manlevare e tenere indenne il Concedente da qualsiasi responsabilità per tutti i danni, a persone o cose, che possano comunque derivare dall'utilizzo del bene demaniale assentito in concessione.

Art. 11.

(Restituzione del bene)

11.1. Alla data di scadenza della concessione, il Concessionario deve lasciare l'area concessa libera da persone e cose, previa rimessione in pristino dello stato dei luoghi. In difetto, quest'ultima è attuata dal Concedente a spese e in danno del Concessionario.

Art. 12.

(Registrazione e Foro competente)

12.1. La registrazione del provvedimento di concessione è a cura della Concedente, ai sensi degli artt. 99 e 100 del Regolamento Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii..

12.2. Le spese inerenti l'imposta di bollo e registrazione e conseguenti sono a carico del concessionario.

12.3. Il Foro competente è quello di Roma.

Art. 13.

(Domiciliazione)

13.1. Ai fini del presente atto, le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

- Il per la carica, presso la sede della Regione Lazio, in Roma - Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7.

- La RAI Radiotelevisione Italiana S.p.a., richiedente la concessione, presso la sede legale in Viale Mazzini, 14 00195 Roma.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.lgs 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi all'atto di concessione, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Fatto, letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Roma, li / /

il Concedente

Per il Concessionario

.....

.....