

Privati

AZIENDA STRADE LAZIO - ASTRAL S.P.A

Avviso 19 dicembre 2025, n. 38004

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DI UN LOTTO DI TERRENO APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITO IN CIAMPINO (RM) VIA LUIGI BANDINI SNC (Foglio 15 particella 335)



AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DI UN LOTTO DI TERRENO APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITO IN CIAMPINO (RM) VIA LUIGI BANDINI SNC (Foglio 15 particella 335)

L'AMMINISTRATORE UNICO

In esecuzione alla Determinazione dell'Amministratore Unico n 937 del 18/12/2025

PREMESSO CHE

- Azienda Strade Lazio S.p.A. (ASTRAL S.p.A.), costituita con Legge Regionale n. 12/2002 e ss.mm.ii, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio e svolge le funzioni ed i compiti amministrativi di cui all'art. 2 della Legge costitutiva in regime di concessione;
- con atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.A. del 28.07.2016, rep. n. 6503, racc. n. 2936, rogato per Notaio dott.ssa Sandra De Franchis, per come rettificato dallo stesso Notaio con atto del 28.09.2016, rep. n. 6749, racc. 3036 ed atto del 13.05.2021 rep. n. 15604, racc. 7629, sono stati trasferiti ad ASTRAL i beni non funzionali all'esercizio del Trasporto Pubblico Regionale, all'interno del cui perimetro è compreso un terreno sito nel Comune di Ciampino (RM), Via Luigi Bandini snc distinto in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 335;
- ASTRAL S.p.A. con Determinazione dell'Amministratore Unico n.146 del 07/06/2019 ha redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 24/06/2019;
- successivamente, le modifiche al citato Piano predisposte con Determinazioni dell'Amministratore Unico rispettivamente n. 169 del 10/06/2020 e n. 197 del 02/07/2020 sono state approvate dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del giorno 8/07/2020;
- da ultimo, l'Assemblea Ordinaria dei Soci riunitasi il giorno 28/06/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, sulla scorta della Determinazione dell'Amministratore Unico n. 266 del 13/06/2022;
- all'interno del Piano è stata descritta la situazione della Particella 335, Foglio 15, situata nel Comune di Ciampino: la particella rientra, in particolare, tra i beni indisponibili di ASTRAL S.p.A.;
- inoltre, ASTRAL S.p.A., con Determinazione n. 366 del 2019 dell'Amministratore Unico ha approvato il "Regolamento per la Gestione e la Valorizzazione del Patrimonio Aziendale" (d'ora in avanti "Regolamento");
- suddetto Regolamento prevede:

Astral SpA
Azienda Strade Lazio
Società soggetta a direzione e coordinamento della Regione Lazio
Sede operativa e legale:
Via del Pescaccio 96/98, 00166 Roma
T +39 06 51687516
protocolloastral@pec.astralspa.it
astralspa.it

P. Iva, Codice Fiscale, Registro Imprese Roma: 07244131004
REA Roma n. 1020380
Capitale Sociale: € 10.000.000,00

Socio Unico





✓ Art. 17 – Concessioni Beni non disponibili;

RENDE NOTO

Che, Astral S.p.A. con il presente avviso espleta una procedura di evidenza pubblica per concedere in uso a fini consentiti dalla normativa vigente in materia urbanistica e altro, l'area di sua proprietà da assegnare in **concessione**, sita in Ciampino (RM), Via Luigi Bandini snc, e per una superficie di mq 2432, come meglio individuata nella planimetria allegata (**Allegato A**), distinta in catasto come segue:

Comune	Foglio	Particella	Superficie in concessione mq.	Qualità	Canone Annuale posto a base d'asta
Ciampino	15	335	2.432	Ente Urbano	€ 11.400,00

Il suddetto lotto verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova e dovranno essere adibiti all' utilizzo compatibile con la destinazione urbanistica descritta nel certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune ed allegato. Sul lotto insiste un fabbricato (non oggetto di concessione) al quale dovrà essere sempre concesso il diritto di passaggio privato da delimitare e concordare successivamente all'aggiudicazione della concessione. L'immissione in possesso del bene in favore dell'aggiudicatario verrà effettuata mediante stipula del relativo contratto di concessione, dalla cui data di stipula decorrerà la durata della concessione stessa.

NOTE: L'IMMOBILE È ASSEGNATO IN CONCESSIONE SINO AL 31/01/2026 DATA ENTRO CUI DOVRA' ESSERE RILASCIATO DALL'ATTUALE CONCESSIONARIO.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

La concessione in uso del suddetto terreno, oggetto del presente avviso, sarà disposta previo esperimento di procedura pubblica, mediante offerte segrete da confrontarsi con il canone annuale posto a base delle offerte.

Il terreno come meglio sopra descritto sarà consegnato all'aggiudicatario nello stato in cui si trova e la sua gestione nel corso della concessione sarà regolata dalle norme contenute nel presente avviso e nel contratto di concessione che ne deriverà, oltre che da quelle del Codice civile attinenti alle concessioni in uso di beni del patrimonio pubblico.

L'area oggetto della concessione secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 5575 (**Allegato B**) rilasciato il 6/11/2025 dall'Ufficio competente del Comune di Ciampino ricade nelle aree ivi indicate.



A) OPERATORE AGGIUDICANTE

Astral S.p.A. con sede in Roma, via del Pescaccio 96/98 C.F. 07244131004 in persona dell'Amministratore Unico.

B) DURATA

Il contratto di concessione avrà la durata di anni 6 (sei).

Alla scadenza del termine il terreno utilizzato dovrà essere riconsegnato nello stato in cui è stato concesso, senza bisogno di disdetta che si intende già data ed accettata con la sottoscrizione del contratto di concessione.

Gli eventuali miglioramenti apportati nonché le eventuali addizioni realizzate, comunque preventivamente autorizzate per iscritto dal concedente, non daranno diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del concessionario e verranno acquisite alla proprietà del concedente sempre anche nel caso di recesso anticipato dal contratto di concessione.

C) CANONE

Il canone annuale posto a base delle offerte, stabilito in **€ 11.400,00 annui (undicimilaquattrocento/00)** oltre IVA è determinato ai sensi del Regolamento aziendale.

A partire dal 1° gennaio dell'anno successivo il canone contrattuale verrà indicizzato mediante adeguamento ISTAT previsto per legge solamente se positivo.

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto ad Astral S.p.A. in due rate semestrali, da versarsi anticipatamente entro il dieci del mese di gennaio e del mese di luglio di ciascun anno, mediante bonifico bancario sul seguente IBAN: **IT87D0538705154000036511131** intestato ad ASTRAL S.p.A. presso **BPER Banca Agenzia n. 32**.

D) CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il suddetto terreno verrà concesso a corpo e non a misura nello stato in cui si trova, per cui ogni eccesso o difetto di superficie rispetto a quella sopra indicata, così come la qualità del terreno difforme da quella indicata catastalmente nel presente avviso, non comporterà variazione del canone e/o delle altre condizioni della concessione.

È vietata ogni forma di sub-concessione, anche solo parziale, nonché di cessione, pena la revoca immediata della concessione.

Il concessionario è custode del bene in uso ed esonera, ai sensi del Codice civile, l'Astral S.p.A. da ogni responsabilità per danni a persone, animali e a cose anche di terzi.

A tal fine il concessionario all'atto della stipula del contratto di concessione dovrà essere dotato di copertura assicurativa per danni a persone, cose e animali stipulata con solida compagnia assicuratrice con i seguenti massimali € 1.500.000,00 per danni a cose ed a euro € 1.500.000,00 per danni a persone e animali.

Il partecipante alla procedura si impegna ed obbliga, in caso di affidamento, ad utilizzare il terreno secondo la sua destinazione ed alle condizioni contrattuali.



Il mancato pagamento in tutto o in parte anche di una sola rata del corrispettivo entro i termini previsti, costituisce il concessionario in mora, con la conseguente facoltà per il concedente di revocare la concessione.

Il partecipante alla procedura dovrà prestare cauzione provvisoria in favore di Astral S.p.A. pari al 10% del canone posto a base delle offerte a titolo di garanzia delle obbligazioni, la garanzia verrà svincolata in esito alla stipula del contratto.

A garanzia delle obbligazioni contrattuali il concessionario dovrà versare specifica cauzione in uno dei modi consentiti dalla legge per un importo della garanzia corrispondente alla durata del contratto. Sarà previsto dal contratto il recesso unilaterale in caso di richiesta della proprietaria Astral S.p.A. per finalità pubbliche, con un preavviso di tre mesi, così come la facoltà di revoca in capo ad Astral S.p.A. della concessione in caso di gravi violazioni delle disposizioni contrattuali, senza che il concessionario possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo/risarcimento ovvero di restituzione del canone corrisposto od anche compensi di qualsivoglia natura, come meglio verrà precisato nel contratto di concessione.

E) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Gli interessati aventi i requisiti alla data di pubblicazione del bando hanno facoltà di partecipare alla procedura.

Si richiede il possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione e, più dettagliatamente, possono partecipare alla procedura per la concessione in uso dell'area sopraindicata i soggetti che ne abbiano interesse e ne facciano richiesta e che non si trovino in una delle condizioni di cui all'articolo 94 del D. Lgs n. 36 del 2023 riportate nell'elencazione allegata (**Allegati C e D**).

La mancanza anche di uno solamente dei requisiti soggettivi previsti dall'elencazione allegata comporta la esclusione dalla procedura.

F) CRITERIO DI AFFIDAMENTO

La procedura si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso. L'affidamento in concessione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento sull'importo posto a base della procedura.

Non saranno ammesse offerte a ribasso.

All'affidamento si darà luogo anche nel caso di una sola offerta valida.

In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà seduta stante ad acquisire offerte migliorative, con le modalità ritenute più opportune, tra coloro che avranno presentato tali offerte.

Nel caso in cui nessuno di coloro che abbia presentato offerte uguali sia presente o nessuno dei presenti voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

È fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione che si esplicherà mediante facoltà dell'interessato di sostituirsi all'aggiudicatario migliore offerente nei casi previsti dalla legge e/o dal Regolamento Aziendale. Nell'eventualità che più aventi diritto alla prelazione intendano esercitare detto diritto si darà luogo a offerta migliorativa con importo a base corrispondente alla offerta più alta acquisita da parte di un terzo offerente.



Nel giorno e nell'ora stabiliti presso la sede di Astral S.p.A. una commissione, appositamente nominata successivamente alla scadenza dei termini di presentazione delle domande di partecipazione, procederà al controllo dei plichi, accertando il rispetto delle modalità di presentazione e dei termini previsti e all'apertura delle buste pervenute.

Terminato l'esame formale della documentazione e verificata la completezza delle informazioni, si valuterà quali sono le domande ammissibili.

Successivamente si provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte per le quali sia stata accertata preliminarmente l'ammissibilità.

La commissione procederà alla redazione di apposito verbale della procedura dal quale risulterà la graduatoria finale delle offerte presentate perché vengano assunte le necessarie determinazioni. Alla seduta pubblica potranno assistere coloro che hanno fatto domanda di partecipazione al bando per il tramite dei legali rappresentanti o loro delegati.

L'Astral S.p.A. comunicherà mediante lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo indicato nella domanda gli esiti della procedura al soggetto/soggetti risultati migliori offerenti. La seduta di gara si terrà il giorno **19/01/2026** ore 11.00 presso la sede di Astral.

G) SOPRALLUOGO

I partecipanti alla procedura di evidenza pubblica dovranno dichiarare nell'apposito modello predisposto (Cfr. Allegato D - Dichiarazione Unica) di conoscere lo stato del bene per il quale presenteranno offerta economica. L'obbligo di sopralluogo è strumentale ad una completa conoscenza dello stato dei luoghi, in modo da formulare, con maggiore precisione, l'offerta economica. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla presente procedura.

All'esito del già menzionato sopralluogo, ASTRAL S.p.A. rilascia apposita attestazione di avvenuto sopralluogo, utilizzando il modello Allegato G. Il presente documento sarà redatto in duplice originale; un esemplare verrà acquisito dall'Ufficio Patrimonio ed un esemplare verrà consegnato al partecipante al momento dell'effettuazione del sopralluogo; entrambi gli esemplari dovranno essere firmati dal R.U.P. o da un suo incaricato. L'attestazione di avvenuto sopralluogo dovrà, altresì, essere inserita all'interno della documentazione amministrativa di cui alla Busta 1). La relativa richiesta a firma del titolare, di un rappresentante legale o di un procuratore autorizzato deve pervenire ai seguenti indirizzi di posta elettronica: protocolloastral@pec.astralspa.it e renato.fontana@astralspa.it entro il **05/01/2026**, indicando il nominativo ed i dati anagrafici e la qualifica della/e persona/e incaricata/e di effettuare il sopralluogo (N.B.: sono ammesse al massimo due unità per ciascun operatore economico che avrà a disposizione un solo appuntamento). Alla data ed all'ora fissate dovranno presentarsi i soggetti muniti della delega e del documento di identità in fotocopia del delegante (che deve essere uno dei soggetti titolari a presentare la richiesta). Verrà acquisita la delega e identificato il delegato. La data, l'ora e la durata della visita di sopralluogo obbligatorio saranno stabilite dall'Area Patrimonio di ASTRAL S.p.A., cui gli offerenti dovranno attenersi.



H) MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA

La richiesta di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica redatta in carta semplice debitamente sottoscritta con firma leggibile e accompagnata dalla copia di un documento di riconoscimento in corso di validità **dovrà pervenire all'ufficio protocollo di ASTRAL in via del Pescaccio 96/98 - 00166 Roma** in busta chiusa (Busta N. 1) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sul frontespizio la scritta: **"Offerta per la concessione pluriennale di un lotto di terreno appartenente al patrimonio indisponibile di Astral SpA sito in Ciampino (RM), Via Luigi Bandini snc. Non aprire"** a mezzo raccomandata postale o tramite consegna a mano, entro le ore 24:00 del giorno 12/01/2026. A tal fine faranno fede l'ora e la data apposte sul timbro di ricezione dall'Ufficio Protocollo che effettua normale orario di ufficio.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio dell'interessato, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non sarà accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva o aggiuntiva dell'offerta e non sarà consentita la presentazione di altre offerte se non specificamente richieste.

La busta (busta 1) dovrà contenere oltre alla domanda di partecipazione (**Allegato E**):

1. Le dichiarazioni di cui al punto E: (requisiti per la partecipazione) del presente avviso come dà allegato, (**Allegato D**);
2. Rapporto di Avvenuto Sopralluogo (**Allegato G**);
3. La cauzione provvisoria pari al 10% del canone posto a base della procedura costituita in uno dei modi previsti dalla legge come indicato nell'Allegato E;
4. Schema di Contratto (**Allegato H**) firmato per presa visione;
5. Una busta più piccola (busta 2) chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura **"OFFERTA PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DI UN LOTTO DI TERRENO APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITO IN CIAMPINO (RM) VIA LUIGI BANDINI SNC – NON APRIRE"**, contenente modulo di offerta economica (**Allegato F**).

L'offerta economica consiste nell'indicazione del canone a corpo offerto per la concessione del Lotto riportato in cifre e in lettere. Non saranno prese in considerazione offerte al ribasso o alla pari. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni. Si dovrà indicare una percentuale di rialzo (in cifre e in lettere) rispetto al valore del canone posto a base di gara pari ad **€ 11.400,00** oltre IVA e Oneri nella misura di legge. In caso di discordanza prevale il valore indicato in lettere.

I) STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE

Con la partecipazione all'asta il concorrente accetta tutte le condizioni previste dal presente avviso pubblico e si impegna formalmente alla sottoscrizione del contratto di concessione (**Allegato H**) che è parte piena e integrante del presente avviso.

Il concedente si riserva la facoltà insindacabile di non procedere nell'affidamento della concessione senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

**L) TRATTAMENTO DEI DATI**

Il trattamento dei dati è effettuato nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

L'informativa completa sul trattamento dei dati personali, ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, è presente sul sito www.astralspa.it nella sezione "Privacy".

M) AVVERTENZE GENERALI

Il presente avviso viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito internet di Astral S.p.A.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Per eventuali chiarimenti di natura procedurale - amministrativa il concorrente potrà rivolgersi Responsabile unico del Procedimento, Dott. Renato Fontana tel. 0651687566 entro e non oltre il 08/01/2026.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere fra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario, aventi ad oggetto il contratto di concessione, è competente il Foro di Roma.

Il presente avviso non vincola in alcun modo Astral S.p.A. potendo la stessa procedere ad annullarlo o renderlo privo di effetti e non procedere quindi all'affidamento senza che i partecipanti alla procedura possano vantare nessun diritto in merito.

Ogni violazione al presente avviso da parte dei partecipanti potrà essere valutata ai fini dell'esclusione dalla procedura o della inammissibilità della richiesta di partecipazione.

Roma 19/12/2025

Si allegano al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale:

Allegati:

- a. Planimetria;
- b. Certificato di destinazione urbanistica;
- c. Elenco requisiti di partecipazione;
- d. Dichiarazione Unica;
- e. Domanda di partecipazione;
- f. Modulo offerta economica;
- g. Attestato di Avvenuto Sopralluogo;
- h. Schema di Contratto.

Area Patrimonio

Il Dirigente

Dott. Renato Fontana

Documento acquisito al protocollo di ASTRAL S.p.A. al n.38004 in data 19/12/2025.



N=-2200

E=-9200

1 Particella: 335

Comune: (RM) CIAMPINO
Foglio: 15

Scala originale: 1:2000

11-Dic-2025 15:55:13
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T268932/2025



III SETTORE

PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
URBANISTICA E UFFICIO DI PIANO – SUE (EDILIZIA PRIVATA E CONDONI)

Cert. N° **5575**

n. seriale bollo 01190163700016 del 27/10/2020 – importo 16,00 €

IL DIRIGENTE

Vista	la domanda presentata dal sig. Marco Masserotti Benvenuti, in qualità di <i>intestatario dell'istanza</i> , registrata al prot. n° 51788 del 24/10/2025 e prot. n° 51792 del 24/10/2025 , con le quali è richiesto il certificato di destinazione urbanistica, relativo al terreno distinto in catasto al foglio n° 15 particelle n° 335 ;
Visto Vista	il Regolamento Edilizio Comunale approvato con atto di G.R. 12.01.73 n° 79 ;
-	la variante generale al Piano Regolatore Generale adottata con atti del Consiglio Comunale n° 37 del 02.04.1998 e n° 66 del 17.07.98 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006 ;
-	la circolare n° 1/1993 del 03.02.1993 prot. 01483 dell'assessorato regionale all'agricoltura relativa alla certificazione di vincoli in materia di usi civici;
Visto	il P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 (pubblicato sul B.U. della Regione Lazio n. 56 del 10.06.2021, Suppl. n. 2);
-	il PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. del 10/11/2006, come modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 125 del 18/07/2012 recante "Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S.6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – progetto di variante alle Norme Tecniche di Attuazione – adozione misure di salvaguardia" e Variante approvata con Decreto Segretariale n. 32/2015 del 08/06/2015, e successivo aggiornamento approvato con D.P.C.M. del 19/06/2019 ;
-	l'avviso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 707, commi 3-4 del CODICE DELLA NAVIGAZIONE AEREA approvato con D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96 e ss.mm.ii., che, mediante deposito presso l'Ufficio Pianificazione Territoriale sito in Ciampino a Largo Felice Armati n°1 e l'Albo Pretorio on line del COMUNE DI CIAMPINO, sono pubblicate, dall'11/01/2016 al 24/02/2016, LE MAPPE DI VINCOLO DI ROMA-CIAMPINO AEROPORTO "G. Pastine" ;
Vista	la Deliberazione della G.R. 7/08/2010, n. 381 avente ad oggetto "Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intero aeroportuale. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisa del 1° luglio 2010."
Ai sensi	dell'art. 18 della legge 28.02.85, n° 47 così come sostituito dall'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che il terreno, sito in questo Comune distinto in Catasto al foglio ed alle particelle come di seguito elencate e meglio identificato nella planimetria catastale compresa nella presente certificazione risulta avere, per la **Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006**, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale **approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25 del 21.01.2010**, la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 15 Particella n. 335

- Parte Zona "D" – Sottozona "D/8" (l.T. 2.00 mc./mq) – (Art. 32 delle N.T.A.);
- Parte **Viabilità di P.R.G.** – (Art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.);

Si precisa che la suddetta zona "D" dovrà essere attuata tramite Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Le suddette aree sono soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006.



L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano Regolatore Generale **approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 24.01.2006**, Norme modificate con varianti al Piano Regolatore Generale **approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018**.

Il terreno, **NON ricade nelle zone tutelate e/o vincolate** (ai sensi del D.Lgs. 42/04), evidenziate nella **Tavola B29 del Foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale** in premessa citato.

Detto terreno distinto in catasto al foglio n. **15** particella **335**, **risulta** nella certificazione generale Usi Civici recante il prot. n. 6816 del 9/10/1989, inserito tra i **terreni di natura privata gravati da Uso Civico**.

Per quanto concerne la presenza o meno di gravame di uso civico sull'area, ai sensi della Circolare R.L. n° 1/1993 prot. 01483 del 3 febbraio 1993, si potrà prendere visione presso lo scrivente ufficio della certificazione generale degli Usi Civici prot. 6.816 del 09.10.1989 dell'Assessorato regionale agli Usi Civici, della quale è stato preso atto con deliberazione della G.M. n° 37 del 10 gennaio 1992.

Le aree gravate di uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, per effetto dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (già L.431/85), sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 (già L.1.497/1939), poiché non inserite nel P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente.

Questo Comune è dotato di Piani Pluriennali Attuativi, di cui all'art. 13 della legge 28.01.77, n° 10, approvati con atto del Consiglio Comunale n° 30 del 20.05.2008 esecutivo dal 08.07.2008.

La possibilità edificatoria certificata è subordinata alla verifica, da parte dell'interessato, del fatto che l'area, o parte di essa:

- sia stata, o meno, utilizzata od asservita con atto d'obbligo notarile, per la costruzione di un edificio;
- sia stata, o meno, utilizzata od asservita o si debba asservire, per sanare immobile esistente, oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
- si debba asservire, a seguito di richiesta di Concessioni e/o Autorizzazioni in itinere, per nuova costruzione e/o ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazione di edifici esistenti.

Nelle aree soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, di si dovrà attenere a quanto indicato nel **Piano di Rischio** adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione di C.C. n° 6 del 10/02/2014.

Inoltre, l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, pertanto, ai sensi dell'art. **707 del "Codice della navigazione"** approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., l'attività edificatoria è sottoposta alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Suddette zone e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe, attualmente in fase di pubblicazione nell'ufficio di Pianificazione del Territorio di questo Comune.

Nelle aree situate in prossimità dell'Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2010, n. 381 avente ad oggetto **"Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intero aeroporto. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisa dal 1° luglio 2010."**

È possibile altresì l'esistenza di altri vincoli di rispetto da elettrodotti e dagli acquedotti, previste con leggi particolari (art. 40 punto g delle N.T.A.), tutelati con il rispetto delle distanze da qualunque conduttore elettrico o da cabina o da sottostazione elettrica ai sensi del D.M. 16.01.91 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.92 (G.U. n° 104/92).

Le distanze da osservare sono, altresì, regolate dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle norme attuative del P.R.G., dal D.M. 02.04.68 n° 1.444, dal Decreto Legislativo 30.04.92 n° 285 e dal DPR. 16.12.92 n° 495, modificato con DPR. 26.04.93 n° 147, e successive modificazioni.

Il Comune di Ciampino è inserito nell'elenco dei Comuni classificati in zona sismica 2/B.

Il presente certificato, **in bollo**, viene rilasciato per **gli usi consentiti dalla legge**, ed ha validità per un anno dalla data del rilascio salvo modificazioni degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti. *Il certificato in questione ha carattere meramente dichiarativo e non costitutivo degli effetti giuridici che dallo stesso risultano.*

Ai sensi di quanto stabilito dal Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 (PIAO) – Sezione 2, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 05/02/2024, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi in relazione al presente atto.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Luciano Corrias)

Firmato digitalmente da
LUCIANO CORRIAS
C.N.R. LUCIANO CORRIAS
O=COMUNE DI CIAMPINO
C=CI

Il Responsabile dell'Ufficio
Edilizia Privata e Pianificazione del Territorio
(Arch. Maria Pelela)

MARIA PELELA
ARCHITETTO
05.11.2025 14:22:1
GMT+01:00

Il Dirigente
MAIA
7c3a23 1699
UTC

Allegato C

Avviso Di Asta Pubblica per la concessione pluriennale di un lotto di terreno appartenente al patrimonio indisponibile di Astral Spa sito in Ciampino via Luigi Bandini snc (Foglio 15 particella 335)

Requisiti art. 94 D. Lgs. 36/2023 richiesti per contratti attivi con Astral S.p.A.

Tabella requisiti

		Commi art. 94 D. Lgs. 36/2023	Art. 53 co. 16 ter L. 165/2001
RICHIESTA STANDARD	Persona fisica	co. 1 co. 2 co. 3 co.5 a co. 5 d co. 6 co.7	Si
RICHIESTA STANDARD	Persona Giuridica	co. 1 co. 2 co. 3 co.4 co.5 a co. 5d co. 6 co.7	Si
RICHIESTA DA VALUTARE CASO PER CASO		co. 4 co. 5 e co. 5 f co 6	

Allegato D - Da inserire su carta intestata del partecipante all'Avviso Pubblico, sottoscrivere e rinviare accompagnata da documento di identità del dichiarante

Avviso Di Asta Pubblica per la concessione pluriennale di immobile appartenente al patrimonio indisponibile di Astral Spa sito in Ciampino, via Ettore Bandini snc. (Foglio 15 particella 335)

DICHIARAZIONE UNICA

resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Il/La sottoscritto/a codice fiscale

nato/a a..... provincia il residente a in via n. provincia in possesso del documento in corso di validità n., che si **allega in fotocopia** (se persona fisica) o in qualità di¹ dell'operatore economico (se persona giuridica) P. IVA C.F. Tel.

PEC,

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. 445/2000, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative agli appalti pubblici,

DICHIARA:

- di non trovarsi in nessuna delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alla procedura ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023¹, nei limiti della elencazione allegata;
- di non trovarsi, in ogni caso, in nessuna delle ipotesi di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- al fine dell'applicazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti di Astral S.p.A, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di Astral S.p.a. nei confronti del dichiarante di cui sopra, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- di avere preso visione dei documenti di relativi alla procedura e dei luoghi oggetto del presente procedimento e di conoscere lo stato di fatto dei luoghi per i quali presentano offerta economica;
- di essere informato, ai sensi del GDPR 679/2016, che i dati raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente e nell'ambito del procedimento per il quale la presente

¹ Indicare se titolare, socio, direttore tecnico, amministratore munito di rappresentanza, socio accomandatario, procuratore speciale.

dichiarazione viene resa e che l'informativa completa sul trattamento dei dati personali, ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, è presente sul sito www.astralspa.it nella sezione "Privacy".;

- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nell'avviso pubblico a presentare offerta e nel correlato contratto di concessione.

Luogo e data _____

Firma/Timbro e firma
del dichiarante

Allegato E – Da redigersi in bollo (marca di €. 16,00) sottoscrivere e rinviare accompagnata da documento di identità del dichiarante in corso di validità a pena di esclusione

Avviso Di Asta Pubblica per la concessione pluriennale di un lotto di terreno appartenente al patrimonio indisponibile di Astral spa sito in Ciampino, Via Luigi Bandini snc (Foglio 15 particella 335).

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/La sottoscritto/a codice fiscale
 nato/a.....provincia.....il.....residentea
 in vian. provincia
 domiciliato in, Tel. PEC
, posta elettronica ordinaria.....
 stato civile, regime patrimoniale della famiglia(se persona
 fisica), in possesso del documento in corso di validità n., che si **allega in fotocopia**,

o
 in qualità di..... dell'operatore economico (se impresa individuale/persona giuridica)
, con sede in P. IVA
C.F....., n.R.E.A.
 n.C.C.I.A.....,Tel.....PEC
posta elettronica ordinaria....., in possesso
 del documento in corso di validità n., che si **allega in fotocopia**.

Consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative agli appalti pubblici.

CHIEDE

- ☐ di partecipare all'asta pubblica di cui all'Avviso sopra indicato, accettando in modo incondizionato tutto quanto contenuto nello stesso

DICHIARA

- ☐ di allegare Attestazione del versamento della cauzione provvisoria effettuato mediante bonifico bancario o postale sul seguente IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL S.p.A. presso BPER Banca Agenzia n. 32., intestato ad Azienda Strade Lazio -ASTRAL S.P.A. di Euro
 (...../00) per la Concessione del lotto di terreno che verrà restituito, ai non aggiudicatari, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario;

- ☐ di autorizzare il trattamento dei dati personali che, nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, verranno trattati esclusivamente per quanto attiene allo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

COMUNICA

- ☐ di essere reperibile al seguente numero telefonico.....;

- ☐ che il deposito cauzionale provvisorio, in caso di mancata aggiudicazione, dovrà essere restituito mediante bonifico da effettuarsi a favore di, conto corrente n., acceso presso, con sede in, codice IBAN

Luogo e data _____

Firma/Timbro e firma
del richiedente/i

N.B. La presente dichiarazione deve essere prodotta pena l'esclusione dalla gara, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000. N.B. Ogni pagina della presente dichiarazione dovrà essere corredata di timbro della società e sigla del legale rappresentante/procuratore. Qualora la documentazione venga sottoscritta dal "procuratore/i" della società dovrà essere allegata copia della relativa procura notarile (GENERALE O SPECIALE) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza.

Allegato F - Da redigersi in carta semplice, sottoscrivere e rinviare accompagnata da documento di identità del dichiarante in corso di validità a pena di esclusione

Avviso Di Asta Pubblica per la concessione pluriennale di un lotto di terreno appartenente al patrimonio indisponibile di Astral spa sito in Ciampino, Via Luigi Bandini snc (Foglio 15 particella 335).

OFFERTA ECONOMICA

Il/La sottoscritto/..... codice fiscale

nato/a.....provincia il residente a

in.....n..... provincia....., domiciliato in.....,

Tel.PEC.....,

E MAIL.....

stato civile, regime patrimoniale della famiglia(se persona fisica), in possesso del documento in corso di validità n., che si **allega in fotocopia**,

o

in qualità di..... dell'operatore economico (se impresa individuale/persona giuridica), con sede in P. IVA

..... C.F.,n.R.E.A.,

n.C.C.I.A.....,

Tel.....PEC.....

E-MAIL..... in possesso del documento in corso di validità n., che si **allega in fotocopia**.

Consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative agli appalti pubblici.

DICHIARA

- ☐ di offrire per la **Concessione** del bene, oggetto dell'Avviso sopraindicato, ubicato in Ciampino Via Ettore Bandini snc,, censito in Catasto Terreni del Comune di Ciampino al foglio 15 quota parte della particella 335 superficie totale 2.432 mq. il prezzo a corpo di Euro (in cifre)..... (in lettere)....., I.V.A. esclusa, corrispondente ad una percentuale di rialzo pari a (in cifre).....(in lettere)rispetto al valore posto a base d'asta di Euro 11.400,00 (undimilaquattrocento/00), I.V.A. esclusa, quale canone annuale di concessione, accettando senza riserve o eccezioni tutte le condizioni stabilite dall'Avviso;
- ☐ di aver preso visione delle condizioni riportate nel suddetto avviso e di conoscerne ed accettarne incondizionatamente il contenuto senza condizionamenti o riserve;
- ☐ di aver preso visione delle condizioni riportate nello schema di contratto (Allegato H) e di accettarne il contenuto senza riserve;
- ☐ che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e comunque per almeno 210 (duecentodieci) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- ☐ di autorizzare il trattamento dei dati personali che, nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, verranno trattati esclusivamente per quanto attiene allo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Luogo e data _____

Firma/Timbro e firma

Del dichiarante

N.B. La presente dichiarazione deve essere prodotta pena l'esclusione dalla gara, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000. N.B. Ogni pagina della presente dichiarazione dovrà essere corredata di timbro della società e sigla del legale rappresentante/procuratore. Qualora la documentazione venga sottoscritta dal "procuratore/i" della società dovrà essere allegata copia della relativa procura notarile (GENERALE O SPECIALE) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza.

Allegato G - modello di avvenuto sopralluogo da inserire nella BUSTA 1

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO

Avviso Di Asta Pubblica per la concessione pluriennale di un lotto di terreno appartenente al patrimonio indisponibile di Astral spa sito in Ciampino, Via Luigi Bandini snc (Foglio 15 particella 335).

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ Cod. Fiscale _____, residente a _____ Via _____, identificato a mezzo di documento in corso di validità n. _____ rilasciato in data _____ dal _____, **nella sua qualità di:**

☐ rappresentante legale

oppure

☐ procuratore, giusta procura _____;

oppure

☐ soggetto in possesso di apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante _____

dell'operatore economico (se impresa individuale o persona giuridica) _____, C.F. _____ e P. IVA _____

_____ sede legale _____,

/persona fisica _____ ai fini dell'ammissione alla Gara in epigrafe.

DICHIARA

di aver effettuato in data _____ il sopralluogo presso l'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Ciampino in Via Ettore Bandini snc, di aver preso visione delle caratteristiche dello stesso e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione del prezzo e di aver preso, altresì, conoscenza di tutti gli elementi necessari per la predisposizione dell'offerta e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta stessa.

Data _____

FIRMA _____

A cura di ASTRAL S.p.A.

Si attesta che il Sig. _____

Incaricato da _____

ha effettuato il sopralluogo in loco (come da dichiarazione sopra espressa), ha ricevuto tutte le illustrazioni e chiarimenti di dettaglio che riteneva necessari nonché un esemplare in originale della presente dichiarazione.

Roma, li ____/____/____

Il R.U.P. o suo delegato

Il presente documento è redatto in duplice originale.

In allegato:

- copia del documento di identità del sig. _____;
- delega munita di copia del documento di identità del delegante;
- procura munita di copia del documento di identità del soggetto che conferisce il potere di rappresentanza.

Allegato H – Schema di Contratto da inserire nella Busta 1 siglato in ogni pagina e firmato per presa visione

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DI UN LOTTO DI TERRENO APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITO IN CIAMPINO (RM) VIA LUIGI BANDINI SNC (Foglio 15 particella 335)

L'anno, addì del mese di, presso la sede di Azienda Strade Lazio ASTRAL S.p.A.

TRA

AZIENDA STRADE LAZIO – ASTRAL SPA ("Concedente") con Socio Unico Regione Lazio, sede legale in Roma, Via del Pescaccio 96/98 – 00166 Codice fiscale e P.I.V.A. 07244131004 rappresentata dal dott. Renato Fontana nato a omissis Codice fiscale omissis, domiciliato per la carica presso la sede aziendale, nella propria qualità di Dirigente dell'Area Patrimonio della società, che interviene al presente atto giusta procura speciale conferita con atto ricevuto dal Notaio Vincenzo Papi di Roma in data 29 settembre 2021, repertorio n. 2.908 raccolta n. 1.648, registrato presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Roma 2- in data 30 settembre 2021, al n. 31699, Serie 1T ed in esecuzione della Determinazione dell'Amministratore Unico N. 130 del 6/03/2024

E

PREMESSO CHE

- Azienda Strade Lazio -ASTRAL S.p.A.-, costituita con Legge Regionale n. 12/2002 e ss.mm.ii., soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio, svolge le funzioni ed i compiti amministrativi di cui all'art. 2 della Legge costitutiva in regime di concessione;

- con atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.A. del 28.07.2016, rep. n. 6503, racc. n. 2936, rogato per Notaio dott.ssa Sandra De Franchis, per come rettificato dallo stesso Notaio con atto del 28.09.2016, rep. n. 6749, racc. 3036 ed atto del 13.05.2021 rep. n. 15604, racc. 7629, sono stati trasferiti ad ASTRAL S.p.A. i beni non funzionali all'esercizio del Trasporto Pubblico Regionale, all'interno del cui perimetro è ricompreso un terreno, di superficie pari a circa mq 6.867, sito nel Comune di Ciampino (RM), Via Luigi Bandini snc distinto in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 335;

- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del D.L 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06 agosto 2008, n. 133, rubricato "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" ASTRAL S.p.A. ha provveduto a redigere con Determinazione dell'Amministratore Unico n.146 del 07/06/2019 il "Piano delle

alienazioni e valorizzazioni immobiliari ” approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 24/06/2019;

- successivamente, le modifiche al citato Piano predisposte con Determinazioni dell'Amministratore Unico rispettivamente n. 169 del 10/06/2020 e n. 197 del 02/07/2020 sono state approvate dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del giorno 8/07/2020;

- da ultimo, l'Assemblea Ordinaria dei Soci riunitasi il giorno 28/06/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, sulla scorta della Determinazione dell'Amministratore Unico n. 266 del 13/06/2022;

- all'interno del predetto Piano, il terreno sito nel Comune di Ciampino (RM) Via Luigi Bandini snc censito in Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 335, risulta classificato come bene appartenente al patrimonio indisponibile di ASTRAL S.p.A.;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da farsi valere ad ogni effetto di legge, le Parti per come in epigrafe individuate e rappresentate

STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue

Art. 1 Oggetto

ASTRAL concede in uso a titolo oneroso a/alla _____ un _____ sito nel Comune di _____ in _____, censito al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di _____ al foglio _____ particella _____, di estensione pari a circa _____ mq, rilasciando all'uopo apposito Provvedimento con Determinazione dell'Amministratore Unico n. _____ che si allega al presente Atto (All.1). L'area oggetto della presente convenzione risulta graficamente evidenziata nell'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, si unisce al presente atto (All.2) quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Art. 2 Oggetto - Destinazione dell'immobile

L'area oggetto di concessione dovrà essere destinata esclusivamente per gli usi consentiti dalla legge e le normative urbanistiche vigenti e nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti a seconda del tipo di attività che vi sarà svolta e delle prescrizioni tecniche di ASTRAL nonché nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza. Ogni modifica/miglioria/adeguamento che all'uopo si renda necessaria per il rispetto delle normative sopra indicate è ad esclusivo carico del concessionario.

Tale area dovrà rimanere accessibile da parte del personale di ASTRAL o di ditte da essa incaricate, per quanto di competenza in ragione delle sue funzioni istituzionali ed in tutti i casi in cui si rendano necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle infrastrutture ivi presenti, a salvaguardia della sicurezza stradale e ferroviaria nonché ad ogni richiesta a discrezione di ASTRAL stessa.

Dovrà essere sempre garantito al personale ASTRAL interessato alla gestione e manutenzione, l'utilizzo dell'area in parola, per effettuare eventuali interventi straordinari che dovessero rendersi necessari, anche con l'accesso di mezzi e veicoli, con l'obbligo di sgombero dell'area concessa a richiesta del personale incaricato di ASTRAL.

In ogni caso, con la sottoscrizione della presente convenzione i concessionari assumono tutti gli oneri ed obblighi legati alla manutenzione e vigilanza del bene concesso, assumendo la qualità di custodi esclusivi dello stesso.

Di consentire l'accesso all'immobile entro i 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto per eventuali sopralluoghi per presa visione dello stato dei luoghi necessari al nuovo avviso pubblico.

Art. 3 Consegna

L'immobile è consegnato ai Concessionari, che lo accettano, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ASTRAL non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio.

Art. 4 Durata

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto senza rinnovo tacito.

Art. 5 Canone

A fronte del rilascio del provvedimento e per tutta la durata dello stesso, i Concessionari si obbligano in solido a versare in favore di ASTRAL a titolo di canone _____ per la concessione in uso della porzione di terreno la somma complessiva di Euro _____ (_____/____) oltre oneri ed IVA nella misura di legge (22%), da corrispondersi in rate semestrali eguali ed anticipate pari ad Euro _____ (_____/____) oltre oneri ed I.V.A. a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione.

L'importo della prima rata del canone concessorio relativo al predetto lotto di terreno pari ad Euro _____ oltre I.V.A. è stato corrisposto anticipatamente, mediante bonifico effettuato in data _____ (All.3) mentre i restanti canoni dovranno essere corrisposti ad ASTRAL in 12 (dodici) rate semestrali, da versarsi anticipatamente entro il dieci del mese di gennaio e del mese di luglio di ciascun anno, mediante bonifico sul seguente conto bancario IBAN IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL S.p.A. presso BPER Banca Agenzia n. 32, a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto riportando nella causale la dicitura "rata n.....canone concessione".

ASTRAL emetterà fattura in relazione agli importi pagati da inviarsi a/alla _____, p.e.c _____; e-mail _____

Il canone annuo sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana a decorrere dal secondo anno di vigenza contrattuale. In caso di deflazione dell'indice ISTAT non si procederà ad alcun adeguamento del canone.

Il ritardato pagamento anche di una sola rata del canone protratto per oltre 60 giorni dalla scadenza prevista, comporta, oltre all'emanazione del provvedimento di revoca del Provvedimento, secondo le modalità di cui al successivo art. 6 della presente convenzione, l'avvio delle procedure di recupero coattivo delle somme non corrisposte.

Il mancato pagamento del canone, in ogni caso, costituisce in mora i Concessionari, senza necessità di diffida, i quali saranno tenuti alla corresponsione degli interessi di mora al tasso legale *pro tempore* vigente, salvo, in ogni caso, la revoca della concessione.

Nelle ipotesi di revoca del Provvedimento ovvero di rinuncia allo stesso, i Concessionari non avranno diritto alla ripetizione delle somme già corrisposte a titolo di canone anche se la revoca o la rinuncia avvengano prima della fine dell'anno in corso.

ASTRAL si riserva la facoltà di apportare modifiche al canone iniziale alla scadenza naturale dell'attuale concessione, qualora la stessa venga rinnovata ai sensi del precedente art. 4.

Il canone è dovuto anche nel caso di non utilizzazione temporanea o definitiva del lotto di terreno in vigenza della suddetta convenzione.

Art. 6 Revoca

La concessione sarà revocata qualora i Concessionari:

- a) Abbiano concesso in godimento ad altri, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'area oggetto della presente concessione;
- b) Abbiano consentito su tale area lo svolgersi di ogni altra attività avente o meno fine di lucro, diversa da quella indicata all' art. 2, per la quale si concede;
- c) Abbiano mutato la destinazione all' uso dell'area concessa o ne abbia fatto uso irregolare;
- d) Si siano resi morosi nel pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla scadenza prevista;
- e) Non abbiano osservato anche una sola delle disposizioni di cui all' art.2;
- f) Non abbiano osservato le disposizioni di cui agli artt. 4,5 e 7;
- g) Non mantengano l'area in uno stato decoroso.

L'Azienda, inoltre per inosservanza totale o parziale delle condizioni e disposizioni della presente convenzione e/o per accertata sopravvenuta incompatibilità con la normativa vigente o per sopravvenute esigenze di servizio, ha la facoltà di revocare la Concessione in qualsiasi tempo, a suo insindacabile giudizio, senza che per tale fatto i Concessionari possano avanzare pretese, compensi per danni o indennizzi.

Inoltre, ASTRAL si riserva la più ampia facoltà di revoca o di modifica totale o parziale della concessione stessa qualora, a seguito di modifiche della viabilità interessata e delle sue pertinenze o per diverse esigenze del transito, ovvero quando l'utilizzo dell'area o alcune sue caratteristiche, dovessero risultare non più compatibili ed in qualsiasi altra situazione che possa creare pregiudizio alla sicurezza della circolazione stradale.

Nel caso di revoca anticipata rispetto alla naturale scadenza della Concessione, per cause di forza maggiore non imputabili ad ASTRAL, il canone versato sarà comunque trattenuto e la parte relativa al periodo di mancato utilizzo, non rimborsata.

È data facoltà ai Concessionari di rinunciare per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, per giustificati motivi, alla Concessione prima della scadenza, con 2 (due) mesi di preavviso.

Art. 7 Migliorie e Riconsegna dell'area

Alla scadenza ovvero in caso di risoluzione l'area dovrà essere riconsegnata ad ASTRAL nella persona di un incaricato, pulita e sgombera da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del concedente.

E' fatto espresso divieto ai Concessionari di eseguire sull'area oggetto della presente Concessione in uso, senza preventivo consenso scritto di ASTRAL, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, pena la decadenza e l'immediata revoca della Concessione stessa, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto acquisite ad ASTRAL, senza che i Concessionari possano asportarle o pretendere compensi alla fine della Concessione; le eventuali opere realizzate saranno acquisite in proprietà da ASTRAL mediante un atto di devoluzione gratuita.

Resta, però, salvo il diritto di ASTRAL di richiedere che i Concessionari ripristinino lo stato dei luoghi a proprie spese. In caso di inadempimento vi provvederà direttamente ASTRAL, addebitando la spesa ai Concessionari. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'area alla scadenza ovvero in caso di risoluzione, la parte concessionaria - oltre a quanto previsto nel presente atto - dovrà pagare al concedente una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di concessione calcolato su base annuale a quel momento, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale giornaliera parziale, pari all'1% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà di ASTRAL di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Art. 8 Manutenzione

La manutenzione completa dell'area è a carico dei Concessionari che si obbligano a mantenerla in ordine e in buono stato di manutenzione. Qualunque trasformazione e modifica dei suoli ed ogni intervento edilizio anche di carattere provvisorio, ivi compresi impianti di ogni genere dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto da ASTRAL. I Concessionari dovranno svolgere l'attività nel pieno e completo rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, ambientale e di prevenzione incendi. ASTRAL si riserva la facoltà di controllo, a mezzo incaricato, sullo stato di manutenzione e conservazione dell'area oggetto di concessione, con diritto di accesso ed ispezione della stessa.

Art.9 Cessione del contratto

Nel caso in cui gli attuali concessionari intendano cedere o affittare l'azienda o un ramo d'azienda a terzi, è espressamente riconosciuto che la presente concessione rimarrà automaticamente valida ed efficace previa verifica da parte di ASTRAL della sussistenza in capo al terzo cessionario o affittuario dei requisiti e delle condizioni per contrattare con la Pubblica Amministrazione e fatta salva l'ipotesi in cui il terzo cessionario o affittuario intenda rinunciare alla concessione de quo. In tale caso, la rinuncia dovrà essere comunicata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o Pec ad ASTRAL.

Sarà onere degli attuali concessionari dare comunicazione ad ASTRAL dell'avvenuto mutamento del concessionario, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante pec da comunicare entro **30 giorni** dall'avvenuta cessione o affitto.

È vietata la sub-concessione anche parziale dell'area nonché la cessione a sé stante della concessione.

Art. 10 Esonero di responsabilità e Polizza Assicurativa

I concessionari, con la sottoscrizione della presente, riconoscono la propria qualità di custodi del bene oggetto di concessione e pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2051 del Codice Civile, esonerano ASTRAL da ogni eventuale responsabilità, nessuna esclusa, derivante dalla custodia del bene concesso, inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tutti gli eventuali danni causati a persone, animali o cose nonché tutti i danni derivanti da fatti di terzi. A tal fine e a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, i Concessionari hanno costituito e prodotto, in copia, idonee polizze assicurative a copertura dei danni derivanti dalla responsabilità civile verso terzi (persone, cose ed animali) rilasciate dalla _____ e specificamente polizza n. _____ con validità annuale e proroga tacita, con obbligo di rinnovo per il periodo di vigenza contrattuale e per un massimale di copertura non inferiore ad Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00). I concessionari si obbligano a mantenere valida la citata polizza assicurativa per tutto il periodo di vigenza contrattuale della presente convenzione ed a trasmettere ad ASTRAL ogni certificato di rinnovo. In ogni caso, sono ad esclusivo carico dei Concessionari eventuali rischi, scoperti, maggiori danni eccedenti i massimali assicurati o franchigie che dovessero esistere e non risultare coperte dalla polizza.

Art. 11 Cauzione

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente convenzione – concessione, i concessionari si obbligano a versare al concedente a titolo di deposito cauzionale la somma di Euro _____ (_____/__) pari al canone annuo previsto per la concessione in uso del lotto, non imputabile in conto canoni e non produttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito per la concessione della porzione di terreno viene reso al termine della concessione od in caso di rinuncia dei concessionari. L'importo del deposito cauzionale pari ad Euro _____ è stato corrisposto anticipatamente, mediante bonifico effettuato in data _____ (all.4).

Art. 12 Leggi e Regolamenti

I Concessionari si intendono soggetti, per ciò che li riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza nonché alle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione, nonché al T.U. in materia di edilizia ed alla normativa urbanistica e quindi si obbligano espressamente a tenere indenne ASTRAL da ogni conseguenza per la inosservanza degli stessi.

Art. 13 Spese

Le imposte di bollo e di registro del presente atto nonché quelle inerenti alla consegna e riconsegna dell'area ed all'esecuzione di lavori funzionali all'uso dell'area in concessione, previo relativo nulla osta di ASTRAL alla loro realizzazione, sono tutte a carico dei Concessionari.

Inoltre, qualsiasi accertamento/tributo/tassa o sanzione, relativa all' area concessa, imputata ad ASTRAL, sarà addebitata ai Concessionari. I concessionari si impegnano a registrare il contratto entro **20 (venti) giorni** dalla data di sottoscrizione ed a produrre tempestivamente ad ASTRAL copia del contratto registrato e ricevuta di avvenuta registrazione contenente il codice identificativo del contratto, gli estremi di registrazione (data, serie, numero e codice ufficio) e le quietanze di avvenuto pagamento dell'imposta di bollo e di registro.

Art. 14 Modificazioni alla convenzione

Ogni modifica alla presente concessione, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 15 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Roma.

Art. 16 Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

- 1) Provvedimento di Concessione rilasciato con Determinazione dell'A.U. _____
- 2) Planimetria dell'area;
- 3) Ricevuta del versamento di Euro _____ oltre I.V.A. a titolo di prima rata del canone;
- 4) Ricevuta del versamento di Euro _____ a titolo di deposito cauzionale.

Art. 17 Comunicazione tra le Parti

Le parti convengono espressamente che qualsiasi comunicazione, richiesta o consentita dalle disposizioni della presente convenzione, deve essere effettuata, per iscritto, tramite lettera raccomandata A/R anticipata a mezzo fax e/o PEC, indirizzata come segue:

se ad ASTRAL.:

Azienda Strade Lazio -ASTRAL S.p.A., Via del Pescaccio n. 96-98, 00166 - Roma;

PEC: protocolloastral@pec.astralspa.it

se al Richiedente:

PEC: _____;

o ai diversi indirizzi che devono essere comunicati, nelle medesime forme, da una Parte all'altra.

Ai fini della presente convenzione, ogni comunicazione è valida ed efficace solo se indirizzata secondo le disposizioni sopra enunciate.

Art. 18 Disposizioni finali

Il concedente e i concessionari, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e ss.mm.ii. e del Regolamento (UE)2016/679, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione. I dati raccolti sono trattati e conservati da ASTRAL S.p.A. in conformità del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e alla libera circolazione di tali dati, del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii., del D.P.C.M. n. 148/21 e relativi atti di attuazione. L'informativa completa sul trattamento dei dati personali, ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, è presente sul sito www.astralspa.it nella Sezione "Privacy" come esplicitato nei documenti "Informativa per procedure di affidamento" ed "Informativa per i contratti".

La presente convenzione redatta in quattro originali ciascuno sottoscritto dalle parti in calce e siglati su ogni foglio, consta di n.9 pagine dattiloscritte.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASTRAL S.p.A.

CONCESSIONARIO

CLAUSOLE VESSATORIE

I Concessionari dichiarano, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente atto ed in particolare quanto stabilito dagli artt.:1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16,17e18.

ASTRAL S.p.A.

CONCESSIONARIO

FIRMA PER PRESA VISIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO
