

Prot. QI/2022/0182148
del 27/10/2022

Alla A.s. Roma S.p.A.
pec: asromaspa@legalmail.it

Oggetto: Nuovo stadio della A.s. Roma in località Pietralata. Conferenza dei Servizi Preliminare indetta con prot. QI20220170280 del 12/10/2022.

Richiesta integrazioni documentali necessarie per l'esame istruttorio e l'espressione del Parere di competenza in riferimento al progetto pervenuto con prot. RA 53760 del 03.10.2022 (QI 162711/2022 - QI 162731/2022)

Con riferimento allo Studio di fattibilità a valere come Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica di cui all'art. 23 del Codice dei Contratti, presentato dalla A.S. Roma ai sensi dell'art. 1, comma 304, lett. a), della L. n. 147/2013 e ss.mm.ii. e dell' art.62 della L. 96/2017, si rappresenta la necessità di procedere alle integrazioni, chiarimenti di seguito indicati.

A tal proposito si rappresenta che Le presenti valutazioni si basano sulla documentazione presentata e potrebbero necessitare di ulteriori integrazioni e/o chiarimenti a seguito di quanto richiesto.

VERIFICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

1. **Documento di fattibilità delle alternative progettuali**, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera ggggg-quater) del D.Lgs.n.50/2016, come da art. 23, c. 5 dello stesso Codice (nota bene: è pervenuto solo uno schema grafico 3.1.2 Alternative di localizzazione inserito a pag 32 dell'Elaborato "FAT-G-G-100-00-A3 Relazione tecnico-illustrativa" senza alcun approfondimento in termini di analisi costi-benefici per la soluzione prescelta);

ASPETTI PROGETTUALI

2. **Definizione di un perimetro univoco dell'area oggetto d'intervento e chiaro elenco degli interventi inclusi nella proposta di intervento;**

Il perimetro della proposta potrà comprendere la Infrastruttura Stadio dello Stadio nonché le opere connesse (sia i collegamenti con il contesto – "ponti pedonali -, sia i servizi complementari.

Detto perimetro dovrà essere chiaramente e univocamente individuato almeno su: base cartografica, mappa catastale aggiornata, PRG vigente, elaborati prescrittivi del PP SDO Pietralata.

3. **Rappresentazione grafica relativa agli elaborati urbanistici oltre che dell'infrastruttura stadio, anche di tutte le opere previste all'interno del perimetro della proposta di intervento** (OOOUU primaria e secondaria, ivi comprese le connessioni esterne).
4. Il **Progetto di fattibilità tecnica ed economica** dovrà sviluppare le varie componenti dell'intervento presentato, con la definizione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche di tutte le componenti progettuali elencate, indicativamente, a seguire:
 - a) Infrastruttura Stadio, comprensiva di aree Hospitality & MICE, Ricettive, Benessere e Intrattenimento e aree parcheggio.

b) Spazi Esterni, suddivisi in:

b.1) Parco Centrale (PC), comprensivo di Playground e Aree Entertainment a disposizione della comunità.

b.2) Parco dello Stadio (PS)

c) Ulteriori opere a supporto dell'area di interesse e ritenute strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e alla sistemazione urbanistica dell'area d'intervento:

c.1) Parcheggi pubblici e privati;

c.2) Modifiche e integrazioni alla rete viaria di accesso allo Stadio: nuova rotatoria e aste viarie di accesso da via dei Monti Tiburtini e via dei Monti di Pietralata, individuazione della coerenza o non coerenza della viabilità proposta con le opere pubbliche in corso di progettazione e realizzazione.

c.3) Rete dei percorsi ciclo-pedonali;

c.4) Ponte pedonale n. 1 Stadio/Stazione Tiburtina

c.5) Ponte pedonale n. 2. Stadio - Via Monti Tiburtini/Ospedale Pertini

c.6) Ponte pedonale n. 3. Stadio - via Monti di Pietralata/via Livorno (In area FS)

c.7) Adeguamento pedonale/ambientale di via Livorno;

c.8) Adeguamento stazione Metro Quintiliani;

c.9) Distretto Tecnologico Energetico dello Stadio e del Centro Direzionale.

A tal riguardo vengono segnalate preliminarmente le seguenti carenze documentali:

a) Infrastruttura Stadio:

- Nell'elaborato FAT-A-S-413-00-A2 Schemi calcolo SUL non si riportano le superfici a parcheggio previste a livello interrato con relativa tipologia e modalità d'uso degli stessi;
- Nell'elaborato FAT-A-S-413-00-A2 Schemi calcolo SUL non si evince chiaramente se tale sviluppo è riferibile al massimo della capienza prevista in estensione, ovvero di 62.000 spettatori.
- Nell'elaborato FAT-A-S-413-00-A2 Schemi calcolo SUL, la tabella riepilogativa delle destinazioni d'uso dovrà ricondurle tali classificazioni a quelle di cui all'art. 6 delle NTA di PRG vigente.
- Nella rappresentazione grafica riportata nei vari elaborati non si evince chiaramente l'articolazione degli spazi esterni che da norme vigenti, devono vedere ad esempio distinta l'"Area di massima sicurezza" (Art. 8-bis. co.1 lett.a D.M. 18 marzo 1996), dall'"Area riservata" (Art. 8-bis. co.1 lett.b D.M. 18 marzo 1996). In particolare i **parcheggi pubblici e privati, funzionali al soddisfacimento del fabbisogno previsto da norme vigenti**, sia individuati all'interno dell'impianto (vedi richiesta al punto precedente) a la relativa accessibilità distinta per tipologia di flussi (pedonali /veicolari/ da-per TPL) che per tipologia di spettatori (locali/ospiti).

- **Inserimento dell'infrastruttura stadio e delle opere connesse nel contesto** urbano oltre il perimetro del PP di Pietralata con particolare riferimento alle connessioni pedonali.

b.1) Parco Centrale (PC): esatta individuazione sia sotto l'aspetto grafico che tabellare della superficie del Parco Centrale (PC). Si segnala che seppur a pag. 23 dell'Elaborato "FAT-G-G-100-00-A3 Relazione tecnico-illustrativa" viene descritto testualmente come di *"circa 4,7 ettari, di forma quasi rettangolare, a cui farà da fondale da un lato lo Stadio, dall'altro la Piazza con l'Hotel e il Centro Congressi etcc."*, nei vari elaborati prodotti non è mai riportato uno sviluppo di eventuali strutture complementari a tale Parco.

b.2) Parco dello Stadio (PS): esatta individuazione sia sotto l'aspetto grafico che tabellare della superficie del Parco dello Stadio (PS).

Nel caso, comunque, di insediamento di Servizi pubblici/privati collocati all'interno di tali spazi, va indicata anche per essi, la previsione in termini di SUL e destinazioni d'uso classificate ai sensi dell'art. 6 delle NTA di PRG vigente con espressione del relativo carico urbanistico.

c) **Per quanto riguarda le altre opere pubbliche o di pubblico interesse** previste all'interno della proposta di intervento si richiede di **elaborarne opportuno sviluppo progettuale in detto PTFE.**

5. **Verifica delle dotazioni territoriali previste** (verde pubblico, parcheggi pubblici, privati pertinenziali) da normativa vigente (es. Norme CONI n. 1379 del 25.06.2008, NTA PRG vigente, TU Commercio L.R. 22/2019 e relativo reg. attuativo, etcc.) e di quelle previste da progetto con esatta specificazione della tipologia e modalità d'uso.
6. **Verifica preliminare della sostenibilità urbanistica** di cui alle NTA del PRG vigente anche ai fini dell'applicazione delle deroghe previste dal PRG.

Alla luce degli aggiornamenti di cui sopra, venga redatta una verifica delle dotazioni necessarie a standard, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici e privati tenuto altresì conto delle Norme di settore (es. Normativa CONI Impianti sportivi, TU Commercio).

In merito agli standard va comunque chiarito e dimostrato che l'utilizzo delle aree a standard del PP non pregiudichi comunque la dotazione a standard della parte restante del Piano particolareggiato.

ASPETTI ECONOMICI

7. Il PTFE deve includere i costi relativi agli eventuali **espropri di diritti reali necessari per la realizzazione di tutti gli interventi previsti.**
8. Calcolo sommario dei costi di realizzazione delle opere di cui le precedenti lettere a), b) e c) e degli **eventuali costi di bonifica dei suoli** (rif.to art. 23 del D.Lgs.n.50/2016 e Sezione II artt. 17-23 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii.).
9. Calcolo sommario dei **contributi e degli oneri** che conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente (rif.to art. 23 del D.Lgs.n.50/2016 e Sezione II artt. 17-23 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii.)
10. **Quadro economico** dell'intervento, con suddivisione delle opere in proprietà superficiaria e le opere di urbanizzazioni (con distinzione di quelle soggette ad IVA agevolata al 10%) e il dettaglio

delle cosiddette “somme a disposizione dell’Amministrazione” . Il Quadro economico , oltre all’importo dei lavori deve comprendere: gli oneri della sicurezza; le spese di progettazione; gli ulteriori oneri di spettanza del concessionario quali rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione, allacciamenti ai pubblici servizi, imprevisti, acquisizione aree o immobili, indennizzi, spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento o al Direttore dei Lavori, nonché di verifica preventiva della progettazione ai sensi dell’articolo 26 del Codice; eventuali spese per commissioni giudicatrici ai sensi dell’art. 77 del Codice; spese per pubblicità e, ove previsto, per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717; spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche eventualmente previste dal capitolato speciale d’appalto; spese per il collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici; spese per le indagini archeologiche, laddove previste; spese per la pubblicazione degli atti di gara, ai sensi dell’art. 73, comma 4, del Codice e decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016, I.V.A ed eventuali altre imposte. Il quadro economico indica, inoltre, tra le somme a disposizione, ove previsti, gli importi per le opere di mitigazione e compensazione ambientale, quelli per il monitoraggio ambientale, gli importi per l’esecuzione delle indagini e prove geotecniche, nonché gli importi per indagini geologiche, idrologiche ed idrauliche

11. **Inserimento dell’area richiesta in diritto di superficie su mappa catastale:** elaborato grafico e relativi tabulati nei quali si specifichino con esattezza le aree interessate dalla richiesta di cessione del diritto di superficie e la loro consistenza. (nota bene: nello schema di convenzione file ASR NEW STADIUM_SDF_SCHEMA DI CONVENZIONE.pdf.p7m, è previsto il ricorso a tale procedura e al punto 4.3 è richiamato un allegato grafico non trasmesso).
12. **Stima del valore del diritto di superficie e dei relativi diritti edificatori:** esplicitare criteri di calcolo.
13. **Calcolo del valore della concessione,** i fini della determinazione della soglia di rilevanza europea, costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell’IVA, ai sensi dell’art. 167 del codice dei contratti.
14. **Cronoprogramma delle fasi attuative,** con l’indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo delle opere previste in coerenza con i valori economici riportati nel Piano Economico finanziario. Il cronoprogramma dovrà tener conto della programmazione delle opere pubbliche in corso di progettazione o realizzazione nel PP di Pietralata.
15. **Descrizione delle Caratteristiche dei Servizi e della Gestione.**

REQUISITI SOGGETTIVI

16. **Autodichiarazione del possesso dei requisiti di ordine generale (art. 80 del D.Lgs 50/2016) e requisiti di ordine speciale**

Si richiede di fornire chiarimenti utili alla scrivente Amministrazione per la valutazione di sussistenza del requisito soggettivo dell’integrità ed affidabilità, ex articolo 80 comma 5 lettera c) del D. lgs 50/2016, alla luce della Deliberazione di Assemblea Capitolina 75/2021 di revoca della dichiarazione di pubblico interesse del “*Progetto del Nuovo Stadio in località Tor di Valle, ex ‘art. 1, comma 304 della Legge n. 147/2013 e ss.mm.ii’*” per interruzione delle trattative volte

all'approvazione e alla stipula della prevista Convenzione Urbanistica, come meglio espresso nelle premesse della sopra indicata Deliberazione di seguito riportato:

“la primaria Società sportiva potenziale fruitrice dell'impianto, A.S. Roma S.p.A., allo stato ha confermato a più riprese di non voler proseguire nel procedimento originatosi dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014 e Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017 con ciò:

- rendendo inattuabile il percorso convenzionale ed obbligatorio definito con lo schema di convenzione definitiva che, come detto, prevede la necessaria sottoscrizione anche da parte di A.S. Roma e la consegna di garanzie da parte della medesima Società;*
- rendendo comunque inattuale la prosecuzione dell'iter procedimentale, atteso che la definizione della divergente posizione delle parti private richiederebbe tempi, a carattere probabilmente giudiziario, non compatibili con le esigenze di certezza dell'azione amministrativa;*
- rendendo anche lacerata e non convergente negli scopi la compagine realizzatrice degli interventi, a fronte della necessaria unità di intenti necessaria quando si tratti di modulare interventi urbanistici ed infrastrutturali così rilevanti oltre che durevoli nel tempo, implementando in maniera non accettabile l'alea già legata ad un progetto complesso e strutturale quale quello in esame;”*

[...]

tutti gli aspetti sopra evidenziati determinano, per Roma Capitale, l'impossibilità di proseguire e concludere l'iter amministrativo avviato con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2017, risultando lo stesso improcedibile per il venir meno delle condizioni per definire ulteriormente e concludere il procedimento per fatto imputabile alle parti private;”

Si richiedono inoltre chiarimenti in merito alla posizione del richiedente come soggetto controinteressato nei due giudizi pendenti dinanzi al TAR del Lazio azionati da Eurnova S.p.A. e Tor di Valle C.P.I. per l'annullamento della Deliberazione A.C. n. 75/2021 oltre al risarcimento danni contro Roma Capitale.

17. Autodichiarazione del possesso dei requisiti del concessionario

Si evidenzia che, ai sensi del comma 4 dell'art. 62 del DL 50/2017 convertito in L. 96/2017, il soggetto proponente deve essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016, *“associando o consorziando altri soggetti laddove si tratti della società o dell'associazione sportiva utilizzatrice dell'impianto”*. Si ritiene che tale requisito debba essere posseduto dal promotore in fase di partecipazione alla gara, mentre per la presente fase e per quella di elaborazione del progetto definitivo, si ritiene più corretto applicare il comma 17 dell'art. 183 del codice dei contratti, che prevede che possano presentare le proposte di cui al comma 15 non solo i soggetti in possesso dei requisiti del concessionario (ovvero quelli richiesti dal comma 8) ma anche *“i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi”*. Ai sensi del comma 17 bis, le proposte possono essere presentate anche dagli investitori istituzionali (quelli di cui all'art 32 comma 3 del D.L. 78/2010) e dai soggetti di cui all'art. 2 num. 3 del Regolamento UE n. 2015/1017 purché associati o consorziati, qualora privi dei requisiti tecnici, *“con soggetti in possesso dei requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici per servizi di progettazione”*.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che il Proponente ha doverosamente usato quale fattispecie-guida il documento congiunto pubblicato nel 2021 da M.E.F., Ragioneria Generale dello Stato ed ANAC denominato *"PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE UNA PROPOSTA PER IL RILANCIO Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato"*.

Su tale testo base, il redattore di AS ROMA ha operato le doverose e corpose integrazioni riferibili alla fattispecie in esame ma che, a prima lettura, conseguentemente inducono a ritenere necessario che tale testo possa ed anzi debba esser oggetto di seri chiarimenti, da richiedersi al proponente circa parti e istituti non trattati, non adeguatamente trattati, omessi o rielaborati con effetti di non poco rilievo anche ai fini di comprendere un completo inquadramento dello scenario prospettato almeno a livello di "architettura di sistema"

I punti sottostanti pertanto richiedono adeguati chiarimenti a cura del Proponente poiché i singoli temi convenzionali ed il rapporto nel suo complesso sintetizzano e concentrano in un unico contesto il percorso, la natura giuridica ed i singoli ruoli e funzioni del rapporto anche in senso "dinamico" con particolare attenzione agli effetti scaturenti alla scadenza del rapporto medesimo.

Sotto questo profilo, il primo tema di riflessione è il contenuto di cui al **comma 3.1. lettera d) dell'art. 1**, stante la controversia già pendente e la posizione della A.S. Roma S.p.A. instauratasi a seguito della revoca, da parte di Roma Capitale, della dichiarazione di pubblica utilità relativa al precedente progetto Stadio della Roma-Tor di Valle.

L'art. 4 pone una necessità di chiarificazione ed integrazione assai più analitica, soprattutto - ma non solo - meditando e "sintonizzandosi" sulla chiave di lettura della distribuzione e trasferimento del "rischio" tra le parti convenzionali di un Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.). In particolare dal medesimo si apprende che la proposta è finalizzata alla costituzione, in favore del concessionario ed a carico del patrimonio capitolino, non di una piena proprietà ma di un più compresso diritto di superficie per anni 90 (e ciò conformemente alle opzioni normativamente possibili).

In alcun modo però il testo proposto da AS Roma contiene la formalizzazione e regolamentazione civilista-notarile della costituzione di tale diritto reale ex art. 952 e seguenti del Codice Civile e quindi almeno la completa descrizione dei beni sia graficamente che su base catastale, la natura e quantificazione dei diritti edificatori allo stesso afferenti, le clausole obbligatorie circa elencazione dei titoli, attestazione e garanzie sulla provenienza e attuale piena titolarità e disponibilità sia giuridica che possessoria-detentiva dei beni interessati, la situazione edilizia ed urbanistica ecc.

In nulla si tratta circa soprattutto il corrispettivo dovuto all'Amministrazione per tale costituzione di diritto reale nonché, soprattutto dei correlati diritti edificatori e i criteri del calcolo dello stesso (in considerazione che in alcun modo risulterebbe accettabile un prezzo di euro 10.000 indicato in fondo all'atto e precisamente nelle clausole di natura fiscale).

Ulteriori elementi di chiarimento ai fini della valutazione - sotto profili dinamici - dell'interesse pubblico:

- la durata del diritto di superficie verrebbe fissata in 90 anni; conseguentemente, per effetto dell'art. 953 del Codice Civile, poichè la costituzione di tale diritto verrebbe effettuata a tempo determinato, allo scadere del termine stesso tale diritto si estinguerebbe, il proprietario del suolo

(Roma Capitale) diverrebbe proprietario della costruzione (Stadio) il quale entrerebbe a pieno titolo al patrimonio in diritto di piena proprietà dell'Ente, con ciò che ne conseguirebbe in termini - oggi assolutamente ignoti - di effettiva utilità e destinazione a fruizione collettiva, oltre che in termini di passività, ad esempio manutentive;

- correlato alla scadenza del diritto si aggiungerebbe il tema assai spinoso dell'indennizzo da versare al concessionario-superficiario allo scadere naturale del periodo. Nel testo convenzionale nulla si dice a riguardo salvo, in una parte anche "topograficamente" del tutto distinta e lontana, e precisamente all'art. 36 comma 1 dove, alla fine del medesimo che regola gli "EFFETTI DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO" si afferma : *le Parti danno atto della riconsegna da parte del Concessionario delle predette Opere, relative pertinenze, attrezzature, materiali accessori e quant'altro attinente all'adempimento delle obbligazioni contrattuali, che passano nella piena disponibilità del Concedente di diritto a condizione dell'avvenuto integrale pagamento degli importi dovuti al Concessionario e contestualmente allo stesso*". Per effetto di ciò, allo scadere della concessione, Roma Capitale, oltre a dover incamerare patrimonialmente detto bene - nello stato di effettiva manutenzione-vetustà in ragione del naturale trascorrere del tempo dalla sua realizzazione, si troverebbe anche ad essere soggetto-Ente obbligato ad indennizzare il Concessionario scaduto del valore di tali beni, in virtù della pattuizione espressa sopra individuata. A riguardo si è fortemente convinti della assoluta necessità di introduzione nel testo di apposita clausola che espressamente disponga che nulla sia dovuto al concessionario per effetto della naturale scadenza delle concessione-costituzione del diritto di superficie.

Riguardo la durata del diritto (art. 5.2) si ritiene che, stante la natura del diritto stesso, il medesimo decorrerà dalla sottoscrizione (e trascrizione) dell'atto con il quale il medesimo viene costituito.

Riguardo al 6.3 si pensa che sia opportuno integrare la previsione anche con la trascrizione dei diritti reali (il diritto di superficie in questione) anche nel momento della costituzione della Società di Progetto.

L'art. 7 si limita a trascrivere le clausole del testo ANAC solo fino al punto 7. 2 cassando invece parti di rilevanti importanza e garanzia anche per l'Amministrazione concedente (autorizzazione al subentro nuovi soci, per ogni operazione straordinaria che muti la compagine sociale ecc).

Viene inoltre completamente evitato l'art. 8 dello schema ANAC che invece sancisce la fondamentale responsabilità solidale dei soci in favore del Concedente Roma Capitale.

Nel Capo III art. 8 cpv 8.1 assai semplicisticamente verrebbero attribuite al concedente (ROMA CAPITALE) le responsabilità per mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni ecc.... . In questa fattispecie in realtà gli enti e le amministrazioni coinvolte sarebbe molteplici e non è ipotizzabile che questo Ente - Concedente assuma la veste di garante per tutte.

All'art. 9 cpv 1 sono state omesse voci importanti per l'Amministrazione quali, alla lettera f), la possibilità ed i poteri di ispezione, accesso, acquisizione di documentazione e notizie utili....in ordine al rispetto dei patti convenzionali; risulta omessa la terra i) in tema di possibilità di segnalazione alle Autorità Garanti del Mercato e Anticorruzione di atti e comportamenti che possano inquadarsi quali violazioni.....

Al successivo cpv 2 è stato omesso l'obbligo per il concedente di comunicare motivi che possano attivare la revoca della pubblica utilità e comunque sono state completamente rielaborate e ridotte le clausole del testo ANAC riguardo gli obblighi del Concedente di comunicare al Concessionario

ogni evento rilevante circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la Concessione nonché le informazioni e documenti di cui alle lettere: a) b) c) e d) dello stesso capoverso testo ANAC

Al cpv 9.3 è stato inserito un obbligo per Roma Capitale di risolvere antecedentemente le interferenze esistenti e impattanti la realizzazione dell'opera (ma in contrasto con l'accettazione dello stato e presa visione di luoghi invece rilevata oltre nel testo).

All'art.10 p. 10. 2 è stato modificato il testo ANAC (11 comma 2 lettera a) inserendosi importanti riserve in favore del Concessionario riguardo lo stato dei luoghi ed in particolare riguardo lo stato del sottosuolo e il rischio di ritrovamenti archeologici, bellici ecc .

Risulta mancante il p. 3 e precisamente : ANAC 11.2 lett c) *aver verificato e ritenere il Piano Particellare di Esproprio congruo e coerente con gli obblighi di esecuzione e gestione previsti dal Contratto.*

Alla lettera e) del medesimo elenco risulta cassata la seconda parte della norma del seguente tenore(in rosso la parte cassata che invece rivestirebbe strumento di controllo in favore della AC) :
e) *sottoscrivere il Contratto di Finanziamento o far sì che le obbligazioni e/o i titoli di cui al Project Bond siano interamente collocati o comunque reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento, entro e non oltre [...] [massimo 18] mesi dalla stipula del Contratto ai sensi dell'articolo 165 del Codice. Decorso inutilmente tale termine, il Contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e dell'articolo 36, senza alcun diritto in favore del Concessionario al rimborso delle spese sostenute, comprese quelle relative alle attività di progettazione. Il rischio di un'eventuale variazione del tasso di interesse base tra la data di presentazione dell'Offerta in sede di gara e la data della sottoscrizione del Contratto è allocato in capo al Concedente;*

Sono inoltre cassate le seguenti lettere aventi identica natura e finalità di garanzia:

f) *inviare al Concedente, prima della stipula, il Contratto di Finanziamento e tutti i documenti allegati;*

g) *consegnare al Concedente copia del Contratto di Finanziamento [o della documentazione finanziaria relativa al Project Bond o la dichiarazione del Concessionario di autofinanziamento del progetto attraverso forme alternative all'indebitamento verso terzi] nonché copia di tutti i documenti connessi al Contratto di Finanziamento [o al Project Bond] ivi inclusi i relativi allegati, entro e non oltre 10 giorni dalla data di relativa sottoscrizione [emissione];*

p) *effettuare in modo continuativo il monitoraggio sull'andamento degli Indicatori di Equilibrio e a comunicarne gli esiti con cadenza [semestrale] al Concedente.*

Al p. 5 del medesimo articolo risultano presenti solo due capoversi di contenuti di mero stile a sostituzione del testo ANAC (11.5) che si trascrive ed il quale imporrebbe linee di comportamento dirette alla massima trasparenza ed accessibilità in corso d'opera, a garanzia della costante verifica del pubblico interesse dichiarato: 5. *Il Concessionario si impegna altresì a: a) organizzare una banca dati contenente ogni dato, documento, informazione e notizia concernente l'adempimento delle prestazioni contrattuali, alimentata dal Concessionario e accessibile dal Concedente in tempo reale; b) fornire tempestivamente al Concedente ogni documentazione, informazione e notizia, anche su supporto elettronico, richiesta dal Concedente medesimo e/o comunque utile alla verifica del rispetto da parte del Concessionario degli obblighi posti dal Contratto e pubblicare tali documenti sul proprio sito web; c) fornire al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori tutti i chiarimenti*

richiesti; d) partecipare alle visite che il Direttore dei Lavori, il Responsabile del Procedimento e/o gli incaricati dagli stessi designati effettuano al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza, nonché alle visite di Collaudo; e) informare tempestivamente il Concedente in relazione a: (i) ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione dei lavori o nell'erogazione dei Servizi, sia indisponibilità, anche parziale, dell'Opera e/o dei Servizi; (ii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione, recesso o decadenza del Contratto; (iii) la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la mancata erogazione o decadenza dal beneficio del termine delle linee di credito rilasciate al Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento, per il mancato collocamento delle obbligazioni emesse dalla Società di Progetto ovvero per l'esercizio da parte dei Finanziatori di facoltà volte a limitare l'operatività del Concessionario o l'escussione di garanzie e impegni previsti nel Contratto di Finanziamento o nel Project Bond a carico del Concessionario o dei soci; (iv) le controversie, i procedimenti giudiziali e/o amministrativi, e/o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario e di ciascuno dei soci che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal Contratto; (v) ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni contrattuali; f) inviare periodicamente [specificare la cadenza] le informazioni economiche, finanziarie e gestionali sulle attività oggetto della Concessione e sui relativi costi e ricavi, al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo da parte del Concedente, in conformità al paragrafo 7.1 delle Linee Guida ANAC n. 9 recanti "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato" come di seguito indicate [specificare le informazioni]: 6. Il Concessionario si impegna ad adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro [•] giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o dal verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 5, lettera e).

All'art. 12 risultano cassate numerose porzioni importanti in tema di tracciabilità dei flussi finanziari ed in particolare (art 12 schema ANAC) : 2. A tal fine, il Concessionario si obbliga: a) ad utilizzare il/i conto/i corrente/i [bancario/i postale/i], dedicato/i in via esclusiva al Contratto, sul/i quale/i devono essere registrati tutti i movimenti finanziari relativi al Contratto stesso, da effettuare esclusivamente tramite lo strumento del bonifico [bancario o postale] ovvero altro strumento di incasso o pagamento idoneo a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, fermo restando quanto previsto all'articolo 3, commi 2, 3 e 4, della legge 13 agosto 2010, n. 136; b) a comunicare al Concedente, entro e non oltre 7 giorni dall'accensione del/i conto/i o dalla prima utilizzazione dello/gli stesso/i per le attività del Contratto, gli estremi identificativi del/i conto/i corrente/i dedicato/i nonché le generalità [specificare nome e cognome] e il codice fiscale del/i soggetto/i delegato/i ad operare su detto/i conto/i; c) a comunicare tempestivamente e comunque entro e non oltre 7 giorni, ogni modifica e variazione relativa ai dati di cui alla lettera b) trasmessi al Concedente; d) a riportare nella causale dello strumento di pagamento adottato, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal Concessionario, il Codice Identificativo di Gara (CIG) e il Codice Unico di Progetto (CUP), e nella specie [•]

.....

4. Il Concessionario si obbliga altresì: a) ad inserire nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, i subappaltatori e i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136;

b) a dare immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della Provincia di [•] della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria; c) a garantire che nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, i subappaltatori e i subcontraenti, e in quelli sottoscritti da questi con le altre imprese della filiera, le parti assumano sia l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero di strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari, sia l'obbligazione di dare immediata comunicazione al Concedente, al Concessionario e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di [•] qualora abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

5. Il Concedente verifica, senza alcuna responsabilità a suo carico, che nei contratti di cui al comma 4, lettera c), sia inserita, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale i contraenti assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136. 6. Il Concessionario, in caso di cessione dei crediti, si impegna a comunicare il CIG/CUP n. [•] al cessionario, anche nell'atto di cessione, affinché lo/gli stesso/i venga/no riportato/i sugli strumenti di pagamento utilizzati.

All'art 13 (Forza Maggiore) rispetto allo schema ANAC risulta omessa la voce c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;

e risultano invece introdotte tre nuove voci in favore di "AS ROMA", e precisamente:

- (f) fenomeni di inquinamento relativi all'area interessata dall'Opera;*
- (g) ritrovamenti di reperti storici, archeologici, monumentali o altri beni di rilevante carattere ambientale e/o paesistico o ordigni esplosivi residuati bellici;*
- (h) blocchi negli approvvigionamenti o embarghi, anche di natura finanziaria.*

L'art. 14 è quello che necessità maggiore e minuziosa attenzione.

La versione AS ROMA dapprima omette le seguenti clausole (15. 2 e segg ANAC):

2. I soci cui sono affidati direttamente i lavori sono tenuti a eseguirli nel rispetto delle percentuali indicate in sede di Offerta. Tali percentuali sono modificabili solo previa autorizzazione del Concedente e tenuto conto dei requisiti di qualificazione posseduti dai soci interessati.

3. L'esecuzione dei lavori oggetto della Concessione deve essere effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni: a) i lavori devono essere eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle previsioni del Contratto e in conformità del Progetto Esecutivo approvato; b) i lavori possono essere subappaltati nei limiti indicati in sede di Offerta; c) per le forniture con posa in opera e per i noli a caldo, ai fini della determinazione del valore massimo del [2%], si deve fare riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali.

.....

5. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia autentica del Contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte del subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, dichiarati in sede di Offerta.

6. Il Concessionario resta in ogni caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto.

L'articolo stesso, nella proposta formulata, accenna solamente al tema delle opere di urbanizzazione ma ciò in quanto evidentemente ben consapevole come il tema più generale sia connaturale in un campo anche e forse prevalentemente di natura urbanistica, ove le opere di urbanizzazione rivestono una importanza fondamentale ed inderogabile.

Il rapporto convenzionale da costituirsi dovrà regolamentare il tema della realizzazione del opera "Stadio" ma, parallelamente ed in un unico contesto convenzionale-contrattuale, dovrà anche quantificare e metabolizzare sia il tema del corrispettivo in favore dell'Ente concedente quale prezzo delle aree/diritti edificatori concessi in diritto di superficie e sia anche il non inferiore tema degli oneri di urbanizzazione da calcolarsi ed esigersi al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, in misura proporzionale ed adeguata alla trasformazione del territorio che si pone in essere, mediante la relativa utilizzazione di tali diritti edificatori (MC/SUL) e valutando attentamente anche la legittimità di un calcolo ed esazione di eventuale contributo straordinario ex art. 20 N.T.A. di P.R.G. vigente, ovviamente ove ne ricorrano i presupposti.

Fatta eccezione di quanto sarà calcolato e dovuto per corrispettivo/aree/diritti edificatori, i contributi di natura urbanistica potranno tranquillamente essere oggetto di realizzazione-obbligazione sostitutiva di opere pubbliche a cura del Concessionario stesso, che in tal caso assumerebbe (anche stavolta) la figura e le funzioni di soggetto attuatore e stazione appaltante. In particolare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 comma 2 lettera e) del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e mediante l'utilizzo delle risorse economiche derivanti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, l'intero processo finalizzato alla realizzazione di ciascuna delle opere pubbliche oggetto di "convenzione urbanistica" (come comunque denominata nelle varie accezioni derivanti da un'unica radice ontologica) è affidato al privato proponente mediante il meccanismo della realizzazione sostitutiva di opere pubbliche (e, si noti bene, attività non delegata) rispetto alla originaria obbligazione pecuniaria, con correlazione-utilizzazione economico-finanziaria tra la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta e le stesse opere da realizzarsi in via sostitutiva.

Si ritiene che quindi questi aspetti - finora del tutto omessi - debbano essere oggetto, soprattutto per il proponente, di integrazione del testo proposto, evidentemente trasfondendo nel testo stesso le modalità ed i contenuti convenzionali in essere per Roma Capitale e attualmente regolamentati dallo schema generale di convenzione urbanistica approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 32 del 2015, nel testo oggi vigente come emendato (per adeguamento al Codice dei Contratti) con DD Pau n. 1282/2017.

Nel seguito dell'atto proposto risulta completamente omesso l'art. 18 (Espropriazioni) dello schema ANAC con il quale verrebbe conferito mandato all'espropriazioni in favore del concessionario. Si ritiene che l'introduzione di tale conferimento di mandato sia fortemente opportuno e anzi necessario per investire il concessionario stesso di poteri di acquisizione di beni che malauguratamente ed inopinatamente risultassero non acquisti o non correttamente acquisiti al patrimonio capitolino.

All'art. 17 risulta mancante la seguente specifica invece presente nel testo ANAC (19.4) : // *Concedente può accettare le modifiche proposte dal Concessionario anche a condizione che i relativi costi siano totalmente a carico del Concessionario medesimo.*

Inoltre, nel medesimo articolo risultano omesse le seguenti pattuizioni invece presenti nel testo ANAC (17 p. 6,7 e 8) e di garanzia anche e soprattutto finanziaria per l'Amministrazione : 6. *Il Concessionario è, in ogni caso, responsabile degli errori od omissioni nella progettazione relativa alle modifiche di cui al comma 1. In tali casi, il Concessionario è tenuto a sostenere tutti i costi connessi e/o conseguenti al manifestarsi di tali Errori o Omissioni nonché a risarcire il Concedente di qualsiasi danno.* 7. *Le modifiche di cui al presente articolo: a) ove non determinino una Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, comportano un mero aggiornamento del Piano Economico Finanziario secondo la procedura indicata all'articolo 32, comma 3; b) ove determinino una Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, per fatti non riconducibili al concessionario, le Parti possono prevedere il pagamento da parte del Concedente dell'importo determinato ai sensi dei commi 2 e/o 4 ovvero avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario di cui all'articolo 32.* 8. *Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'articolo 175, comma 7, lettera b), del Codice, nè alterare l'allocazione dei rischi.*

All'art. 18 - Sospensione delle attività- risultano inserite le seguenti voci che invece il testo ANAC (art.20) indica inseribili [*Solo qualora le aree oggetto di Contratto non ricadano in zone notoriamente di interesse archeologico o a rischio idrogeologico*] e in particolare; iii) ritrovamenti archeologici iv) sorprese geologiche. E' evidente l'effetto di alleggerimento della posizione del concessionario.

Art. 19 p.4 : non si desume da dove sia stata ricavata o in base a quali criteri sia stata fissata la percentuale del 10% riguardante l'importo dovuto dal Concessionario a titolo di penale per i casi regolamentati in tale articolo.

L'art. 20 del testo proposto (Fasi di gestione) è molto molto riduttivo riguardo l'articolato di cui al testo ANAC (art. 23 ANAC). Si suggerisce una adeguata riflessione.

All'art. 25 (Riequilibrio economico – finanziario) è assente la voce c) del comma 1 del testo ANAC art. 32 : *i maggiori oneri derivanti dalle procedure di esproprio, diversi da quelli riconducibili al Concessionario ai sensi dell'articolo 18, commi 3 e 4;* ciò in coerenza con quanto sopra illustrato circa la necessità di attribuire poteri espropriativi al concessionario.

Art. 26 Cauzioni : risulta omissa il seguente cpv : 2. *Il Concessionario si impegna, in ogni caso, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice o comunque richieste ai sensi della normativa vigente, nelle forme e con le modalità ivi stabilite.*

All'art. 27 Polizze assicurative, risultano mancanti : d) *Polizza ALOP (Advance Loss of Profit) avente ad oggetto la copertura dei danni economico finanziari indiretti provocati dal Concessionario per una somma assicurata pari complessivamente ad euro [l'importo deve essere adeguato al rischio]; e) integrazione delle polizze di cui alle lettere precedenti in funzione di eventuali maggiori lavori da effettuare.*

Risultano assenti le seguenti clausole (v, art. 34 ANAC):

5. *Il Concessionario si impegna a stipulare, ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, con compagnie di assicurazione autorizzate ai sensi del Decreto Legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e s.m.i, una o più polizze assicurative a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione del Contratto, limitatamente alla Fase di Gestione, per un massimale di importo minimo pari a euro [•] per sinistro ed euro [•] per persona e per danni a cose, per tutta la durata della Concessione. La somma assicurata deve essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tali polizze devono includere:*

a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione;

c) le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'Opera gestita dal Concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosioni, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine.

Copia delle predette polizze deve essere consegnata al Concedente almeno 30 (trenta) giorni prima della data prevista per l'avvio della Fase di Gestione.

6. Il Concessionario deve altresì consegnare al Concedente:

a) almeno [indicare un numero di giorni non inferiore a 10] giorni prima della data prevista per la Consegna lavori, copia delle polizze di cui articolo 103, comma 7, del Codice unitamente ai relativi certificati di assicurazione;

b) entro e non oltre la data di emissione del Certificato di Collaudo, copia delle polizze di cui all'articolo 103, comma 8, del Codice unitamente ai relativi certificati di assicurazione.

All'art. 28, rispetto al testo ANAC (35) è stata aggiunta la possibilità di porre in garanzia ipotecaria il diritto di superficie o parte di esso; cioè coerente con la natura del diritto reale costituito-trasferito convenzionalmente ma si ritiene che debba essere limata ovvero allineata tale possibilità ai limiti a ciò specificamente posti dall'art. 2816 del Codice Civile che vede estinguere la garanzia ipotecaria all'estinguersi del diritto medesimo (e quindi impedendo, almeno nella generalità delle ipotesi, che la medesima garanzia investa patrimonio capitolino).

All'art. 30.2 (risoluzione per inadempimento del concessionario) risultano omesse le seguenti voci :

i) grave violazione delle obbligazioni di cui all'articolo 11, comma 5; l) perdita dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Codice;

Inoltre risulta riformulato il resto dell'articolo.

Art. 33 – Risoluzione per inadempimento del concedente: è stata omessa le seguente parte del medesimo comma 1 art. 4 Anac :e deve contenere l'inadempimento contestato nonché le relative conseguenze giuridiche ed economiche sul rapporto concessorio alla data di invio della diffida stessa.

All'art. 34 comma 3 il testo proposto AS Roma ha aggiunto:...il Concessionario ha diritto di proseguire nella gestione ordinaria dell'Opera fino alla data di effettivo incasso degli importi allo stesso dovuti.

All'art. 35 – Recesso - risultano omessi (con evidente detrimento della posizione del concessionario- amministrazione): *b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso dal Contratto, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse. All'importo così determinato sono sottratti gli oneri e i danni, nessuno escluso, subiti e subendi dal Concedente in*

relazione ai costi necessari affinché i Lavori e/o i Servizi possano essere realizzati/erogati conformemente alla Documentazione Progettuale approvata.

Risultano mancanti anche i seguenti commi: 4. *Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'Opera abbia superato il Collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione ordinaria dell'Opera alle medesime modalità e condizioni del Contratto e comunque in conformità con le previsioni di cui all'articolo 176, comma 5-bis, del Codice.* 5. *Fermo restando quanto previsto al precedente comma 4, il Concessionario ha il diritto di proseguire nella gestione l'Opera in conformità con le previsioni di cui all'articolo 176, comma 5-bis, del Codice, alle medesime modalità e condizioni del Contratto, fino alla data dell'effettivo pagamento delle somme di cui al comma 2.*

Manca del tutto la regolamentazione del rifinanziamento (v.art.44 Anac) ove sono dettagliatamente indicate le prerogative della Pa ai fini della condivisione del tema e solo eventuale approvazione di quanto prospettato.

Omissa completamente la parte di schema-tipo riguardante il "Monitoraggio" che risulta essere la seguente ed assai opportuna per l'Amministrazione : 45. **MONITORAGGIO** 1. *Al fine di consentire al Concedente il monitoraggio inerente al rispetto degli obblighi contrattuali e alla ripartizione dei rischi secondo quanto previsto dal presente Contratto e rappresentato nell'allegata matrice dei rischi, il Concessionario è tenuto ad adempiere alle obbligazioni di cui all'articolo 11, comma 3, lettere n) e p), e comma 5.*

Si ritiene da approfondire **il tema fiscale** in quanto, mentre si ipotizza come soggetta ad I.V.A. la cessione di diritto di superficie e diritti edificatori, esente da IVA e soggetta a registrazione a tassa fissa la eventuale realizzazione a scomputo di diritti edificatori, da esperienze pregresse si ritiene che quanto attiene a rapporto puramente concessorio sia da accertare anche con riferimento alle prassi in essere presso l'Agenzia delle Entrate stante la peculiare natura giuridica dell'istituto come variamente articolato.

Tema non riscontrato in alcuna quota del documento esaminato è quello dei **parcheggi pubblici o comunque dei beni di standard ovvero destinati a fruizione pubblica** soprattutto con riferimento al tema dei ricavi che tali opere generano. Ebbene è solo il caso di ricordare che andranno inserite specifiche clausole riguardo detti beni o comunque riferibili a tutti i beni scaturenti da standard o extra standard ed anche progettualmente destinati alla fruizione pubblica collettiva. Sarà imprescindibile che i medesimi non siano in alcun modo automaticamente posti nella "disponibilità" del soggetto concessionario ma gli stessi saranno direttamente gestiti da Roma Capitale ovvero da concessionario dello stesso Ente, in generale all'esito di una distinta e diversa pubblica procedura di gara da indirsi, al fine dell'individuazione della suddetta figura, quale ineludibile adempimento prescritto dalla normativa comunitaria e dall'art. 3 della legge di contabilità dello Stato (Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440), come modificato dall'art. 2 del D.P.R. n. 627 del 1972 ovvero mediante altre legittime forme di affidamento che potessero individuarsi all'esito della consultazione con altri Organi o Strutture competenti in materia di opere pubbliche, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento in questione. Tali peculiarità come sopra delineate rappresentano sin da ora 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. In particolare, per quanto riguarda i parcheggi (ovvero altri beni) privati ma destinati ad uso pubblico gli stessi sono da considerarsi beni che, per loro intrinseca

natura o finalizzazione risultano comunque funzionali al perseguimento e al soddisfacimento degli interessi della collettività e dei quali la loro realizzazione è strumentale a tale destinazione funzionale. Pertanto devono ritenersi "*comuni*", prescindendo dal titolo di proprietà, risultando così recessivo l'aspetto dominicale a fronte di quello della funzionalità del bene rispetto ad interessi della collettività. In altre parole, in tale prospettiva che pone in secondo grado la mera dominicalità di tali beni, gli spazi privati destinati a parcheggio di uso pubblico, in quanto concretanti sempre sostanzialmente opere di urbanizzazione, vanno ritenuti per definizione "pubblici" o, appunto, "comuni", con la conseguenza di non potersi consentire in alcun modo la pretesa di una fruizione riservata limitata, anche e soprattutto sotto il profilo economico-finanziario.

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente UO U.O. Rigenerazione e Progetti
Speciali
Enrica De Paulis

Il Direttore Pianificazione Generale
Silvia Capurro

Il Direttore Dipartimento PAU
Gianni Gianfrancesco