

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE PARTECIPATA DI UN'AREA VERDE
ATTREZZATA DENOMINATA "GARDEN CENTER", CON DESTINAZIONE A VERDE
PUBBLICO ATTREZZATO CON FINALITÀ ESPOSITIVA E RICREATIVA

Il giorno del mese di dell'anno nella sede Comunale in Capena, piazza San Luca 1, sono presenti:

IL COMUNE DI CAPENA, C.F. 02652400587, nella persona dell'architetto Emiliano Di Giambattista nato a Roma il 27.09.1976 n.q. di Responsabile titolare di P.O. dell' AREA TECNICA, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CAPENA, d'ora in poi indicato come Ente;

Il sig. Mario Serilli, nato a Roma il 26/09/1963 residente in Antrodoto (RI) in Via San Severo, 1 - C.F. SRL MRA 63P26 H501H - d'ora in poi indicato come Promotore.

Premesso

che con nota protocollo n. 9178 del 21.05.2013, il Promotore ha inoltrato istanza per promuovere su un'area di sua proprietà la realizzazione e gestione partecipata di un Centro Culturale, denominato "Garden Center", inserito in un verde attrezzato di uso pubblico, avente finalità espositiva e ricreativa in località Bivio - Scoranello.;

che l'area in questione risulta essere di proprietà del Promotore, Sig. Serilli Mario catastalmente identificata al Fg. 22 p.lle 95, 513, 884 e 885 del Comune di Capena, acquistata con atto notaio Carlo Bellini rep 86161 racc. 25950 del 14.06.2011, delimitata nella planimetria allegata al presente atto;

che l'area oggetto della proposta è destinata dal vigente P.R.G. a sottozona F1 - Verde Pubblico così normata all'art. 28 delle N.T.A.:

Sottozona F1 - Verde pubblico.

La zona è destinata alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere. Nella zona sono ammesse le seguenti utilizzazioni: nucleo elementare di verde di vicinato attrezzato con impianti ricreativi per il gioco;

nuclei di verde locale o urbano organizzati con impianti arborei d'alto fusto ed arredati con componentistica da giardino, per l'incontro la sosta il passeggio;

aree di verde pubblico attrezzato per lo sport. Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate alle attività ricreative.

I piani particolareggiati o i piani quadro di coordinamento fisseranno l'ubicazione e la qualità delle volumetrie degli impianti e delle attrezzature. L'indice territoriale di tale zona è fissato nello 0,15 mc/mq, la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare 1/10 del lotto interessato.

Per l'altezza massima si fa esplicito riferimento alla specifica normativa che regola la realizzazione di strutture sportive (legislazione tecnica CONI)

Il carattere delle costruzioni dovrà risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori tradizionali locali, muratura a faccia vista etc).

Anche le recinzioni e le delimitazioni dell'impianto devono possedere i requisiti e la dignità architettonica del contesto. Non sono ammessi quindi manufatti in precario o realizzati con materiali impropri (eternit, lamiere, pannelli in plastica, pannelli prefabbricati di cemento non rivestiti etc).

Eventuali costruzioni mobili o semipermanenti pertinenti a tali utilizzazioni (gioco bambini, chioschi, piccoli ritrovi, etc.) potranno essere previste in sede di piano attuativo, a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali. Nell'area a verde ubicata nel centro urbano e contrassegnata con asterisco è previsto un sistema integrato di spazi verdi, servizi e parcheggi multipiano.

Tale sistema può essere anche realizzato e gestito da privati mediante concessione temporanea, regolata da apposita convenzione, con l'obbligo di sistemare a parco la parte in superficie del complesso e destinare ad uso pubblico parte dei servizi e dei parcheggi realizzabili nel sottosuolo.

-che il Consiglio Comunale con propria deliberazione numero 16 del 08/04/2014 ha approvato la proposta, presentata con allegato schema di convenzione da sottoscrivere;

-che con nota prot. 12008 del 26/06/2014 il responsabile dell'area Urbanistica del Comune di Capena ha invitato la proprietà alla sottoscrizione della summenzionata convenzione;

-che con risposta prot.13651 del 22/07/2014 il proponente sig. Serilli ha manifestato la volontà di rimodulare la proposta in termini meno impattanti e piu' restrittivi rispetto a quella approvata;

-che con istanza prot 1162 del 21_01_2015 e successiva integrazione prot. 3297 del 24/02/2015, lo stesso ha presentato una nuova proposta progettuale, con la manifestata volontà di effettuare congiuntamente ed a proprie spese la ristrutturazione del giardino pubblico di Piazza della Libertà e la realizzazione e gestione del parco di Piazza I Maggio, in sintonia con il regolamento di cui alla delibera CC n. 11 del 15/05/2013.

-che le finalità e le modalità gestionali dell'intervento proposto alla frazione Bivio risultano compatibili con la destinazione di PRG dell'area, a condizione che sia regolata da una apposita convenzione che ne garantisca l'uso pubblico;

-che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato approvato il progetto relativo all'iniziativa di cui alla presente Convenzione unitamente allo schema del presente atto.

Tanto premesso, tra le Parti come in epigrafe generalizzate e rappresentate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2. Nomina del rappresentante

Per quanto attiene i rapporti con l'Ente, comunque connessi e dipendenti dalla presente Convenzione, il Promotore può nominare un suo rappresentante con pieni poteri.

Articolo 3. Oggetto della Convenzione.

La presente Convenzione disciplina la realizzazione e la gestione di un Centro di verde urbano, inserito in un verde attrezzato privato ad uso pubblico, avente finalità espositiva e ricreativa in località Bivio – Scoranello, denominato Garden-Center.

La gestione e manutenzione del Centro deve conformarsi a quanto indicato nel Disciplinare di Manutenzione che viene sottoscritto dal Promotore unitamente al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

L'Ente non assume oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del Promotore con riferimento alla iniziativa regolata dal presente atto.

Tutte le aree, i manufatti e gli impianti del Centro rimangono vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nella presente Convenzione per tutto il periodo della durata prevista. Parimenti il Promotore si obbliga ad effettuare tutti i lavori ed a sostenere tutti gli oneri annessi e connessi per la ristrutturazione del giardino pubblico di Piazza della Libertà nonché per la realizzazione e gestione del parco urbano di Piazza I Maggio, nel rispetto del progetto allegato e delle specifiche tecniche allegati alla presente.

Articolo 4. Documenti allegati

Costituiscono parte integrante della presente convenzione i seguenti documenti:

- Progetto tecnico
- Specifiche degli interventi
- Disciplinare di manutenzione

Articolo 5. Pareri e nulla-osta

Rimane in capo al Promotore l'obbligo di acquisire tutti i pareri, nulla-osta ed atti autorizzativi comunque denominati per l'esercizio delle attività previste in Convenzione.

Articolo 6. Divieto di cessione della Convenzione.

E' fatto assoluto divieto al Promotore di cedere a terzi la Convenzione, salvo espressa autorizzazione dell'Ente su richiesta motivata del Promotore. Il Promotore può procedere al subappalto dei servizi oggetto della Convenzione.

Qualora il Promotore affidi il temporaneo esercizio delle singole specificate attività previste a soggetti professionalmente preparati ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-amministrativi, sarà comunque responsabile dell'osservanza della presente Convenzione nei confronti dell'Ente. In ogni caso tale affidamento, che deve risultare da regolare atto scritto e in regola con L.R. 33/1999, nonché ogni sua variazione, dovrà essere comunicato per iscritto all'Ente.

Articolo 7. Obblighi del Promotore

Il Promotore si obbliga a:

a -realizzare a propria cura e spese le opere previste nel progetto tecnico;

b- garantire senza soluzioni di continuità la gestione dell'area del Centro e delle strutture annesse;

c-premunirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività oggetto della presente convenzione, rinunciando irrevocabilmente fin da ora, in caso di eventuale cessazione della presente convenzione o di anticipato recesso per sua volontà o colpa, al maggior valore corrispondente a quanto costruito e messo a dimora sia per la realizzazione del Centro che per i lavori di Piazza della Libertà e Piazza I Maggio;

d- realizzare e gestire il parco aperto all'uso pubblico e le strutture di servizio ivi allocate;

e-provvedere a proprie intere spese, alla ristrutturazione totale del giardino pubblico di Piazza della Libertà ,secondo il progetto e la specifica tecnica allegata alla presente,curandone la manutenzione per i successivi anni:

f-provvedere alla realizzazione a proprie intere spese, del parco di Piazza I Maggio, secondo il progetto e la specifica tecnica allegati alla presente,nel rispetto del Regolamento di cui alla deliberazione CC n 11 del 15/05/2013,curando la gestione del chiosco annesso e la completa manutenzione del parco secondo le modalità di cui agli art..... del citato Regolamento Comunale e del successivo art. 12 del presente.

La realizzazione degli interventi previsti al Centro ubicato alla frazione Bivio, e' subordinato all'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica previa richiesta da inoltrare alla Regione Lazio, solo dopo l'approvazione della proposta da parte del Consiglio Comunale e la sottoscrizione della relativa convenzione.

Per accordo tra le parti, il Promotore si impegna nelle more del rilascio dell'autorizzazione di cui sopra, ad iniziare i lavori presso il giardino di Piazza della Libertà o del parco di Piazza I Maggio entro trenta giorni susseguenti alla sottoscrizione della presente Convenzione, di modo che tali ambiti di intervento siano fruibili dalla cittadinanza prima e comunque entro il completamento dei lavori del centro al Bivio.

E' fatto obbligo al Promotore , al momento dell'inizio dei lavori, di installare nell'area del cantiere appositi cartelli edilizi, indicanti l'impresa esecutrice, il Direttore dei lavori ed il Responsabile della Sicurezza, nonche' di provvedere alla recinzione dell'area stessa.

Articolo 8. Mancata approvazione da parte degli organismi sovracomunali.

In caso di diniego della proposta da parte della Regione Lazio e/o Soprintendenza ai Beni Paesaggistici,qualora i lavori per il giardino di Piazza della Libertà e del parco di Piazza I Maggio siano già stati realizzati, il Comune di Capena dovrà riconoscere al Promotore le spese sostenute sulla base del computo con il prezzario regionale scontato del 20% redatto in contraddittorio, per il giardino di Piazza della Libertà, mentre per il Parco di Piazza I Maggio si ritiene comunque valida la deliberata realizzazione e gestione nei termini di cui alla presente convenzione.

Per far fronte agli oneri economici connessi a detti obblighi, il Promotore ha diritto:

- a) ai proventi derivanti da attività, eventi ed iniziative, realizzabili in conformità al presente atto e che non interdicano la libera fruizione sia del Garden Center che del parco di Piazza I Maggio da parte della cittadinanza,
- b) gestire l'attività del chiosco bar posto all'interno del Garden Center e del Parco di Piazza I Maggio.

Il Promotore è responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della Convenzione e si obbliga a tenere l'Amministrazione Comunale sollevata ed indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale, od azione presente o futura. Il Promotore provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi allo svolgimento della propria attività nell'ambito comunale, per danni che comunque possono derivare a terzi, considerando terzi fra di loro anche i propri dipendenti e dell'Ente.

Il Promotore si impegna a tal fine a contrarre apposita polizza assicurativa con massimali congrui per i danni che possono derivare al personale ed ai fruitori del Centro al Bivio e del parco di piazza I Maggio.

Articolo 9. Gestione dell'area

Per gestione si intende:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e di tutti i servizi, manufatti e impianti tecnologici ed espositivi del Garden Center e del parco di Piazza I Maggio, nonché la conduzione delle attività connesse al buon funzionamento ; il tutto a carico del Promotore secondo le modalità previste nella presente Convenzione;

2. la fruibilità, da parte della cittadinanza del Garden Center e del parco di Piazza I Maggio per tutti i dodici mesi dell'anno, regolata secondo orari riportati nei regolamenti del Commercio per il settore specifico;

3. La possibilità di utilizzo da concertare con il Comune, in orario scolastico e nei giorni stabiliti, delle Strutture sportive del Centro in località Bivio, nonché la possibilità da parte del Comune di organizzare almeno 2 tornei annui per singola attività sportiva consentita, anche nell'ambito di feste e/o manifestazioni particolari.

Articolo 10. Servizi integrativi di livello urbano

Il Promotore oltre a garantire quanto pattuito nei precedenti articoli relativamente al Garden Center, s'impegna ad erogare gratuitamente le prestazioni ed i servizi già evidenziati relativi al Giardino Pubblico di piazza della Libertà e del parco di piazza I Maggio, avendone la relativa manutenzione, secondo quanto riportato nella presente convenzione.

Articolo 11. Controlli

L'Ente si riserva la possibilità di verificare in qualsiasi momento e nelle forme ritenute opportune la regolarità della gestione ed il rispetto della presente convenzione.

Articolo 12. Durata, recesso o mancato rinnovo

Per il Garden Center, trattandosi di parco privato ad uso pubblico, la presente convenzione è concordata in anni rinnovabili

Per il giardino pubblico di Piazza della Libertà il promotore è obbligato alla manutenzione ordinaria e straordinaria per anni;

Per il parco di Piazza I Maggio la durata della convenzione è stabilita in anni prorogabili.

Le autorizzazioni di esercizio e la durata seguono le norme regionali vigenti

In caso di mancato rinnovo da parte del Promotore (recesso) per motivazioni proprie, oppure da parte dell'Amministrazione per inadempimento alla convenzione stessa, l'area del Centro al Bivio verrà rimessa in pristino, come da documentazione fotografica e/o da verbale di consistenza redatto alla firma della presente convenzione, a cura e spese dello stesso, senza nulla pretendere dall'Ente, mentre le strutture ed opere del parco di Piazza I Maggio entrano nella piena disponibilità del Comune, così come gli interventi nel giardino di Piazza della Libertà. È, comunque, facoltà dell'Amministrazione valutare e

concordare forme di acquisizione dell'area attrezzata al Bivio , senza prevederne lo smantellamento delle attrezzature presenti. In caso di mancato rinnovo da parte del Promotore (recesso) o da parte dell'Amministrazione in forza e virtù di nuove intervenute prescrizioni urbanistiche imposte sia da parte dell'Amministrazione stessa, sia da parte di Enti sovraordinati, la convenzione sarà soggetta a ricontrattazione tra le Parti, in funzione degli anni di ulteriore potenziale utilizzo.

I casi di durata, recesso o mancato rinnovo della presente convenzione sono disciplinati dal Codice Civile.

Il recesso o il mancato rinnovo, dovranno essere comunicati alla controparte con un preavviso di almeno 6 mesi.

Articolo 13. Gestione delle controversie

Ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti nell'applicazione della presente Convenzione e che non dovesse essere risolta bonariamente tra le parti, è devoluta al Tribunale del Foro di Tivoli.

Articolo 14. Registrazione

Tenuto conto della Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 128/1996 la presente Convenzione, redatta nella forma della scrittura privata, è soggetta a registrazione in caso d'uso.

Le spese per bolli e tutte quelle eventuali consequenziali che possano occorrere sono a carico del Promotore.

Articolo 15. Rinvio

Per quanto non specificato nella presente Convenzione si fa riferimento espresso a quanto previsto nel progetto allegato, alle disposizioni del Codice Civile e alle norme vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Capena

Il Promotore