

CONVENZIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE E MANUTENZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE SULL'AREA COMUNALE SITA IN VIA DELLE MOLETTE

TRA

il **Comune di Fonte Nuova**, con sede in Fonte Nuova (RM), Via, C.F. , rappresentato dal Responsabile del Settore [nome e cognome], in esecuzione della, di seguito denominato “**Comune**” o “**Amministrazione**”

E

la società **SGM SUPERMERCATI S.r.l.**, con sede in Roma, Via Salaria n. 1380, C.F. e P. IVA **07459321001**, in persona del legale rappresentante pro tempore, di seguito denominata “**SGM SUPERMERCATI S.R.L.**” o “**Soggetto Attuatore**”, congiuntamente denominate “**Parti**”.

PREMESSE

Visti:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e, in particolare, l'art. 11 in materia di accordi tra pubbliche amministrazioni e privati;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e successive modificazioni e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il Codice della Strada, e il relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- la normativa vigente in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica, idraulica, impiantistica, di sicurezza nei cantieri e di superamento delle barriere architettoniche;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti e le relative NTA.

Richiamati:

1. la deliberazione della Giunta Comunale n. **40 dell'11.03.2026**, con la quale è stato approvato l'Avviso pubblico finalizzato alla raccolta di proposte per la progettazione e realizzazione, a cura e spese di soggetto privato, di un parcheggio pubblico e delle relative opere di urbanizzazione sull'area comunale censita al Catasto – Sezione Men, Foglio 32, particella 742/parte;
2. l'Avviso pubblico avente ad oggetto la realizzazione di un parcheggio pubblico e delle relative opere di urbanizzazione sull'area comunale sita in Via delle Molette;
3. la Determinazione Dirigenziale n. **619 del 15.05.2026**, relativa alla proroga del termine per la presentazione delle proposte;
4. la proposta progettuale presentata da **SGM SUPERMERCATI S.r.l.**, acquisita al Protocollo Generale dell'Ente al n. **22490 del 29.05.2026**;
5. la Determinazione Dirigenziale n. **844 dell'08.07.2026**, di nomina della Commissione Tecnica incaricata della valutazione delle proposte;
6. il Verbale della Commissione Tecnica, acquisito al Prot. n. **28414 del 09.07.2026**;
7. la Determinazione Dirigenziale n. **870 del 13.07.2026**, con la quale è stato approvato il predetto verbale ed è stata individuata la proposta presentata da **SGM SUPERMERCATI S.R.L.** quale proposta di maggiore interesse pubblico;

Considerato che:

- l'area interessata dall'intervento è di proprietà del Comune di Fonte Nuova ed è censita al Catasto – Sezione Men, Foglio 32, particella 742/parte;
- l'intervento persegue finalità di interesse pubblico mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico e delle relative opere di urbanizzazione senza oneri economici a carico del Comune;

- la proposta di SGM SUPERMERCATI S.R.L. ha ottenuto il punteggio complessivo di 54/100;
- la Commissione Tecnica ha ritenuto la proposta idonea al perseguimento delle finalità dell'Amministrazione, formulando prescrizioni da recepire nella successiva fase progettuale;
- la proposta prevede la realizzazione di n. 80 stalli, di cui n. 4 riservati alle persone con disabilità, oltre a opere di viabilità, percorsi pedonali, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica, aree verdi e opere di protezione lungo il fosso di Pratolungo;
- sono previste altresì n. 2 capottine porta-carrelli;
- il quadro economico della proposta prevede € 320.172,54 per lavori, comprensivi degli oneri per la sicurezza, € 76.073,68 per somme a disposizione e un importo complessivo del progetto pari a € 396.246,22;
- SGM SUPERMERCATI S.R.L. ha richiesto che l'area rimanga permanentemente destinata a parcheggio pubblico e che sia mantenuto il collegamento previsto dal progetto con il centro commerciale "La Fonte";

tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Costituiscono documenti di riferimento della Convenzione:
 - a) l'Avviso pubblico;
 - b) la proposta SGM SUPERMERCATI S.R.L. Prot. n. 22490 del 29.05.2026;
 - c) il Verbale della Commissione Tecnica Prot. n. 28414 del 09.07.2026;
 - d) la Determinazione Dirigenziale n. 870 del 13.07.2026;
 - e) il progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione;
 - f) il quadro economico e il computo metrico estimativo approvati.
3. In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni della presente Convenzione e, successivamente, quelle del progetto esecutivo approvato.

ART. 2 – OGGETTO

1. La presente Convenzione disciplina gli obblighi del Comune e del Soggetto Attuatore, relativi alla progettazione, realizzazione a cura e spese di SGM SUPERMERCATI S.R.L., collaudo e manutenzione dell'intervento consistente nella realizzazione di un parcheggio pubblico e delle relative opere di urbanizzazione sull'area comunale sita in Via delle Molette, censita al Catasto – Sezione Men, Foglio 32, particella 742/parte.
2. L'intervento comprende tutte le opere necessarie a rendere il parcheggio completo, funzionale, accessibile e conforme alla normativa vigente.

ART. 3 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E QUADRO ECONOMICO

1. L'intervento prevede, secondo la proposta SGM SUPERMERCATI S.R.L. e il progetto esecutivo approvato:
 - a) n. 80 stalli di sosta;
 - b) n. 4 stalli riservati alle persone con disabilità;
 - c) viabilità interna e collegamenti con il parcheggio esistente;
 - d) percorsi pedonali accessibili e relative rampe;
 - e) opere di raccolta, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche;
 - f) impianto di pubblica illuminazione;
 - g) segnaletica verticale e orizzontale, secondo le soluzioni approvate;
 - h) sistemazioni a verde;

- i) staccionata lungo il fosso di Pratolungo e relative opere di sostegno;
- j) n. 2 capottine porta-carrelli;
- k) allacci e opere accessorie necessarie al funzionamento degli impianti.

2. Il quadro economico della proposta è così articolato:

Voce	Importo
Lavori, compresi oneri per la sicurezza	€ 320.172,54
Somme a disposizione	€ 76.073,68
Totale progetto	€ 396.246,22

- 3. L'importo di € 320.172,54 costituisce, sulla base del quadro economico attualmente approvato, il valore dei lavori ai fini della garanzia prevista dall'art. 10.
- 4. Il costo dell'intervento resta integralmente a carico di SGM SUPERMERCATI S.R.L. e non determina impegni di spesa a carico del bilancio comunale.

ART. 4 – PROGETTAZIONE ESECUTIVA

- 1. La SGM SUPERMERCATI S.R.L. si impegna a presentare il progetto esecutivo entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, salvo proroga autorizzata dal Comune per comprovate cause non imputabili al Soggetto Attuatore.
- 2. Il progetto dovrà essere redatto secondo la normativa vigente e sviluppare compiutamente le opere previste dalla proposta, recependo le prescrizioni formulate dalla Commissione Tecnica.
- 3. In particolare, il progetto esecutivo dovrà definire:
 - o l'organizzazione degli 80 stalli;
 - o la localizzazione dei 4 stalli riservati;
 - o i percorsi pedonali e le rampe accessibili;
 - o la segnaletica orizzontale e verticale;
 - o il sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
 - o l'impianto di illuminazione;
 - o le sistemazioni a verde;
 - o la staccionata e le relative opere di sostegno;
 - o le due capottine porta-carrelli;
 - o le interferenze con il metanodotto SNAM;
 - o ogni altra prescrizione degli enti competenti.
- 4. Il progetto esecutivo sarà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

ART. 5 – AUTORIZZAZIONI E PARERI

- 1. Sono a carico di SGM SUPERMERCATI S.R.L. tutte le attività e le spese necessarie per l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento.
- 2. Dovranno essere acquisiti, ove necessari, i pareri relativi agli aspetti urbanistici, edilizi, viabilistici, idraulici, ambientali, paesaggistici, impiantistici e relativi ai sottoservizi.
- 3. Dovrà essere acquisito il parere dell'ente gestore del metanodotto SNAM Rieti-Roma, in relazione all'interferenza indicata nella proposta progettuale.
- 4. L'approvazione comunale del progetto non sostituisce gli atti di competenza di altre amministrazioni o enti.

ART. 6 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

- 1. La SGM SUPERMERCATI S.R.L. si obbliga a:
 - a) sostenere integralmente i costi dell'intervento;
 - b) predisporre la progettazione prevista;
 - c) acquisire le autorizzazioni necessarie;

- d) eseguire le opere conformemente al progetto approvato;
- e) rispettare la normativa in materia di sicurezza, lavoro e tutela ambientale;
- f) realizzare gli allacci e gli impianti necessari;
- g) sostenere gli oneri tecnici, amministrativi, fiscali e contrattuali;
- h) provvedere alla manutenzione prevista dalla presente Convenzione;
- i) consegnare al Comune la documentazione tecnica finale e gli elaborati As-Built;
- j) trasferire gratuitamente al Comune le opere realizzate.

ART. 7 – OBBLIGHI DEL COMUNE

- 1. Il Comune si impegna a mantenere, anche successivamente alla scadenza della presente Convenzione, la destinazione dell'area a **parkeggio pubblico**, secondo quanto previsto dal progetto approvato.
- 2. Il Comune si impegna altresì a garantire la permanenza e la fruibilità del **collegamento con il centro commerciale “La Fonte”**, quale parte integrante dell'intervento e secondo la configurazione prevista dal progetto approvato.
- 3. Gli obblighi di cui al presente articolo permangono anche oltre la durata quinquennale della Convenzione, **nei limiti delle competenze del Comune e della normativa vigente**.

ART. 8 – MODALITÀ DI ESECUZIONE E VIGILANZA

- 1. I lavori saranno eseguiti sotto la responsabilità di SGM SUPERMERCATI S.R.L. e dei soggetti dalla stessa incaricati.
- 2. Il Comune eserciterà le proprie funzioni di vigilanza e controllo sull'esecuzione dell'intervento.
- 3. Il Soggetto Attuatore dovrà consentire l'accesso al cantiere ai tecnici e agli incaricati del Comune e fornire la documentazione necessaria alle verifiche.
- 4. La vigilanza comunale non comporta assunzione di responsabilità tecnica o gestionale propria dei soggetti incaricati della progettazione, direzione dei lavori, sicurezza ed esecuzione.

ART. 9 – CARATTERISTICHE TECNICHE PRINCIPALI

- 1. Il parcheggio dovrà essere realizzato secondo il progetto esecutivo approvato, nel rispetto della normativa vigente.
- 2. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche sarà sviluppato sulla base della soluzione proposta dal Soggetto Attuatore, comprendente, ove confermata dagli studi e dagli atti autorizzativi:
 - o caditoie, griglie e canalette;
 - o collettore di circa 160 metri;
 - o tubazione PEAD Ø 1200 mm;
 - o scarico verso il fosso di Pratolungo mediante tubazione PEAD Ø 300 mm;
 - o sistemi di laminazione e sicurezza idraulica.
- 3. Le caratteristiche definitive delle opere idrauliche saranno quelle risultanti dal progetto esecutivo approvato e dai relativi pareri.
- 4. L'impianto di illuminazione sarà realizzato secondo il progetto approvato, utilizzando apparecchiature conformi alla normativa tecnica vigente e idonee a garantire sicurezza, efficienza energetica e contenimento dell'inquinamento luminoso.
- 5. I percorsi pedonali dovranno garantire continuità, sicurezza e accessibilità, con rampe conformi alla normativa vigente.
- 6. Le aree verdi saranno realizzate privilegiando, ove tecnicamente compatibile, specie autoctone e soluzioni a ridotto fabbisogno idrico.
- 7. La staccionata lungo il fosso di Pratolungo dovrà essere corredata nel progetto esecutivo dal dettaglio delle opere di sostegno e delle relative misure di sicurezza.

ART. 10 – TEMPI DI REALIZZAZIONE

1. I lavori dovranno essere ultimati entro 12 mesi dalla data di effettivo avvio dei lavori, risultante da apposito verbale.
2. Eventuali proroghe potranno essere concesse esclusivamente per cause documentate non imputabili a SGM SUPERMERCATI S.R.L. o derivanti da procedimenti di competenza di altre amministrazioni.
3. I lavori saranno considerati ultimati a seguito della dichiarazione di fine lavori e delle verifiche previste dalla normativa.

ART. 11 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. Prima dell'avvio dei lavori, SGM SUPERMERCATI S.R.L. dovrà prestare una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di realizzazione delle opere.
2. Sulla base del quadro economico allegato alla proposta, la garanzia è determinata in € 320.172,54 (euro trecentoventimilacentosettantadue/54), corrispondente all'importo dei lavori, comprensivo degli oneri per la sicurezza.
3. Qualora il quadro economico del progetto esecutivo approvato determini un diverso importo dei lavori, la garanzia dovrà essere conseguentemente adeguata prima dell'avvio dei lavori.
4. La garanzia dovrà essere rilasciata da soggetto abilitato e contenere le clausole richieste dalla normativa applicabile.
5. Lo svincolo sarà effettuato dal Comune successivamente al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione, alla consegna delle opere e alla verifica dell'adempimento degli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 12 – COLLAUDO E TRASFERIMENTO DELLE OPERE

1. A ultimazione dei lavori il Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, agli adempimenti necessari per il collaudo o per la verifica di regolare esecuzione secondo la normativa applicabile.
2. la SGM SUPERMERCATI S.R.L. dovrà consegnare al Comune:
 - o certificato di collaudo o di regolare esecuzione;
 - o elaborati As-Built;
 - o certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti;
 - o documentazione relativa alle opere idrauliche;
 - o documentazione relativa alla pubblica illuminazione;
 - o ogni ulteriore documento previsto dalla normativa.
3. Le opere saranno trasferite gratuitamente al patrimonio del Comune entro 60 giorni dal collaudo o dalla verifica di regolare esecuzione.
4. Il trasferimento avverrà senza corresponsione di prezzo, indennizzo o rimborso da parte del Comune.

ART. 13 – MANUTENZIONE

1. Per la durata della presente Convenzione, SGM SUPERMERCATI S.R.L. provvederà a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e agli interventi necessari a mantenere in condizioni di efficienza e sicurezza le opere realizzate.
2. Sono compresi, in particolare:
 - o pavimentazioni;
 - o segnaletica;
 - o illuminazione;
 - o percorsi pedonali;

- aree verdi;
 - staccionate;
 - opere per lo smaltimento delle acque meteoriche;
 - capottine porta-carrelli.
3. Gli interventi dovranno essere eseguiti tempestivamente e senza compromettere l'uso pubblico del parcheggio.

ART. 14 – CAPOTTINE PORTA-CARRELLI

1. SGM SUPERMERCATI S.R.L. realizzerà n. 2 capottine porta-carrelli, secondo ubicazione e caratteristiche definite nel progetto esecutivo approvato.
2. Le strutture non dovranno interferire con gli stalli riservati, i percorsi pedonali, la viabilità interna, la segnaletica o le condizioni di sicurezza.
3. Le capottine stabilmente realizzate sull'area comunale resteranno nella disponibilità del Comune unitamente alle opere dell'intervento, salvo diversa disposizione contenuta negli atti di approvazione o trasferimento.

ART. 15 – PUBBLICITÀ

1. Per la durata di 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione, il Comune potrà consentire al Soggetto Attuatore, l'installazione e l'utilizzo di spazi pubblicitari all'interno dell'area del parcheggio, quale facoltà prevista dall'Avviso pubblico.
2. Ogni installazione sarà subordinata alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali.
3. I manufatti pubblicitari non dovranno interferire con la segnaletica, la pubblica illuminazione, i percorsi pedonali o la visibilità necessaria alla sicurezza della circolazione.
4. Sono vietati messaggi contenenti propaganda politica, sindacale, filosofica o religiosa, pubblicità relativa a tabacco, prodotti alcolici o materiale pornografico, nonché messaggi offensivi o discriminatori.
5. Tutti i costi di progettazione, autorizzazione, installazione, manutenzione e rimozione dei manufatti pubblicitari saranno a carico di SGM SUPERMERCATI S.R.L., nel rispetto degli eventuali obblighi tributari o di canone previsti dalla normativa vigente.
6. La facoltà di utilizzo degli spazi pubblicitari cesserà alla scadenza del termine quinquennale, salvo diverso titolo successivamente rilasciato dal Comune.

ART. 16 – RESPONSABILITÀ E SICUREZZA

1. Il Soggetto Attuatore. assume ogni responsabilità connessa alla progettazione, realizzazione e manutenzione delle opere per il periodo di propria competenza.
2. Restano a carico del Soggetto Attuatore tutti gli obblighi in materia di sicurezza dei lavoratori e dei cantieri, nonché quelli relativi alla regolarità contributiva e assicurativa degli operatori impiegati.
3. Il Soggetto Attuatore dovrà adottare tutte le misure necessarie a evitare danni a persone, beni, infrastrutture, sottoservizi e proprietà pubbliche o private.
4. Il Soggetto Attuatore. terrà indenne il Comune, nei limiti consentiti dalla legge, dalle pretese di terzi derivanti da fatti imputabili alla stessa o ai soggetti dalla stessa incaricati.

ART. 17 – INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE

1. In caso di inadempimento agli obblighi convenzionali, il Comune contesterà al Soggetto Attuatore le violazioni riscontrate e, ove compatibile con la natura dell'obbligo, assegnerà un termine per l'adempimento.
2. Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà procedere alla risoluzione della Convenzione nei casi di grave o reiterato inadempimento, fatto salvo il risarcimento dei danni.

3. In caso di mancata realizzazione o completamento delle opere per fatto imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune potrà procedere all'escussione della garanzia di cui all'art. 10, fatto salvo il maggior danno.

ART. 18 – DURATA E PROROGA

1. La presente Convenzione ha durata di 5 (cinque) anni dalla data della sottoscrizione.
2. Il Comune potrà valutare una proroga fino a ulteriori 3 (tre) anni, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi del Soggetto Attuatore e nel rispetto della normativa vigente.
3. La proroga non è automatica e dovrà essere formalizzata mediante apposito atto.
4. Restano ferme, anche successivamente alla scadenza, le disposizioni relative alla destinazione pubblica delle opere e agli ulteriori effetti espressamente qualificati come permanenti dalla presente Convenzione, nei limiti consentiti dalla legge.

ART. 19 – ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE

1. La realizzazione dell'intervento non comporta alcun onere economico a carico del Comune.
2. Sono integralmente a carico del Soggetto Attuatore le spese relative a progettazione, indagini, autorizzazioni, pareri, lavori, sicurezza, impianti, allacci, collaudi, certificazioni, oneri fiscali e manutenzione prevista dalla presente Convenzione.

ART. 20 – MODIFICHE E VARIANTI

1. Eventuali modifiche al progetto approvato dovranno essere preventivamente sottoposte al Comune e, ove necessario, agli altri enti competenti.
2. Non sono ammesse modifiche che comportino una riduzione delle prestazioni dell'intervento o delle opere di interesse pubblico senza specifica approvazione dell'Amministrazione.

ART. 21 – SPESE, REGISTRAZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Tutte le spese contrattuali, fiscali e di registrazione connesse alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore salvo quelle inderogabilmente poste dalla legge a carico del Comune.
2. La presente Convenzione è stipulata per iscritto ai sensi della normativa vigente.
3. Per quanto non disciplinato si applicano le disposizioni della Legge n. 241/1990, del D.Lgs. n. 36/2023 per quanto applicabile, del Codice civile, del Codice della Strada, della normativa urbanistica, edilizia e di settore e degli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'art. 11 della L. 241/1990 richiede la forma scritta degli accordi tra amministrazione e privati e prevede l'applicazione, ove compatibile, dei principi del Codice civile.
4. La presente Convenzione non sostituisce i titoli abilitativi, autorizzazioni, pareri o nulla osta previsti dalla legge.
5. Ogni modifica alla presente Convenzione dovrà risultare da atto scritto adottato dagli organi competenti.

ART. 22 – CONTROVERSIE

1. Le Parti si impegnano a ricercare una soluzione bonaria alle eventuali controversie relative all'interpretazione e all'esecuzione della presente Convenzione.
2. Restano ferme le competenze dell'Autorità giudiziaria e, per le materie attribuite dalla legge, della giurisdizione amministrativa.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Fonte Nuova, li _____

Per il Comune di Fonte Nuova

Per SGM SUPERMERCATI S.r.l.
