




| | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | RG 09 Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A. | 1/9 REV 00 |
|---|---|-----------------------------|

| Responsabilità | Struttura | Nominativo | Firma |
|--|----------------------|-----------------|-------|
| Redatto da: | AGCSGF | I. Cozzoli Poli | |
| Verificato da: | DAM | S. Ferrantini | |
| Verificato da: | AFFSOC | A. Palomba | |
| Verificato da: | RPCT | A. Palomba | |
| Approvato e autorizzato da: In data: | Amministratore Unico | A. Mallamo | |

| Revisione n. | Motivo della revisione | Data |
|--------------|------------------------|-----------------------------------|
| 0 | Prima emissione | Emesso con OdS n. del |

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">2/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | RIFERIMENTI, DEFINIZIONI E SIGLE | 3 |
| | 1.1 PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E NEGOZIALI..... | 3 |
| | 1.2 DEFINIZIONI | 3 |
| | 1.3 SIGLE | 4 |
| 2. | REGOLAMENTO..... | 4 |
| | TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI..... | 4 |
| | Art. 1 Contenuto..... | 4 |
| | Art. 2 Ambito di applicazione | 4 |
| | TITOLO II – PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE | 5 |
| | Art. 3 Avvio della procedura | 5 |
| | Art. 4 Requisiti soggettivi per la regolarizzazione contrattuale..... | 5 |
| | Art. 5 Requisiti oggettivi per la regolarizzazione contrattuale..... | 6 |
| | Art. 6 Sopralluogo tecnico-amministrativo | 6 |
| | Art. 7 Documentazione da produrre in sede di sopralluogo | 7 |
| | Art. 8 Adeguamento canone di concessione..... | 7 |
| | Art. 9 Stipula convenzione | 8 |
| | Art. 10 Trattamento dei dati | 8 |
| | Art. 11 Aggiornamento e Revisione | 8 |
| | Art. 12 Entrata in vigore | 8 |
| 3. | ALLEGATI | 9 |

| | | |
|---|---|----------------------------------|
|  | RG 09 Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A. | 3/ 9 REV 00 |
|---|---|----------------------------------|

1. RIFERIMENTI, DEFINIZIONI E SIGLE

1.1 Principali riferimenti normativi e negoziali

- Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 15 febbraio 2022, n. 50;
- atto repertorio numero 20.720 – raccolta n. 10.319 del 27 maggio u.s. rogato dal Notaio Alfonso Colucci e regolarmente trascritto in data 1° giugno u.s. disciplinante “*Cessioni di rami d’azienda ferrovie regionali Roma-Lido di Ostia e Roma-Civita Castellana-Viterbo sotto condizioni sospensive*” e relativi allegati;
- D.lgs. 18/04/2016 n. 50 s.m.i. recante “Codice dei Contratti Pubblici”
- Disciplina generale dei contratti di cui al Libro Quarto del Codice Civile;
- Regolamento UE 2016/679 “Regolamento generale sulla protezione dei dati” (GDPR) e D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e s.m.i.;
- Pareri del Garante per la protezione dei dati personali come da sito: www.garanteprivacy.it.

1.2 Definizioni

Nel presente documento si fa ricorso ai seguenti termini, in ordine alfabetico, dei quali si precisa il significato specifico.

Autorizzazione: provvedimento espresso con cui Astral S.p.A., agendo con i poteri del concessionario della infrastruttura, consente al contraente, in seguito ad istanza del medesimo, di apportare modifiche alla convenzione (a scopo meramente esemplificativo: modifiche riguardanti il numero dei locali concessi, l’ampiezza degli stessi, la destinazione d’uso, la sub-concessione degli spazi, il subentro di un nuovo contraente in seguito ad affitto o cessione di azienda o di un ramo della stessa ecc.);


Canone di concessione: corrispettivo annuo stabilito dal Concedente per l’utilizzo del bene oggetto di concessione. Nell’atto di concessione il concedente specifica la rateizzazione del corrispettivo;

Concedente: Astral S.p.A. che ha il titolo di concessionario dei beni ai sensi dell’atto di concessione di cui alla D.G.R. n. 50/2022;

Concessione: provvedimento amministrativo con cui Astral S.p.A. consente al concessionario l’uso di risorse specifiche (concessione di bene pubblico) e/o l’esercizio di attività individuate e normate dallo stesso provvedimento concessorio. Con tale atto, Astral S.p.A. autorizza l’uso degli spazi assegnati, stabilisce i diritti e gli obblighi del Concessionario e determina il canone;

Convenzione: atto di natura negoziale stipulato tra concedente e concessionario e contenente la disciplina del rapporto giuridico di concessione e i principali diritti ed obblighi in capo alle parti;

Regolarizzazione contrattuale: si intende il complesso di attività organizzate e coordinate dal concedente svolte al fine di addivenire alla stipula di una convenzione per l’affidamento in uso di un immobile che sia già stato oggetto di previa concessione in data anteriore al 1° luglio 2022.

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">4/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

1.3 Sigle

| | |
|---------------|---|
| AU | Amministratore Unico |
| AMCSGF | Area Gestione Contratti di servizio Gomma e Ferroviario, Recupero Crediti |
| DAM | Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Infomobilità e METREBUS |
| AFFSOC | Area Affari Societari, Audit, D.Lgs. 231/01, Trasparenza e Anticorruzione |
| RPCT | Responsabile Prevenzione della Corruzione e Trasparenza |

2. REGOLAMENTO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto


Il presente Regolamento disciplina la procedura amministrativa e descrive i criteri volti alla regolarizzazione contrattuale delle concessioni in uso di immobili ad uso commerciale o assimilabili che appartengano agli assets afferenti alle Ferrovie Regionali “Roma-Lido di Ostia” e “Roma-Civita Castellana-Viterbo” di cui Astral è concessionaria a far data dal giorno 1° luglio 2022, ai sensi dell’atto di concessione di cui alla D.G.R. n. 50/2022.

Il presente documento e la relativa procedura amministrativa si applicano esclusivamente alla regolarizzazione di concessioni già in essere alla data sopra citata, in cui Astral S.p.A. è subentrata ad ATAC S.p.A. nella gestione delle infrastrutture ferroviarie.

Art. 2 Ambito di applicazione

In data 27 maggio u.s. è stato stipulato, sotto forma di atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, l’atto denominato “*Cessioni di rami d’azienda ferrovie regionali Roma-Lido di Ostia e Roma-Civita Castellana-Viterbo sotto condizioni sospensive*”.

In forza di tale atto ATAC S.p.A. ha ceduto ad Astral S.p.A. il ramo d’azienda più specificamente individuato come “*ramo d’azienda infrastrutture*”, che ricomprende il complesso organizzato di beni materiali e immateriali funzionali allo svolgimento dell’attività di gestione delle reti infrastrutturali strumentali all’esercizio ferroviario sulla linea “Roma-Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana-Viterbo”, come specificamente dettagliato nell’allegato all’atto medesimo denominato “*W – Perimetro del Ramo d’Azienda Infrastrutture*”.

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">5/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

Rientrano nel “*perimetro del Ramo d’azienda Infrastrutture*” anche l’elenco dei contratti trasferiti, le licenze, gli accordi e gli impegni relativi al ramo d’azienda infrastrutture”

Pertanto, a far data dal giorno 1° luglio 2022 (data di decorrenza dell’efficacia della convenzione stipulata come già richiamata), in forza dell’art. 12 (“*volture*”) dello stesso documento e del contenuto dei già richiamati allegati, Astral S.p.A. subentra a tutti gli effetti giuridici nella titolarità delle infrastrutture ferroviarie come sopra specificate e cessa, contestualmente, la titolarità giuridica in capo alla Società ATAC S.p.A. relativa ai medesimi beni.

Le concessioni a cui si applica il presente Regolamento - che sono passibili di regolarizzazione - sono quelle elencate nella tabella denominata “*Sinottico Contratti RL – RV*”, sub-allegato dell’Allegato “W” (“*Perimetro del ramo d’azienda infrastrutture*”) all’atto “*Cessioni di rami d’azienda ferrovie regionali Roma-Lido di Ostia e Roma-Civita Castellana-Viterbo sotto condizioni sospensive*” già citato in precedenza.

TITOLO II – PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE

Art. 3 Avvio della procedura

Ai fini dell’avvio della procedura di regolarizzazione contrattuale, Astral S.p.A. provvede ad inviare apposita nota ai soggetti che risultino intestatari di contratti di concessione scaduti e stipulati in data antecedente al 1° luglio 2022, come individuati nella tabella sopra citata allegata all’atto di cessione dei rami d’azienda.

Con tale comunicazione Astral S.p.A. invita il concessionario a presentare apposita istanza formale di regolarizzazione, previa richiesta di appuntamento per sopralluogo congiunto e contestuale invio della documentazione amministrativa comprovante l’esistenza della concessione, nonché planimetria dell’immobile occupato dal concedente, da inviarsi al seguente indirizzo PEC: protocolloastral@pec.astralspa.it


L’invio dell’istanza sopra specificata costituisce formale avvio del procedimento.

Astral S.p.A. dispone gli atti propedeutici all’eventuale regolarizzazione al fine di constatare lo stato dei luoghi e l’esistenza del diritto all’utilizzo dell’immobile.

Astral S.p.A. dispone anche unilateralmente sopralluoghi tecnico-amministrativi sugli immobili oggetto di concessione in qualunque momento.

Art. 4 Requisiti soggettivi per la regolarizzazione contrattuale

Ai fini della regolarizzazione contrattuale, l’istante deve necessariamente trovarsi nelle seguenti situazioni giuridiche:

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">6/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

- Il soggetto istante deve essere l'originario contraente della convenzione di concessione relativa al bene per cui si procede. In alternativa a tale condizione, è fatto obbligo in capo all'istante di produrre idonea documentazione che attesti la continuità negoziale che lo individui come subentrante titolato all'originale contraente (a titolo meramente esemplificativo: atto di successione *mortis causa*, atto di affitto di azienda o di ramo d'azienda, atto di cessione di azienda o di ramo d'azienda, modifica dell'assetto societario per operazioni straordinarie ecc.).
- Il soggetto istante ha l'onere di dimostrare la propria capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, non deve trovarsi in situazione di morosità nei confronti di Astral S.p.A. per quanto concerne il versamento di canoni e/o di indennità di occupazione, né deve avere alcun contenzioso legale in essere vertente sulla concessione per cui si richiede la regolarizzazione. A tal fine l'istante dovrà compilare in ogni sua parte il modulo allegato al presente Regolamento (“Allegato A”) quale autocertificazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.
- Il soggetto istante ha l'onere di dimostrare di aver condotto il bene concesso con la diligenza del “*bonus pater familiae*” in conformità ai principi di buona fede dettati in materia dal Codice Civile.


Art. 5 Requisiti oggettivi per la regolarizzazione contrattuale

Ai fini della regolarizzazione contrattuale il bene oggetto di concessione deve trovarsi nelle seguenti situazioni giuridiche:

- La planimetria e gli spazi effettivamente occupati dal concessionario devono corrispondere alla planimetria originariamente allegata alla convenzione di concessione ed alla relativa descrizione. In caso di difformità riscontrate in sede di sopralluogo tecnico-amministrativo, il concessionario ha l'onere di produrre idonea documentazione comprovante le ragioni della difformità e le eventuali autorizzazioni ricevute;
- La destinazione d'uso degli spazi oggetto di concessione deve corrispondere alla destinazione individuata nella convenzione originaria. Ove si palesassero difformità anche parziali, è fatto obbligo al concessionario di produrre idonea documentazione comprovante le motivazioni delle difformità. In difetto Astral S.p.A. si attiverà per la tutela dei diritti eventualmente lesi.

Art. 6 Sopralluogo tecnico - amministrativo

Il sopralluogo tecnico-amministrativo viene disposto su istanza del concessionario o d'ufficio ed è volto a verificare:

| | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | RG 09 Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A. | 7/9 REV 00 |
|---|---|-----------------------------|

- l'ampiezza delle aree occupate e la destinazione d'uso di ciascuna (per il tramite di misurazione degli spazi, verifiche tecniche di conformità e rappresentazione grafica della planimetria);
- lo stato dei luoghi ai fini dell'agibilità, della salubrità e della sicurezza dei lavoratori e degli utenti (verifica dello stato manutentivo dell'immobile e della relativa impiantistica);
- tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria;

Art. 7 Documentazione da produrre in sede di sopralluogo

Sarà onere del concessionario richiedente la regolarizzazione contrattuale produrre copia in sede di sopralluogo della seguente documentazione:


- copia della convenzione disciplinante l'affidamento in uso dell'immobile (o in alternativa la documentazione comprovante il titolo di subentro al concessionario originario);
- visura camerale aggiornata;
- indicazione codice univoco per fatturazione elettronica;
- copia di documento e C.F. del legale rappresentante;
- copia del provvedimento autorizzatorio relativo all'attività in essere (licenza, SCIA, ecc.);
- copia di ogni ulteriore documentazione ritenuta utile dal concessionario a comporre il fascicolo relativo all'attività.

Art. 8 Adeguamento canone di concessione

La struttura competente di Astral S.p.A., in seguito alle risultanze del sopralluogo tecnico-amministrativo e all'esame della documentazione prodotta dal concessionario, valuta la congruità nonché - ove necessario - l'adeguamento ai valori di mercato del canone di concessione/indennità di occupazione attualmente corrisposti, anche tenendo conto, ai fini del ricalcolo eventuale, del flusso passeggeri registrato ed atteso nella stazione in cui è sito l'immobile oggetto di concessione.

Le potenzialità commerciali del sito vengono inoltre valutate in base all'analisi dei costi medi delle locazioni commerciali di mercato applicate nella zona di ubicazione del locale in esame, al flusso di passeggeri allo stato attuale, ed alle potenzialità di crescita attese e/o prevedibili in base a programmi e/o varianti urbanistiche approvati e/o in via di approvazione, ristrutturazioni della ferrovia programmate dal concedente, aumento atteso del flusso di passeggeri per motivi già noti al momento della stipula ecc.

L'adeguamento del canone di concessione calcolato nei termini sopra descritti deve essere, di norma, ricompreso nella fascia del 20% (in incremento o in decremento) calcolato sul valore della indennità di occupazione/canone attualmente corrisposto.

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">8/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

Art. 9 Stipula convenzione

In seguito alla verifica della documentazione prodotta dal concessionario, alle risultanze del sopralluogo tecnico-amministrativo e dopo aver provveduto all'eventuale adeguamento del canone di concessione, la struttura competente di Astral S.p.A. provvede ad inviare al concessionario lo schema di convenzione con l'indicazione del nuovo canone di concessione e delle nuove modalità di versamento dello stesso. Di norma la stipula della convenzione avviene per il tramite dell'apposizione di firma elettronica. In seguito alla stipula della convenzione, la stessa viene registrata nel “Repertorio Contratti Astral” e si provvede a darne notizia a tutte le strutture aziendali coinvolte per il relativo seguito di competenza.

Art. 10 Trattamento dei dati

I dati raccolti da Astral S.p.A. per espletare gli adempimenti fin qui descritti saranno trattati dall'Azienda in conformità alle previsioni del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679. L'informativa sul trattamento dei dati personali, resa ai sensi del regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., è pubblicata sul sito di www.astralspa.it nella sezione “privacy”.


Art. 11 Aggiornamento e Revisione

Questo Regolamento ha lo scopo di disciplinare la regolarizzazione contrattuale delle concessioni a scopo commerciale che sono state sottoscritte per il tramite delle relative convenzioni, antecedentemente alla data del 1° luglio 2022.

Il rinnovo delle convenzioni stipulate ai sensi del presente Regolamento e l'assegnazione in concessione ex novo di un immobile libero e disponibile di pertinenza delle tratte ferroviarie “*Roma-Ostia Lido*” e “*Roma-Civita Castellana- Viterbo*” in concessione ad Astral S.p.A. saranno oggetto di un apposito Regolamento aziendale che sarà diffuso per il tramite di pubblicazione nell'apposita sezione del sito aziendale.

Art. 12 Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale di Astral S.p.A.

| | | |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">RG 09</p> <p style="text-align: center;">Disciplina regolarizzazione contrattuale immobili ad uso commerciale di pertinenza delle tratte ferroviarie “Roma- Ostia Lido” e “Roma-Civita Castellana- Viterbo” in concessione ad Astral S.p.A.</p> | <p style="text-align: center;">9/ 9</p> <p style="text-align: center;">REV 00</p> |
|---|--|---|

3. ALLEGATI

ALLEGATO “A”: MODULO DI AUTOCERTIFICAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL
D.P.R. N. 445/2000