



Allegato "B"



ACCORDO PRELIMINARE

Scrittura privata per la cessione delle aree di proprietà di RFI alla Regione Sardegna per la realizzazione della stazione Capolinea della metro leggera nella Stazione Centrale ferroviaria di Cagliari

Il giorno 1 dicembre 2016 (1/12/2016) in Cagliari, le Parti come sotto specificate si sono riunite per la sottoscrizione della presente scrittura privata:

La "RETE FERROVIARIA ITALIANA" S.p.A, e per essa l'Ing. Seglias Daniele, nato a Cagliari il 3 febbraio 1955, Responsabile della Direzione Territoriale Produzione di Cagliari, il quale interviene nel presente atto in forza di delega del 18/11/2016 RFI-DPR\A0011\P\2016\0007358.

La REGIONE AUTONOMA DELLASARDEGNA, Assessorato regionale dei Trasporti, rappresentato dall' Assessore in carica, Prof. Massimo Deiana nato a Cagliari il 12.06.1962 e l'Assessorato regionale degli Enti locali, Finanze e Urbanistica, rappresentato dall'Assessore in carica, Dott. Cristiano Erriu nato a Santadi il 01/02/1964

LA SOCIETÀ ARST S.p.A., in qualità di soggetto attuatore, rappresentata dal Dott. Giovanni Caria, nato a Nuoro il 03.03.1937, il quale interviene in qualità di Amministratore unico

Premesso

- che Rete Ferroviaria Italiana (RFI) e Regione Autonoma della Sardegna (Regione), sentito il Comune di Cagliari, hanno condiviso la necessità di sviluppare un processo sinergico fra trasporto cittadino e ferroviario, attraverso un'integrazione tra la rete FS e la rete metropolitana della città;
- che l'integrazione trasportistica su ferro permetterà di unire la periferia di Cagliari alla stazione di RFI, determinando quindi la crescita degli utenti del trasporto ferroviario e la concomitante riduzione del trasporto privato su macchina in ambito cittadino;
- che l'attestazione della metropolitana leggera di Cagliari, collegamento Repubblica/Matteotti/Stazione all'interno dell'area ferroviaria, su cui insiste anche il parcheggio di stazione di proprietà FS Sistemi Urbani e gestito da Metropark, verrà a creare un vero e proprio centro intermodale nel cuore della città in grado di razionalizzare la mobilità urbana e regionale, rendendo quindi più veloci i collegamenti della città verso e dall'Aeroporto di Elmas e le realtà urbane presenti nelle direttrici ferroviarie Cagliari/Oristano e Cagliari/Carbonia/Iglesias;
- che l'idea progettuale è stata condivisa da Comune, ARST, Regione e RFI;
- che per la realizzazione dell'attestazione del capolinea della metropolitana nella Stazione di Cagliari di RFI le Parti hanno individuato 3 aree come di seguito destinate: **Lotto 1** per posa binari e banchine; **Lotto 2** per sottostazione elettrica; **Lotto 3** per cavidotto interrato;
- che RFI, in tale ambito, è proprietaria delle aree di stazione interessate dalla realizzazione dell'attestamento della linea della Metropolitana il cui progetto prevede, in particolare, la realizzazione del capolinea all'interno della stazione di

Regione Autonoma della Sardegna

Uff. Gab. Trasporti

Prot. Entrata del 01/12/2016

nr. 0002284

classifica XIII.7
13-00-00

Cagliari con “*la posa in opera su aree di proprietà di RFI di due binari e relative banchine d’accesso, nonché la realizzazione di una sottostazione elettrica a servizio della linea metropolitana e di un cavidotto sotterraneo*”;

- che la Regione, in tale ambito, è l’Amministrazione pubblica che finanzia la realizzazione dell’opera;
- che l’ARST, in tale ambito, è la società che gestirà l’infrastruttura ed il servizio metropolitano nonché la società che svolgerà, quale società in house della Regione, la progettazione, l’appalto e la realizzazione delle opere;
- che con nota prot. 6763 del 07.05.2015 ARST ha convocato, per il giorno 29 maggio 2015, la Conferenza di Servizi per l’approvazione del progetto preliminare relativo alla realizzazione della linea piazza Repubblica – piazza Matteotti della metropolitana leggera di Cagliari, che prevede la realizzazione della fermata piazza Matteotti all’interno della stazione RFI;
- che RFI, con nota del 28 maggio 2015, nel comunicare all’ARST l’approvazione del progetto preliminare “Metropolitana Leggera di Cagliari- Linea 3”, limitatamente a quanto previsto nell’area ferroviaria, ha individuato una serie di prescrizioni relative alla sicurezza e alla funzionalità dei fabbricati della stazione coinvolti dal progetto (ingressi/uscite, la definizione dei flussi tra utenti treno e utenti metro, l’ampliamento del marciapiede fronte stazione, la compatibilità della pensilina esistente con la sagoma della linea metropolitana, la creazione di un nuovo accesso agli impianti, il recepimento del Regolamento UE 1300/2014 (STI PMR), la realizzazione di idonea copertura per marciapiedi metro, ecc);
- che RFI, con la nota di cui al punto sopra, ha inoltre evidenziato la necessità di coinvolgere nella redazione del progetto definitivo la Società Metropark che gestisce il parcheggio limitrofo e la Società Centostazioni che gestisce l’ambito di Stazione;
- che nella Conferenza di Servizi, tenutasi in data 29 maggio 2015, RFI ha inoltre evidenziato la necessità di disciplinare tramite apposita convenzione gli obblighi e gli oneri a carico di ARST, quali: canone annuo di utilizzo dell’area ferroviaria, modalità di gestione del nuovo impianto, manutenzione, costi energetici, pulizia, decoro, obblighi di legge per sicurezza dei passeggeri e delle maestranze della società RFI e delle Imprese Ferroviarie;
- che RFI, in risposta alla nota ARST prot. n. 10904 del 23.07.2015, con nota in data 31.07.2015 ha confermato sia il parere espresso nella conferenza di servizi, sia la dislocazione delle opere negli spazi concordati e meglio dettagliati nelle planimetrie allegate alla nota ARST;
- che ARST in data 16.04.2016 ha pubblicato il bando di gara relativo alla realizzazione della linea piazza Repubblica – piazza Matteotti della metropolitana leggera di Cagliari, ed ha pertanto la necessità di entrare nella disponibilità delle aree nei tempi utili all’avvio delle attività;
- che i tempi realizzativi dell’opera stimati dal soggetto tecnico individuano nel mese di gennaio 2017 la prima fase di lavorazione con l’apertura del cantiere presso la stazione;
- che, in relazione al punto precedente, RFI prima del mese di gennaio 2017 dovrà immettere nel possesso della Regione le aree necessarie al cantiere, per permettere a questa di consegnare le stesse al proprio soggetto tecnico al fine di avviare la giusta operatività;
- che RFI e la Regione, considerato lo scopo pubblico dell’iniziativa, hanno ipotizzato in prima fase quali strumenti più adatti per consentire ad ARST l’utilizzo delle aree

di proprietà di RFI, la costituzione in capo alla Regione sia di un diritto di superficie di durata trentennale, a titolo oneroso, per quanto riguarda i Lotti 1 e 2, sia di un diritto d'uso insistente sul Lotto 3 nel quale sarà realizzata la fascia cavidotto;

- che al termine del periodo di cui sopra le parti valuteranno la proroga del diritto di superficie dei Lotti 1 e 2 e del diritto d'uso del Lotto 3, eventualmente ricalcolando il canone annuo o, in alternativa, il trasferimento alla Regione del diritto di proprietà mediante la stipula di un contratto di compravendita delle suddette aree, il cui prezzo sarà determinato mediante perizia, secondo le modalità indicate al successivo art. 4.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

(Premesse)

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

ARTICOLO 2

(Determinazione delle aree e Diritto di superficie)

1. In considerazione della natura degli interventi e del beneficio in termini di maggior flusso viaggiatori che acquisirà, RFI - in funzione degli interventi realizzati dalla Regione tramite la società ARST - s'impegna fin da ora alla costituzione di un diritto di superficie per un periodo di anni trenta (30) sulle aree di seguito individuate:

Lotto 1 *(Fermata e relativo ingombro di binari e banchine d'accesso)*

- particella 7641 *(parte)* di mq 1.824 circa, da frazionare
- particella 7606 *(parte)* di mq 184 circa, da frazionare
- particella 7206 *(parte)* di mq 386 circa, da frazionare

per una superficie complessiva di mq 2.394 circa.

Lotto 2 *(area destinata alla realizzazione della sottostazione elettrica)*

- particella 2027 *(parte)* di mq 50 circa
- particella 7354 *(parte)* di mq 201,55 circa

per una superficie complessiva di mq 251,55 circa.

2. L'Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica della Regione Sardegna, di contro, in qualità di titolare del diritto di cui al precedente comma, si impegna a versare annualmente un corrispettivo pari ad euro 1.000,00 comprensivi di I.V.A. ed imposte.
3. Le risorse per far fronte agli oneri di cui al comma 2 trovano stanziamento nel capitolo SC01.0947 Missione 01 Progr_05 del bilancio regionale il cui CdR fa capo all'Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica.

ARTICOLO 3

(Concessione d'uso per installazione cavidotto)

1. La Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A." si impegna a costituire un diritto d'uso, a titolo gratuito, per consentire l'installazione e il conseguente utilizzo di un cavidotto sotterraneo, in capo alla Regione Autonoma Sardegna, avente durata trentennale.
2. Il Lotto 3, su cui insisterà il suddetto diritto reale di godimento, è così di seguito individuato:

- particella 7354 (parte) di mq 26 circa
- particella 7641 (parte) di mq 236 circa

per una superficie complessiva di mq 262 circa.

ARTICOLO 4

(Vendita delle aree e valorizzazione dei comparti di RFI)

1. La Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A." e la Regione Autonoma della Sardegna, alla scadenza dei trent'anni, si impegnano a valutare di addivenire alla proroga dei diritti di cui ai precedenti artt. 2 e 3 ovvero alla sottoscrizione di un atto di vendita dei Lotti 1 e 2, nonché il trasferimento, in via definitiva, del diritto reale da concedere alla Regione sul Lotto 3.
2. Il valore del trasferimento sarà determinato in condivisione tra le parti che, a tal fine, nomineranno congiuntamente un perito terzo e imparziale che, nello svolgimento del suo incarico, dovrà tener conto della situazione contingente, in relazione sia ai parametri del mercato immobiliare, sia a quelli inerenti i reciproci benefici industriali prodotti dall'interscambio, nonché delle norme vigenti in materia per le Amministrazioni pubbliche.

ARTICOLO 5

(Immobili interessati dall'atto)

1. Per un'identificazione di massima dei Lotti 1, 2, 3 si allegano al presente accordo le planimetrie delle aree interessate.

ARTICOLO 6

(Frazionamento delle particelle)

1. Al fine di poter procedere alla stipula degli atti notarili di cui agli articoli che precedono, RFI si impegna (per il tramite della società Ferservizi del Gruppo FS) a procedere al frazionamento delle particelle che contengono le consistenze di cui ai Lotti 1, 2 e 3. Gli identificativi catastali e le relative superfici generate dal frazionamento approvato dal Catasto costituiranno il riferimento quale anagrafica identificata degli immobili ai fini anche notarili.
2. Per la giusta condivisione, RFI sottoporrà alla Regione e alla Società ARST le perimetrazioni preliminari affinché possano esaminarli ed accettarli prima di addivenire al suddetto frazionamento.

3. RFI chiederà ad ARST il rimborso dei costi catastali sostenuti, nonché delle spese per la redazione dell'atto notarile per la costituzione dei diritti di superficie e d'uso sulle aree oggetto del presente accordo.

ARTICOLO 7

(Tempi)

1. RFI e la Regione convengono che entro il mese di dicembre 2016, le parti sottoscriveranno l'atto notarile per la costituzione dei diritti di superficie e d'uso di cui agli articoli 1 e 2 del presente accordo. Una volta redatto l'atto le aree saranno tempestivamente consegnate alla Regione, che si riserva fin d'ora la facoltà di assicurare la disponibilità delle aree oggetto della presente convenzione ad altro eventuale soggetto gestore del servizio di metropolitana qualora, nel corso del periodo di vigenza del presente accordo, ARST non dovesse più risultare soggetto affidatario del servizio stesso.

ARTICOLO 8

(Prescrizioni e convenzione tecnica)

1. Per esigenze funzionali di RFI e per garantire la piena fruibilità della stazione e del parcheggio della stazione gestito da Metropark, anche al fine di consentire il corretto afflusso dei viaggiatori e degli utenti del parcheggio, la stessa si impegna a indicare sull'elaborato planimetrico relativo al progetto della nuova metropolitana, fornito ad ARST, quanto segue:
 - a) Vie di accesso alle aree e fabbricati RFI
 - b) Rivisitazione ingressi/uscite dall'area ferroviaria
 - c) Ampliamento del marciapiede fronte stazione
 - d) Nuovo accesso agli impianti del Posto Centrale e agli Uffici che affacciano sul marciapiede da adibire a futura banchina
 - e) Accessibilità per le persone a mobilità ridotta
 - f) Raccordo funzionale ed architettonico delle pensiline, con quelle ferroviarie presenti
 - g) Interventi di demolizione, bonifica e recinzione, se necessari
 - h) Attrezzature ed impianto antincendio
 - i) Rimozione/dislocazione servizi sotto e sovrastanti le aree oggetto di cessione
2. I costi necessari per l'adeguamento alle richiamate prescrizioni del progetto in argomento, e delle future relative opere, saranno totalmente ricompresi nelle risorse finanziarie assegnate dalla Regione ad ARST per la realizzazione della linea piazza Repubblica – piazza Matteotti della metropolitana leggera di Cagliari.
3. Sono da considerarsi a carico di ARST gli oneri inerenti le modalità di gestione del nuovo impianto, quali la manutenzione, i costi energetici, la pulizia, il decoro, gli obblighi di legge per sicurezza dei passeggeri e delle maestranze della società RFI e delle Imprese ferroviarie. Detti oneri saranno oggetto di apposita convenzione tra RFI ed ARST, che verrà sottoscritta in concomitanza con l'atto di cessione del diritto di superficie e del diritto d'uso, per essere poi richiamata nell'atto stesso.

4. Regione e ARST si impegnano a coinvolgere nella fase di approvazione del progetto definitivo, oltre alla stessa RFI, anche la Società FS Sistemi Urbani e la società Metropark, rispettivamente proprietaria e gestore del parcheggio limitrofo alla stazione, limitatamente agli aspetti connessi al funzionamento del parcheggio.

Letto, approvato e sottoscritto

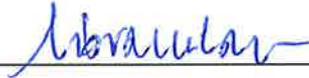
Responsabile RFI della Direzione
Territoriale Produzione di Cagliari

Ing. Daniele Seglias



L'Amministratore Unico di ARST S.p.A.

Dr. Giovanni Caria



L'Assessore degli Enti locali, finanze
e urbanistica della R.A.S.

Dr. Cristiano Erriu



L'Assessore dei Trasporti della R.A.S.

Prof. Massimo Deiana

