

ROMA



Protocollo RC n. 4497/18

Deliberazione n. 12

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2018

VERBALE N. 13

Seduta Pubblica del 20 marzo 2018

Presidenza: DE VITO - STEFÀNO

L'anno 2018, il giorno di martedì 20 del mese di marzo, alle ore 14,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori - sono le ore 14,25 - il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 25 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Bernabei Annalisa, Bordoni Davide, Calabrese Pietro, Coia Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Diario Angelo, Donati Simona, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Mariani Alisia, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Seccia Sara, Stefàno Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

ASSENTI l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Angelucci Nello, Baglio Valeria, Catini Maria Agnese, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, De Priamo Andrea, Di Biase Michela, Fassina Stefano, Figliomeni Francesco, Ghera Fabrizio, Giachetti Roberto, Grancio Cristina, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Montella Monica, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Ilaria, Politi Maurizio, Tempesta Giulia e Tranchina Fabio.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che i Consiglieri Montella e Tranchina hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Baldassarre Laura, Lemmetti Gianni e Montuori Luca.

(OMISSIS)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 30<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento:

30<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. n. 10 del 6 marzo 2018)

**Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, approvato con Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003 e oggetto di convenzione Urbanistica stipulata in data 25 marzo 2004 rep. 32206. Approvazione dello schema di convenzione novativa, delle Opere Pubbliche da realizzare e delle conseguenti modifiche urbanistiche, ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2 lettere a) e o) della Legge Regione Lazio n. 36/87.**

Premesso

che, in data 6 settembre 2002, il Comune di Roma e la Regione Lazio hanno stipulato l'Accordo di Programma per l'approvazione dei Piani di Assetto per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori e per la riqualificazione di Viale Giustiniano Imperatore, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003;

che, in data 25 marzo 2004, con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206/15845 registrato il 9 aprile presso l'Ufficio delle Entrate, è stata stipulata tra il Comune di Roma, e i soggetti privati proponenti: "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO s.r.l." e l'"I.N.P.D.A.P.", la convenzione urbanistica avente ad oggetto l'attuazione dei Piani di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore;

che, con successivo atto notarile del 30/03/2004 notaio Cesare Arcangeli, rep. n. 32228 la "M.O.V.M. ULISSE IGLIORI S.P.A.", ha aderito totalmente ai patti e contenuti della medesima convenzione urbanistica assumendo quindi anch'essa la veste giuridica di "soggetto attuatore";

che, con tale convenzione tutte le parti interessate, Comune di Roma e le Società "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO s.r.l." - "M.O.V.M. ULISSE IGLIORI S.P.A. con sede in Roma" e INPDAP in qualità di originari proponenti ed attuatori, hanno inteso e convenuto disciplinare e regolamentare la totalità dei rapporti relativi all'attuazione dei due Piani di Assetto sopra individuati, anche attraverso una complessa ricomposizione fondiaria, in forza della quale ognuno dei soggetti attuatori è divenuto titolare di diritti edificatori in distinti Comparti dei Piani di Assetto (Ambito Piazza dei Navigatori: Comparto Z/1 - Immobiliare Confcommercio s.r.l./Comparto Z/2 M.O.V.M. Ulisse Iglori S.p.A./Comparto Z/3 INPDAP; Ambito Viale Giustiniano Imperatore: Comparto Z/1 Confcommercio s.r.l.); che, attualmente i soggetti proprietari ed attuatori di immobili ricompresi nei piani di assetto normati dalla citata convenzione urbanistica stipulata in data 25.03.04, risultano i seguenti:

Per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori,

- a) Immobiliare Confcommercio S.r.l.:  
Originaria sottoscrittrice della Convenzione Urbanistica del 25.03.04, proprietaria della Scala A del fabbricato esistente, a destinazione direzionale e commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1547 sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 e 17; oltre a beni comuni non censibili, distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14 e 15;
- b) Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in concordato preventivo omologato:  
Proprietaria della Scala B del fabbricato esistente, a destinazione direzionale e commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1551, sub 5, 6, 7, 8, 13, 501 e 502; oltre a b.c.n.c., distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 e 14; nonché power center distinto al foglio 843 part. n. 1584, b.c.n.c. distinti ai sub da 1 a 16 e 19 e cabina elettrica distinta al sub 501); in forza dei seguenti atti:  
- atto di compravendita e mandato, da IC a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12.07.04;  
- atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua Marcia Holding S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635 del 02.11.06;  
- atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua Marcia S.p.A a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 85.429 / racc. 23.989 del 18.12.07;  
- atto di conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia S.p.A a AMI a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 88.452 / racc. 25.972 dell'08.09.0;
- c) Fingruppo Holding S.p.A. in liq.ne:  
Proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione direzionale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550, sub 510, 512 e 50, in forza dei seguenti atti:  
- atto di compravendita da IC a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12.07.04;  
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 09.03.05;  
- atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a Domus Investimenti S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.661 / racc. 25.471 del 16.03.09;  
- atto di compravendita da Domus Investimenti S.r.l. a Fingruppo Holding S.p.A. in liq.ne a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.663/ racc. 25.473 del 16.03.09;
- d) Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. in concordato preventivo omologato:  
Proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550 sub 5, 6, 7, 8 e 504; oltre b.c.n.c. distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 10, 11, 14, 506, 507, 508 e 509), in forza dei seguenti atti:  
- atto di compravendita da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12.07.04;  
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133/ racc. 16.457 del 09.03.05;  
- atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.277 / racc. 25.229 del 23.12.08;
- e) Peschiera Edilizia S.r.l. in concordato preventivo omologato:

Proprietaria nella Scala C del fabbricato esistente, dell'immobile a destinazione deposito (in NCEU al foglio 843 parl. n. 1550, sub 505, 501 e 511), in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12.07.04;
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 09.03.05;

Per quanto concerne il Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori, la Medaglia d'oro al Valor Militare Ulisse Iglori S.p.a., aderente in data 30.03.04 alla Convenzione Urbanistica del 25.03.04, ha mutato la propria denominazione in Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a..

Per quanto concerne il Comparto Z/3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori, la Peschiera Edilizia S.r.l. in concordato preventivo omologato: è divenuta proprietaria del compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita da Inpdap, originario sottoscrittore della Convenzione Urbanistica, a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Francesco Colistra rep. 101.701 / racc. 6996 del 12.07.05;
- atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 80.904 / racc. 21.198 del 19.09.05.

Per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore, Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in concordato preventivo omologato, è divenuta proprietaria del compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita e mandato da IC alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12.07.04;
- atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua Marcia Holding S.p.A a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635 del 02.11.06;
- atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua Marcia S.p.A. a rogito notaio Riccardo De Corato rep. 85.429/ racc. 23.989 del 18.12.07;
- conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia SpA a Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 88.452/ racc. 25.972 dell'08.09.09.

che, per quanto riguarda lo stato di attuazione degli interventi previsti nel Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana in oggetto, si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha rilasciato titoli edilizi per la realizzazione degli interventi privati nei Comparti Z/1 e Z/3 di Piazza Navigatori, successivamente realizzati dai soggetti attuatori aventi diritto: Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. e altre Società aventi causa dagli originari stipulanti, Immobiliare Confcommercio S.r.l. e INPDAP;

che sono in corso i collaudi delle opere di urbanizzazione eseguite da Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. mentre manca la certificazione di agibilità delle edificazioni oggetto dei suddetti titoli edilizi rilasciati;

che l'Amministrazione non ha ancora rilasciato i permessi di costruire richiesti da FI - Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. per l'edificazione del Comparto Z/2 -Ambito Piazza dei Navigatori del medesimo Piano di Assetto;

che nel periodo successivo alla stipula della convenzione, è sorta l'esigenza di rendere conforme il programma delle opere e degli interventi relativi al Piano di assetto in oggetto a quanto stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 26.07.2004 riguardante l'attuazione delle Aree verdi della Colombo, mediante approvazione della variante da apportare all'intero sistema viario di Piazza dei Navigatori, come evidenziato nella nota dell'allora Dipartimento VI Q.F.1541 del 30.01.2006;

che sempre in fase attuativa degli interventi è sorto un contenzioso dinanzi al Giudice Ordinario ed al Giudice Amministrativo, che ha coinvolto l'Amministrazione ed i soggetti attuatori, così come succedutisi, per profili attinenti al ritardo nell'attuazione dell'Accordo di Programma, al rilascio dei titoli edilizi per il Comparto Z/2 di Piazza Navigatori, allo stato di urbanizzazione del Comprensorio e al rilascio dei certificati di agibilità per gli immobili dei Comparti Z/1 e Z/3, oggetto di permesso di costruire e realizzati;



che, inoltre, Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., a seguito di istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo, presentate al Tribunale di Roma in data 21.09.12, sono state ammesse rispettivamente a Concordato Preventivo n. 48/2012, n. 49/2012 e n. 53/2012, con la conseguente nomina dei rispettivi Liquidatori Giudiziali (con necessità che gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione - quali accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento ex art. 11 L. 241/90 e ss.mm.ii. e l'assunzione di obbligazioni dirette nei confronti dell'Amministrazione - siano espressamente e preventivamente autorizzati dagli Organi delle rispettive Procedure);

che, in assenza di un accordo procedurale per l'attuazione dell'intervento urbanistico di che trattasi, ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, con nota del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot. n. 188314 del 18 novembre 2015, è stato formalizzato l'avvio del procedimento di decadenza della Convenzione Urbanistica in oggetto per grave inadempimento da parte dei soggetti sottoscrittori della convenzione e degli aventi titolo ad essi subentrati, derivante anche dalla mancata reintegrazione delle fidejussioni prestate a garanzia degli obblighi assunti dai contraenti ai sensi dell'art. 21 della stessa convenzione;

che in riferimento alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza per inadempimento della Convenzione Urbanistica, preso atto di quanto formalmente osservato dai soggetti attuatori (Nota di Risposta di Immobiliare Confcommercio S.r.l., prot. Dip. PAU 207676 del 18 dicembre 2015 / Deduzioni Acqua Marcia Immobiliare S.R.L. - Investimenti Edilizi Italiani S.R.L. - Peschiera Edilizia S.R.L. - prot. Dip. PAU. n. 208020/2015), nel periodo di Amministrazione Commissariale, il Commissario Straordinario ha avviato un tavolo di concertazione con le diverse strutture dell'Amministrazione Capitolina (compreso il Municipio VIII, il Dipartimento Mobilità e Trasporti e l'Avvocatura Capitolina) ed i Soggetti Attuatori della Convenzione in oggetto, al fine di valutare l'esistenza dei necessari presupposti per addivenire alla novazione della Convenzione, individuandola quale soluzione più idonea al perseguimento del sotteso interesse pubblico;

che con l'insediamento della nuova Giunta Capitolina, a seguito degli approfondimenti svolti su iniziativa del competente Assessorato all'Urbanistica e Infrastrutture, si sono riavviati gli incontri con tutte le parti interessate, per proseguire il tavolo di concertazione ai fini di valutare una possibile novazione della convenzione a fronte dello scenario alternativo di acquisizione dei beni realizzati al patrimonio capitolino, quale effetto del procedimento di decadenza, con conseguenti oneri a carico dell'Amministrazione ed elevato rischio di contenzioso;

che nei successivi incontri tecnici si è proceduto all'approfondimento istruttorio relativo alle opere pubbliche connesse all'intervento di che trattasi e al calcolo degli oneri dovuti, convenendo nell'opportunità di procedere alla novazione della convenzione vigente attraverso la suddivisione delle obbligazioni convenzionali tra i vari soggetti attuatori, come di seguito rappresentate:

1. in capo alle società oggetto di procedura concorsuale: Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., l'obbligo di corrispondere monetariamente al Bilancio Comunale gli oneri dovuti per la realizzazione delle opere pubbliche non avviate, completare e consegnare, previo formale collaudo, le opere ad oggi già parzialmente realizzate;
2. in capo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a., l'esecuzione di opere pubbliche a scomputo, nei limiti degli oneri dovuti di rispettiva competenza;

che, a tal proposito, le società attualmente obbligate, con specifico atto formale acquisito dal Dip. PAU con prot, QI 50679 del 21 marzo 2017, hanno comunicato il proprio impegno ad assumere gli oneri economici pari ad € 20.762.744,43 previsti nella convenzione vigente

oltre la rivalutazione condivisa con Roma Capitale per un importo complessivo di 31.284.019,46 (comprensivo del valore delle opere già realizzate e solo da collaudare pari ad € 3.727.236,16), da corrispondere in parte mediante realizzazione di opere, diverse da quelle originariamente previste, e in parte mediante pagamento in denaro ed in particolare:

1. quanto ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in concordato preventivo omologato, Peschiera Edilizia S.r.l. in concordato preventivo omologato, Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. in concordato preventivo omologato, Immobiliare Confcommercio s.r.l., e Fingruppo Holding S.p.a. in liquidazione, a consegnare, previo formale collaudo, le opere già realizzate pari ad € 3.727.236,16 e corrispondere in danaro l'importo di € 16.889.632,57 contestualmente alla sottoscrizione della nuova convenzione (a saldo di ogni obbligazione derivante dalla nuova convenzione, ad esclusione delle obbligazioni relative al Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori attualmente in capo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a.);
2. quanto a Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. non soggetta a procedure concorsuali, ad adempiere alle proprie obbligazioni attraverso la realizzazione a scomputo delle opere richieste da Roma Capitale pari ad un importo presunto di € 10.667.150,73; fermo restando l'onere a carico della stessa Società di realizzare tali opere anche se i costi finali dovessero risultare superiori al suddetto importo, ovvero, qualora detti costi finali risultassero inferiori al medesimo importo, di versare il relativo conguaglio all'Amministrazione Capitolina;

che il regime concordatario delle società Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. non consente di assumere obbligazioni ulteriori rispetto a quelle vigenti all'atto del deposito della domanda di concordato preventivo e pertanto risulta opportuno prendere in considerazione la proposta dei suddetti soggetti attuatori di completare e consegnare le opere indicate nella suddetta nota di impegno e di introitare al bilancio capitolino il suddetto importo di € 16.889.632,57 a saldo delle obbligazioni di cui sopra, per essere direttamente utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di opere a servizio o comunque correlate agli Ambiti urbanistici di riferimento;

che, a tal proposito, Immobiliare Confcommercio, proprietaria dell'"Edificio A" del comparto Z1 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori, confermava nel suddetto atto di impegno, di obbligarsi a presentare ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. un'offerta irrevocabile di acquisto della parte Direzionale della scala B del fabbricato realizzato nel medesimo comparto "Z1" di Piazza dei Navigatori ad un prezzo convenuto tra le parti, con espressa previsione che la parte di tale importo pari ad € 16.889.632,57, a saldo di ogni obbligazione in capo ai soggetti obbligati in forza della vigente convenzione ad esclusione delle obbligazioni relative al Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori attualmente in capo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a., sarà versata direttamente a Roma Capitale;

che, inoltre le società obbligate nell'atto sopra indicato, in considerazione delle necessarie attività da espletare per l'approvazione della nuova convenzione ed al fine di definire in maniera esaustiva il relativo contenuto della stessa da parte di tutti i soggetti interessati, hanno espressamente richiesto alla scrivente Amministrazione una proroga del termine della vigente convenzione per un congruo periodo necessario alla predisposizione di quanto sopra rappresentato;

che a tal proposito la Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. nel suddetto atto d'impegno si è resa disponibile a prestare idonea garanzia fidejussoria a copertura degli originari obblighi di convenzione pari ad € 7.127.435 con efficacia fino alla stipula della nuova convenzione;

che l'approssimarsi del termine di scadenza della convenzione in oggetto (25 marzo 2017, anche ai sensi del "Decreto del Fare - DL 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013),

e l'esigenza di pervenire alla compiuta definizione del nuovo assetto attuativo e alla conseguente predisposizione della proposta di Deliberazione dell'Assemblea Capitolina per l'approvazione della Convenzione Novativa con la definizione delle opere pubbliche necessarie, la modalità di attuazione degli interventi e la regolamentazione delle dovute garanzie, ha reso necessario per l'Amministrazione Capitolina accogliere la richiesta delle società obbligate di cui sopra;

che, pertanto, con Deliberazione n. 41 del 22 marzo 2017, la Giunta Capitolina, ha deliberato:

1. la proroga della durata della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Assetto e di Riquilificazione Urbana degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, stipulata in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206/15845, con efficacia fino al 24 marzo 2017 (ai sensi del "Decreto del Fare - DL 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013), per il solo periodo (non superiore a 6 mesi), strettamente necessario alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula.
2. il conferimento di mandato ai competenti Uffici Capitolini, per predisporre lo schema di convenzione novativa di cui al punto 1 che contempra e traduca in meccanismi consensuali-pattizi i contenuti descritti nelle premesse dell'atto deliberativo ed ogni altro elemento relativo alla modalità di attuazione degli interventi, le necessarie garanzie per la realizzazione degli stessi, nonché di acquisire entro 45 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione della stessa deliberazione, dalla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. idonea garanzia fidejussoria a copertura degli originari obblighi di convenzione pari ad € 7.127.435 con efficacia fino alla stipula della nuova convenzione ed alla formalizzazione delle nuove garanzie fidejussorie.

che, inoltre, in data 5 giugno 2017 con prot. QI 99215/2017 è stata trasmessa dalla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. la polizza fidejussoria di cui sopra a garanzia di quanto prescritto nella sopraindicata deliberazione di Giunta Capitolina n. 41/2017;

che, in ottemperanza a quanto deliberato dalla Giunta Capitolina, sono state tempestivamente avviate le necessarie attività istruttorie per la predisposizione del previsto schema di convenzione novativa comprensivo dei contenuti consensuali-pattizi descritti nella sopra indicata Deliberazione n. 41/2017 ed ogni altro elemento relativo alla modalità di attuazione degli interventi e alle necessarie garanzie per la realizzazione degli stessi;

che, con nota Dip. PAU QI 139965 dell'11 agosto 2017, è stata indetta specifica Conferenza di Servizi ex art 14 comma 3, legge 241/90 e s.m.i., verbale prot. QI 153844 del 18.09.2017, per l'esame del progetto preliminare delle opere pubbliche di seguito indicate e delle conseguenti modifiche urbanistiche;

Piano di Assetto ambito "Piazza dei Navigatori"

OO.UU. primaria

- Viabilità interna alla sottozona M2 e spostamenti pubblici servizi
- Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P2) (opera già eseguita)
- Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P3)
- Opere di fognatura di adeguamento e risanamento
- Attrezzatura spazi pubblici interni alla sottozona M2

OO. UU. Secondarie

- Sistemazione della viabilità esistente circostante
- Attrezzatura a parco per il tempo libero dell'infanzia di parte dell'area di Via R.R. Garibaldi

- Demolizione e ricostruzione centro bocciofilo  
 Piano di Assetto ambito " Viale Giustiniano Imperatore"  
 OO.UU. primaria

- Parcheggi pubblici
- Attrezzatura a parco del verde primario

che, come descritto nell'allegata Relazione Tecnica prot. QI 216069 del 21 dicembre 2017, le variazioni urbanistiche apportate non modificano le consistenze volumetriche degli insediamenti privati, e definiscono l'assetto delle aree pubbliche e private nel rispetto di quanto già previsto nel piano attuativo approvato e allegato alla convenzione del 2004;

che in particolare per l'ambito di "Piazza dei Navigatori" viene effettuato:

1. adeguamento del perimetro di intervento, in conformità a quanto previsto nel vigente Piano Regolatore Generale, conseguente alla eliminazione del collegamento viario tra Largo Bompiani e Piazza Nerazzini;
2. diversa utilizzazione a fini pubblici degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, atteso che le superfici delle aree a standard, diversamente distribuite secondo quanto riportato nell'elaborato, comportano complessivamente una maggiore dotazione degli standard a verde e parcheggi, rispettivamente maggiori dei minimi di norma;
3. modifiche alla viabilità secondaria, ancorché le stesse non costituiscono pregiudizio per l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale e non mutano le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni;
4. eliminazione dell'asilo nido in conformità alle prescrizioni del Dipartimento Servizi Educativi e Scolastici;
5. diversa dislocazione, entro i limiti del 20% degli insediamenti dei servizi e delle infrastrutture senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza riduzione degli standard urbanistici conseguenti alla prevista cessione di aree private a Roma Capitale di mq. 1.400, e retrocessione di aree di proprietà di Roma Capitale ai soggetti privati di mq. 571, complessivamente inferiori al 10% delle aree comprese all'interno del perimetro dell'ex zona M2 del previgente P.R.G. di complessivi mq. 51.920 come di seguito riportato:

Foglio 843 P.lla 1602 di mq. 451 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;

Foglio 843 P.lla 1603 di mq. 108 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;

Foglio 843 P.lla 1595 di mq. 12 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;

Foglio 843 P.lla 1616/r per mq 29 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Foglio 843 P.lla 1618/r per mq 708 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Foglio 843 P.lla 1619 di mq 494 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Foglio 843 P.lla 1620/r per mq 154 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Foglio 843 P.lla 1624/r per mq 14 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Foglio 843 P.lla 1596/r per mq 1 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Totale aree da retrocedere alla proprietà privata per complessivi mq. 571

Totale aree da acquisire nel patrimonio dell'A.C. per complessivi mq. 1.400

che per quanto riguarda l'ambito "Viale Giustiniano Imperatore", viene realizzata una sistemazione generale che non altera le consistenze del comparto fondiario e le prescrizioni del planivolumetrico allegati alla convenzione del 2004, che prevede:

1. la modifica del parcheggio P1 posto tra Via Galba e Via Costantino, conseguente alla presa d'atto dell'ubicazione del preesistente impianto di distribuzione carburanti;
2. la diversa utilizzazione degli spazi destinati a verde e servizi, in conseguenza dell'eliminazione dell'originario sottopasso della Colombo e della realizzazione di un parcheggio pubblico;

che, in data 15 settembre 2017, si è svolto presso la Direzione del Dipartimento PAU specifico incontro, con i soggetti obbligati in solido nella vigente convenzione, come da verbale prot. QI 154671 del 20.09.2017, per la definizione di importanti aspetti contenutistici della convenzione novativa di che trattasi, convenendo tutti con la posizione dell'Amministrazione Capitolina di procedere alla stipula solo dopo il collaudo e la consegna delle opere pubbliche già realizzate, nonché dopo l'espletamento della prevista gara competitiva per la vendita dell'immobile da parte degli organi del concordato preventivo, assicurando in tal modo il versamento in favore di Roma Capitale della citata somma di € 16.889.632,57 nella sostanziale contestualità della suddetta stipula;

che ad esito di quanto rappresentato nella riunione di cui sopra, il Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 48/2012 della società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l., ha inoltrato al Dipartimento PAU, con pec prot. QI 154482 del 19.09.2017, specifico resoconto delle attività espletate propedeutiche alla stipula della prevista convenzione nonché di tutte le procedure ancora in itinere compreso l'espletamento della suddetta gara competitiva;

che, stante l'imminenza del termine di scadenza della convenzione in oggetto, al fine di assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico alla definizione di un accordo convenzionale che fornisca all'Amministrazione ogni idonea garanzia sull'esatto assolvimento delle obbligazioni, nonché la realizzazione delle previste Opere Pubbliche relative all'intervento urbanistico de quo oltre ad introitare nel bilancio capitolino crediti derivanti dai titoli edilizi già rilasciati, con Deliberazione di Giunta Capitolina. n. 206 del 21 settembre 2017, si è reso necessario procedere alla concessione di un'ulteriore proroga dei termini di efficacia dell'attuale convenzione, per il solo periodo strettamente occorrente all'espletamento degli adempimenti indicati nella stessa delibera, e comunque non superiore a 6 mesi dall'attuale scadenza;

Considerato

che in riferimento alle attività relative alla procedura di concordato preventivo, con nota prot. QI 194873 del 20/11/2017, i soggetti attuatori sottoposti a tale procedura hanno comunicato all'Amministrazione Capitolina di aver concluso la prevista gara competitiva, disponendo in data 31/10/2017 l'aggiudicazione in favore dell'Immobiliare Confcommercio s.r.l. del complesso immobiliare dell'ambito Z1 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori e di aver inviato a mezzo pec al Dip. PAU prot. QI 0190182 del 13 novembre 2017, la dichiarazione di fine lavori delle opere pubbliche da realizzare di cui sopra;

che è in itinere l'attività di collaudo delle suddette opere da parte della relativa Commissione, nominata con Determinazione Dirigenziale n. 90 del 4 febbraio 2011 e da ultimo modificata con Determinazione Dirigenziale n. 1442 dell'11/10/2017;

che inoltre in data 9/11/2017 sono stati acquisiti dal Dipartimento PAU di Roma Capitale prot. QI/188132/2017 gli elaborati progettuali trasmessi dalla Società Federici e Iglori che recepiscono le prescrizioni avanzate nella suddetta Conferenza di Servizi per l'esame dei progetti preliminari;



che con nota prot. QI 189638 del 10 novembre 2017 è stato convocato il Collegio di Vigilanza ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, nominato con Ordinanza della Sindaca n. 54 dell'11 aprile 2017, per procedere all'esame della nuova proposta di assetto urbanistico dei due ambiti, "Piazza dei Navigatori" e "Giustiniano Imperatore", riunitosi nelle 4 sedute del 15/11/2017 - 21/11/2017 - 30/11/2017 - 15/12/2017 come dai verbali prot QI 196836 del 22 novembre 2017/QI 203204 del 30 novembre 2017, prot. QI 211372 e prot. QI 212406 del 15 dicembre 2017;

che nell'ultima seduta il Collegio di Vigilanza ha espresso il proprio assenso all'approvazione delle modifiche al piano attuativo ai sensi della L.R. 36/87 ritenendo che "la proposta progettuale ed urbanistica sia da intendersi non modificativa degli elementi caratterizzanti l'originario Accordo di Programma";

che nel parere di cui sopra, prot. QI 212406 del 15 dicembre 2017, viene altresì formalizzato dallo stesso Collegio di Vigilanza l'espresso suggerimento all'Amministrazione Capitolina di "adottare soluzioni progettuali, per l'Ambito Piazza dei Navigatori, atte a favorire la massima connessione tra il quartiere storico e le aree pubbliche del nuovo organismo edilizio-urbanistico, valutando nel contempo, a seguito di approfondimenti storico-architettonici, la opportunità di salvaguardare/valorizzare il disegno delle esistenti aiuole antistanti l'edificio residenziale storico della piazza stessa. Il Collegio suggerisce inoltre di valutare l'opportunità che tali opere di connessione possano essere realizzate mediante l'impiego delle risorse economiche derivanti dalla procedura fallimentare di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 41/2017 e n. 206/2017";

#### Ritenuto

che, alla luce di quanto espresso nell'allegata relazione tecnica e dell'attività istruttoria effettuata dai competenti Uffici Capitolini, esiste un rilevante interesse pubblico alla sottoscrizione di una nuova convenzione attuativa del Piano di assetto in oggetto che assicuri la riscossione di crediti derivanti dai suddetti titoli edilizi già rilasciati e che previo rilascio di idonea garanzia sull'esatto assolvimento delle rideterminate obbligazioni, garantisca la realizzazione delle sopra indicate Opere Pubbliche relative all'intervento urbanistico de quo;

che infatti, la "disaggregazione" delle originarie obbligazioni assunte dai vari soggetti attuatori in forza delle vigenti obbligazioni convenzionali, facenti carico a ciascun di essi a tutt'oggi coobbligati tra loro dall'esistenza del vincolo di solidarietà e in particolare, il regime concordatario delle società Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., ha reso opportuno prendere in considerazione la proposta dei suddetti soggetti attuatori di completare e consegnare le opere indicate nella suddetta nota di impegno ed introitare al bilancio capitolino l'importo di € 16.889.632,57 a saldo delle obbligazioni connesse ai permessi di costruire rilasciati, per essere direttamente utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di opere a servizio o comunque correlate agli Ambiti urbanistici di riferimento;

che pertanto risulta accoglibile l'espressione della volontà novativa di tutte le parti coinvolte finalizzata alla risoluzione consensuale del vincolo convenzionale vigente, con l'impegno ad assumere oneri economici pari a € 20.762.744,43 previsti nella convenzione vigente, oltre la rivalutazione condivisa con Roma Capitale per un importo complessivo di € 31.284.019,46 (comprensivo del valore delle opere già realizzate e solo da collaudare pari ad € 3.727.236,16), da corrispondere in parte mediante realizzazione di opere diverse da quelle originariamente previste e in parte mediante pagamento in denaro ed in particolare:

1. quanto ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., Immobiliare Confcommercio s.r.l., e Fingruppo Holding S.p.a. in liquidazione a consegnare, previo formale collaudo, le opere già realizzate pari ad € 3.727.236,16 e corrispondere in danaro l'importo di € 16.889.632,57 contestualmente alla sottoscrizione della nuova convenzione (a saldo di ogni obbligazione derivante

dalla nuova convenzione, ad esclusione delle obbligazioni relative al Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori attualmente in capo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a.);

2. quanto a Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. non soggetta a procedure concorsuali, ad adempiere alle proprie obbligazioni attraverso la realizzazione a scomputo delle opere richieste da Roma Capitale fino ad un importo minimo di € 10.667.150,73, fermo restando l'onere a carico della stessa Società di realizzare tali opere anche se i costi finali dovessero risultare superiori al suddetto importo, ovvero, qualora detti costi finali risultassero inferiori al medesimo importo, di versare il relativo conguaglio all'Amministrazione Capitolina;

che con nota Dipartimento PAU QI 3002 del 9.01.2018, è stato inoltrato a tutti i Soggetti Attuatori, l'allegato schema di convenzione al fine di dividerne i contenuti, i cui formali assenti sugli aspetti salienti sono successivamente pervenuti da parte di ognuno di essi;

che la definizione del procedimento finalizzato alla stipula della suddetta convenzione novativa richiede, per le finalità sopra rappresentate, l'espletamento delle seguenti ulteriori attività:

1. Approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina:

- dello schema di convenzione novativo contenente ogni nuovo obbligo e prescrizioni attuative per la realizzazione dei previsti interventi;
- delle Opere Pubbliche da realizzare oggetto della suddetta Conferenza di Servizi preliminare ex art 14 comma 3, legge 241/90 e s.m.i., e delle conseguenti modifiche urbanistiche, ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2 lettere a), i) ed o) della legge 36/87, del Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore;

2. Approvazione dei progetti definitivi delle Opere pubbliche individuate dall'Assemblea Capitolina, previa specifica Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241/90 e ss. mm. ii.;

3. Definizione, nell'ambito della procedura di concordato preventivo di cui sopra, delle attività in itinere e nel dettaglio:

- trasmissione della Segnalazione certificata di agibilità parziale esclusivamente riguardo le sole scale A e B cui sono correlate le opere pubbliche oggetto del sopraindicato certificato di fine lavori, e comunque solo posteriormente al collaudo delle stesse;
- versamento in favore di Roma Capitale della somma di Euro 16.889.632,57 derivanti dall'alienazione dell'immobile oggetto della espletata procedura di gara sopra menzionata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione novativa;

Visto:

lo Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;

Che, in data 22.01.2018, il Dirigente della U.O. Riqualificazione Urbana - Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, Dott.ssa Annamaria Graziano, ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., D.Lgs.vo 267/2000.

Il Dirigente della U.O. Riqualificazione Urbana

F.to: A. Graziano;

Che, in data 22.01.2018, il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettere i) e j, del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti - la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che, in data 01.02.2018, il Dirigente della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Dirigente

F.to: V. Toma;

Che sul testo originario della proposta di deliberazione in esame è stata svolta da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 16 marzo 2018, ha espresso parere favorevole;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine all'emendamento approvato;

#### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

1. di approvare l'allegato schema di convenzione novativa (che nella stesura definitiva potrà recepire solo modifiche e/o integrazioni di dettaglio), facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, relativa al Piano di Assetto e di Riqualficazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, di cui all'Accordo di Programma pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003, oggetto di Convenzione Urbanistica stipulata in data 25 marzo 2004 rep. 32206, quale espressione della volontà di tutte le parti coinvolte, finalizzata alla risoluzione consensuale del vincolo convenzionale vigente, con l'impegno dei soggetti privati coinvolti ad assumere oneri economici pari ad € 20.762.744,43, previsti nella convenzione vigente, oltre la rivalutazione condivisa con Roma Capitale per un importo complessivo di € 31.284.019,46 (comprensivo del valore delle opere già realizzate e solo da collaudare pari ad € 3.727.236,16), da corrispondere in parte mediante realizzazione di opere diverse da quelle originariamente previste e in parte mediante pagamento in denaro ed in particolare:

- quanto ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi Italiani S.r.l., Immobiliare Confcommercio S.r.l., e Fingruppo Holding S.p.a. in liquidazione a consegnare, previo formale collaudo, le opere già realizzate pari ad € 3.727.236,16 e corrispondere in danaro l'importo di € 16.889.632,57 contestualmente alla sottoscrizione della nuova convenzione (a saldo di ogni obbligazione derivante dalla nuova convenzione, ad esclusione delle obbligazioni

relative al Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori attualmente in capo alla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a.);

- quanto a Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. non soggetta a procedure concorsuali, ad adempiere alle proprie obbligazioni attraverso la realizzazione a scomputo delle opere richieste da Roma Capitale fino ad un importo di € 10.667.150,73, fermo restando l'onere a carico della stessa Società di realizzare tali opere anche qualora i costi finali delle stesse risultino superiori al suddetto importo, mentre nel caso in cui i costi delle opere pubbliche da realizzarsi a scomputo risultassero inferiori alla somma di cui sopra, sarà dovuto il relativo conguaglio all'Amministrazione Capitolina;

2. di individuare le sottoindicate Opere Pubbliche afferenti il Piano di Assetto "Piazza dei Navigatori " ed il Piano di Assetto di "Giustiniano Imperatore", oggetto della Conferenza di Servizi preliminare riportata in premessa, che verranno realizzate a scomputo degli oneri concessori di cui alla convenzione novativa allegata, stabilendo che i progetti definitivi di ciascuna opera saranno approvati con specifica Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241/90 e ss. mm. ii., anteriormente alla sottoscrizione della prevista convenzione:

Piano di Assetto ambito "Piazza dei Navigatori"

OO.UU. primaria

- Viabilità interna alla sottozona M2 e spostamenti pubblici servizi
- Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P2) (opera già eseguita)
- Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P3)
- Opere di fognatura di adeguamento e risanamento
- Attrezzatura spazi pubblici interni alla sottozona M2

OO.UU. Secondarie

- Sistemazione della viabilità esistente circostante
- Attrezzatura a parco per il tempo libero dell'infanzia di parte dell'area di Via R.R. Garibaldi
- Demolizione e ricostruzione centro bocciofilo

Piano di Assetto ambito "Viale Giustiniano Imperatore"

OO.UU. primaria

- Parcheggi pubblici
- Attrezzatura a parco del verde primario;

3. di approvare modifiche urbanistiche non sostanziali ai sensi dell'art. 1 bis, comma 2 lettere a), i) ed o) della Legge Regione Lazio n. 36/87, derivanti dal nuovo assetto infrastrutturale di cui al punto 2;
4. di autorizzare le reciproche cessione e retrocessione di aree tra Roma Capitale e i soggetti attuatori, come di seguito riportato:
  - Foglio 843 P.lla 1602 di mq. 451 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;
  - Foglio 843 P.lla 1603 di mq. 108 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;
  - Foglio 843 P.lla 1595 di mq. 12 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;
  - Foglio 843 P.lla 1616/r per mq. 29 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

- Foglio 843 P.lla 1618/r per mq. 708 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;
- Foglio 843 P.lla 1619 di mq. 494 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;
- Foglio 843 P.lla 1620/r per mq. 154 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;
- Foglio 843 P.lla 1624/r per mq. 14 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;
- Foglio 843 P.lla 1596/r per mq. 1 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;
- Totale aree da retrocedere alla proprietà privata per complessivi mq. 571;
- Totale aree da acquisire nel patrimonio dell'A.C. per complessivi mq. 1.400;
5. di autorizzare il trasferimento gratuito in favore del patrimonio capitolino dell'autorimessa pubblica realizzata nei piani interrati del fabbricato già costruito localizzata nell'ambito del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori al foglio 843 particella 1604, in adempimento delle obbligazioni di natura prettamente urbanistica assunte dai soggetti attuatori ai sensi dell'art.14 della convenzione originaria attualmente vigente;
  6. di approvare una nuova proroga dell'efficacia della convenzione originaria in questione, da ultimo prorogata con deliberazione di Giunta Capitolina n. 206/2017, sino alla data di sottoscrizione dell'allegato schema di convenzione novativa e comunque non oltre 120 giorni dall'approvazione della presente Deliberazione;
  7. di individuare il termine finale per il completamento del residuo Ambito Z2 di Piazza dei Navigatori nonché di tutte le opere pubbliche connesse al Piano di Assetto di che trattasi da realizzarsi a scomputo dei previsti oneri concessori oggetto della suddetta convenzione novativa, in mesi 60 (sessanta) a decorrere dalla sottoscrizione dell'allegato schema di convenzione;
  8. di stabilire che le risorse di cui al punto 1, pari ad € 16.889.632,57, da corrispondere contestualmente alla sottoscrizione della nuova convenzione a saldo delle obbligazioni connesse ai titoli edilizi rilasciati, potranno essere finalizzate in tutto o in parte per la realizzazione di opere ed interventi correlati agli Ambiti urbanistici di riferimento e comunque nell'ambito territoriale del Municipio Roma VIII (anche eventualmente recependo le indicazioni espresse dal Collegio di vigilanza nel parere prot. QI 212406 del 15 dicembre 2017 indicato in premessa), tramite processo partecipativo, con modalità e criteri da definirsi con successivo provvedimento;
  9. Riguardo i fabbricati già realizzati sui comparti Z1 (piazza dei Navigatori) e Z3 (Viale Giustiniano Imperatore) ciascun titolare di detti beni, per se o propri aventi causa a qualunque titolo, pattiziamente si obbligherà a rispettare le destinazioni d'uso di cui ai titoli abilitativi edilizi già rilasciati e ciò almeno per la durata della convenzione novativa. In caso di mancato rispetto di detta obbligazione l'Amministrazione avrà facoltà di adire al giudice competente per il rispetto di quanto sopra.

#### Allegati:

1. Schema di convenzione Novativa
2. Relazione Tecnica prot. QI 216069 del 21 dicembre 2017
3. Progetti preliminari Opere Pubbliche e modifiche urbanistiche di cui ai sottoindicati elaborati, prot. QI 188132 del 9 novembre 2017:



<b>SERIE OUP-GEN ELABORATI TECNICO-AMINISTRATIVI</b>						
<b>VM-OUP-GEN-00 QUADRO ECONOMICO</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
000	GEN-00-00-EE	ELENCO ELABORATI	-	A4	Agosto 2017	Novembre 2017
001	GEN-00-00-QE	QUADRO ECONOMICO	-	A4	Agosto 2017	Novembre 2017
<b>VM-OUP-GEN-01- ELABORATI GENERALI</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
002	GEN-01-01-REL	RELAZIONE TECNICA	-	A4	Agosto 2017	Novembre 2017
003	GEN-01-02-REL	STUDIO TRASPORTISTICO	-	A4	Agosto 2017	Novembre 2017
<b>SERIE OUP-M RETE STRADALE E PARCHEGGI PUBBLICI</b>						
<b>VM-OUP-M-00- PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
004	M-00-01-PLA	COROGRAFIA	1:5000	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
005	M-00-02-PLA	PLANIMETRIA GENERALE ANTE-OPERAM E POST OPERAM	1:2000	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
<b>VM-OUP-M-01 - PLANIMETRIE DI PROGETTO</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
006	M-01-01-PLA	PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE -PIAZZA DEI NAVIGATORI	1:1000	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
007	M-01-02-PLA	PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE E LIMITI DI INTERVENTO - VIALE GIUSTINIANO IMPERATORE	1:1000	A1	Agosto 2017	Novembre 2017
008	M-01-03-PLA	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO PIAZZA DEI NAVIGATORI	1:1000	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
009	M-01-04-STP	SEZIONI TIPOLOGICHE VIABILITA' PIAZZA DEI NAVIGATORI 1/3	1:100	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
010	M-01-05-STP	SEZIONI TIPOLOGICHE VIABILITA' PIAZZA DEI NAVIGATORI 2/3	1:100	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
011	M-01-06-STP	SEZIONI TIPOLOGICHE VIABILITA' PIAZZA DEI NAVIGATORI 3/3	1:100	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
012	M-01-07-PLA	PLANIMETRIA DI PROGETTO PARCHEGGIO PUBBLICO VIALE GIUSTINIANO IMPERATORE	1:200	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
013	M-01-08-PLA	PLANIMETRIA DI PROGETTO PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO	1:200	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
		VIA GALBA-VIA COSTANTINO				
014	M-01-09-SEZ	SEZIONI PARCHEGGIO PUBBLICO VIA GALBA-VIA COSTANTINO	VARIE	A1	Agosto 2017	Novembre 2017
015	M-01-10-STP	PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA' PIAZZA DEI NAVIGATORI	1:100	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
016	M-01-11-PLA	PLANIMETRIA GENERALE VERDE ARREDO STRADALE	1:1000	A0	Agosto 2017	Novembre 2017

<b>SERIE OU-V - VERDE PUBBLICO</b>						
<b>VM-OU-V-01 - PLANIMETRIE E PARTICOLARI - OPERE A VERDE</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
017	V-01-01-PLA	PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE PIAZZA DEI NAVIGATORI	1:500	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
018	V-01-02-PLA	PLANIMETRIA E SEZIONI DELLE SISTEMAZIONI A VERDE V1 - V2 PIAZZA DEI NAVIGATORI	VARIE	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
019	V-01-03-PLA	PLANIMETRIA E SEZIONI DELLE SISTEMAZIONI A VERDE V3 - V4 PIAZZA DEI NAVIGATORI	VARIE	A0	Agosto 2017	Novembre 2017
020	V-01-04-PLA	PLANIMETRIA E SEZIONI DELLE SISTEMAZIONI A VERDE V5 - V6 PIAZZA DEI NAVIGATORI	VARIE	A1	Agosto 2017	Novembre 2017
<b>PROGETTO URBANISTICO</b>						
<b>PIANO DI ASSETTO PIAZZA DEI NAVIGATORI</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
000	0	RELAZIONE TECNICA GENERALE	-	A4	-	Novembre 2017
001	1	RELAZIONE TECNICA	-	A4	AGOSTO 2017	Novembre 2017
002	2	PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'	1:1000	A1	AGOSTO 2017	Novembre 2017
003	3	ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE	1:1001	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
004	4	PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTO	1:1002	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
005	5	RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI USO PUBBLICO	VARIE	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
006	6	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
<b>PIANO DI ASSETTO VIALE GIUSTINIANO IMPERATORE</b>						
<b>PIANO DI ASSETTO VIALE GIUSTINIANO IMPERATORE</b>						
nr. Progres.	Codice Elaborato	Titolo Elaborato	Scala	F.to	Data Emiss.	Data Agg.
007	1	RELAZIONE TECNICA	-		AGOSTO 2017	Novembre 2017
008	2	PLANIMETRIA CATASTALE PROPRIETA'	1:1000	A1	AGOSTO 2017	Novembre 2017
009	3	ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE	1:1000	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
010	4	PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTO	1:1001	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
011	5	RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI USO PUBBLICO	VARIE	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017
012	6	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-	A0	AGOSTO 2017	Novembre 2017



REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE URBANISTICA NOVATIVA****RELATIVAMENTE AGLI AMBITI DI PIAZZA DEI NAVIGATORI E VIALE****GIUSTINIANO IMPERATORE**

rogata in forma di Atto Pubblico Informativo ( ai sensi dell'articolo 32 comma 14 del  
Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50)

Deliberazione della Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017.

Deliberazione della Giunta Capitolina n. 206 del 21 settembre 2017.

Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. .... del .....2017.

Determinazione Dirigenziale n. .... del.....2017.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno ..... del mese di ..... in Roma,  
....., in una sala ..... di Roma Capitale innanzi a

me Dr. ...., Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, intervengono al presente atto come infra  
specificato,

da una parte:

- **"ROMA CAPITALE"**, con sede a Roma in Piazza del Campidoglio, Palazzo  
Senatorio, codice fiscale 02438750586 (nel prosieguo per brevità anche "Ente"), in  
persona di ....., nat. a ..... il ....., domiciliat.,

per la carica, ove sopra, nella sua qualità di ..... del

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA dell'Ente

stesso nominata con Ordinanza del Sindaco ..... in forza dei poteri

che .....derivano dall'articolo 107, terzo comma, lettera c) del Decreto Legislativo 18

agosto 2000 n. 267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso ed in attuazione delle

deliberazioni rispettivamente della Giunta Capitolina n.41 del 22 marzo 2017, n. 206

del 21 settembre 2017, dell'Assemblea Capitolina n..... del ... e della

determinazione dirigenziale..... documenti tutti che, in copie digitali, si

allegano al presente atto rispettivamente sub.....;

*- e dall'altra parte:*

**- "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 –**

**Tribunale di Roma "**, con sede in Roma (RM....., capitale sociale Euro

150.000.000,00 interamente versato, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo

con il n. .... Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese

di Roma: 03688881006 in persona di ....., nato a ..... il

....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al

presente atto quale ..... della società medesima in virtù dei

poteri conferitigli .....

**- "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012**

**Tribunale di Roma "**, con sede in Roma (RM), ....., capitale sociale

Euro ....., iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. ....

Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma:

..... in persona di ....., nato a ..... il

....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al

presente atto quale ..... della società medesima in virtù dei

poteri conferitigli.....

**- "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale**

**di Roma "**, con sede in Roma (RM), ....., capitale sociale Euro

....., iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. ....

Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma:

..... in persona di ....., nato a ..... il

....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al

presente atto quale ..... della società medesima in virtù dei

poteri conferitigli.....

**"FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"**, con sede in Roma,

..... capitale sociale euro ..... versato, codice fiscale e numero

di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma ....., iscritta al

Repertorio Economico Amministrativo con il n. ....., in persona di

....., nato a ..... il ....., domiciliato per la

carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale

..... della società medesima: in virtù dei poteri conferitigli

.....;

**-"DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A."**, con sede in

Roma, Via Dario Niccodemi n.102 capitale sociale euro 7.100.000,00 interamente

versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma

01100320587, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. 100737, in

persona di ....., nato a ..... il ....., domiciliato

per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale

..... della società medesima: in virtù dei poteri conferitigli

.....;

**"IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata"**, con

sede in Roma, Piazza G.G. Belli n. 2, capitale sociale euro 13.302.843,00, codice

fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 08570300585,

iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il n. 672367 in persona di

....., nato a ..... il ....., domiciliato per la



carica ove appresso, il quale interviene al presente atto quale

..... della società medesima in virtù dei poteri conferitigli

.....;

I detti comparenti privati, nel prosieguo del presente atto potranno essere

congiuntamente individuati, ovvero identificati anche come "proprietari privati",

ovvero come "proprietari comparenti" mentre in particolare la "DITTA FEDERICI E

IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A.", più peculiarmente assumerà

anche la veste e potrà essere denominato anche "soggetto attuatore" relativamente al

solo comparto Z2 dell'Ambito 1 Piazza dei Navigatori.

Detti comparenti, delle cui identità personali, qualifiche, idoneità e poteri nonché

della validità ed efficacia di ciascun certificato elettronico di firma digitale io Notaio

sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale

#### **PRELIMINARMENTE**

i comparenti suddetti confermano le indicazioni relative alle proprie generalità ed ai

propri dati identificativi, quindi ciascuna società interessata, anche a mezzo del

sopraindicato rispettivo rappresentante dichiara, anche ai sensi del D.P.R. 28

dicembre 2000 n. 445, sotto la responsabilità personale di ciascuno, consapevoli

delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti

dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, che i medesimi proprietari

contraenti, legali rappresentanti, ovvero componenti di ciascun Organo di

Amministrazione, non hanno mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità

dell'art. 32 quater del Codice Penale.

Quindi i comparenti suddetti

#### **PREMESSO CHE:**

Il Comune di Roma ( ora Roma Capitale), ha ritenuto le aree di proprietà comunale,

riorganizzazione funzionale della Via Cristoforo Colombo;

- per l'area, localizzata in adiacenza di Piazza dei Navigatori, configurata come quella

urbanisticamente più importante per la sua ubicazione tra due assi della Via

Cristoforo Colombo, la già citata Variante di P. R. G. ha ritenuto di poter permettere

un'edificabilità di complessivi mc. 150.000 (centocinquantamila), in deroga all'indice

di edificabilità per le sottozone M2, solo a condizione di concludere uno specifico

Accordo di Programma che avesse definito tutti gli elementi, anche di natura

economica, relativi alla sistemazione complessiva dell'area e alla risoluzione dei

richiamati contenziosi;

- la variante di P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 258/96

è stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio con D.G. R. n. 862 del 22

marzo 2000, che recepi integralmente le condizioni della Delibera Comunale come

sopra descritta;

- a seguito dell'intervenuta approvazione regionale, l'allora VI Dipartimento del

Comune di Roma ha predisposto, in riferimento a quanto previsto dalla Variante al

P.R.G. n°258/96, il "Piano di utilizzo delle aree della C.Colombo" anche con

l'obiettivo di coordinare l'assetto generale della mobilità e l'organizzazione degli

spazi aperti con il progetto di trasformazione di Piazza dei Navigatori e Viale

Giustiniano Imperatore;

- in detto Piano di Utilizzo, erano compresi i Piani d'Assetto e Riquilificazione Urbana

presentati dagli allora titolari della proprietà dei beni a ciò interessati e relativa,

rispettivamente, alla sottozona M2 di Piazza dei Navigatori per complessivi mc

150.000 (centocinquantamila), e alla sottozona M2 di Viale Giustiniano Imperatore

per complessivi mc 34.000 (trentaquattromila);

- con Deliberazione n°85 del 12 maggio 2001, il Commissario Straordinario del

Comune di Roma , con i poteri del Consiglio Comunale, ha approvato, ai sensi

dell'art.15 delle Norme Tecniche di attuazione del allora vigente Piano regolatore

Generale il "Piano di Utilizzazione delle aree di Via C. Colombo da Porta Ardeatina a

Via delle Tre Fontane" nonché al fine di accelerare le procedure approvate ha

autorizzato il Sindaco a promuovere un Accordo di Programma per l'Approvazione

dei Piani di Assetto e di Riqualificazione Urbana relativi agli ambiti di Piazza dei

Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, ex art. 34 del D. Lgs. n° 267/2000;

- al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, di che

trattasi, si è svolta in Roma il 10 luglio 2001, apposita Conferenza dei Servizi

convocata ai sensi dell' art. 9 L. 24/11/2000 n. 390 dal Comune di Roma,

Dipartimento VI , che si è espressa in senso favorevole alla sottoscrizione dell'

Accordo di Programma, acquisendo tutti i pareri, nulla-osta e assensi di rito;

- per uniformarsi alle prescrizioni della suddetta Conferenza dei Servizi, sono stati

presentati gli elaborati progettuali di due distinti Piani di Assetto e precisamente di

Piazza dei Navigatori e di Viale Giustiniano Imperatore;

- secondo tali elaborati come sopra presentati, le aree comprese in ciascuno dei

Piani di Assetto come sopra delineati sono state come di seguito identificate:

**Ambito n °1 - Piazza dei Navigatori:**

Aree di una superficie complessiva di circa mq. 159.630 (metri quadrati

centocinquantanovemilaseicentotrenta), di cui circa mq. 4.784

(quattromilasettecentottantaquattro) allora aventi destinazione di P.R.G. a zona N

(verde pubblico) , circa mq 230 (metri quadrati duecentotrenta) allora aventi

destinazione di P.R.G. vigente a sottozona M3 (servizi pubblici di quartiere), circa

mq. 51.934 (metri quadrati cinquantunomilanovecentotrentaquattro) allora aventi

destinazione di P.R.G. a sottozona M2 (attrezzature di servizi privati), circa mq 7.442

(metri quadrati settemilaquattrocentoquarantadue) allora aventi destinazione di

P.R.G. a "sede stradale", circa mq. 95.240 (metri quadrati

novantacinquemiladuecentoquaranta) costituenti viabilità pubblica esistente.

**Ambito n°2 - Viale Giustiniano Imperatore:**

Aree di una superficie complessiva di circa mq. 49.777

(quarantanovemilasettecentosettantasette), di cui circa mq. 17.107

(diciassettemilacentosette) allora aventi destinazione di P.R.G. a sottozona M2

(attrezzature di servizi privati), circa mq. 32.670 (trentaduemilaseicentosettanta)

costituenti viabilità pubblica esistente;

- in data 6 settembre 2002 il Comune di Roma e la Regione Lazio hanno stipulato

l'Accordo di Programma per l' approvazione dei due distinti Piani di Assetto per la

riqualificazione di Piazza dei Navigatori e per la riqualificazione di Viale Giustiniano

Imperatore;

- ai sensi dell'art. 34 T.U. Enti Locali, poichè l'Accordo ha comportato variazioni agli

strumenti urbanistici al tempo vigenti e l'adesione del Sindaco allo stesso è stata

ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 138 del 3 ottobre 2002;

- l'Accordo di Programma è stato a sua volta definitivamente approvato con

Ordinanza del Sindaco n. 36 del 21 febbraio 2003, pubblicata sul Bollettino Ufficiale

della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003 ;

- in attuazione dei predetti provvedimenti urbanistici ed autorizzativi, in data 25 marzo

2004, con atto a rogito Notaio Cesare Arcangeli, rep 32206, raccolta 15.845

registrato.....e trascritto..... è stata sottoscritta la "Convenzione

Urbanistica" relativa all'attuazione di entrambi gli Ambiti urbanistici suddetti e

precisamente "Piazza dei Navigatori" e "Vialle Giustiniano Imperatore"

- successivamente, in data 30 marzo 2004, con atto a rogito del medesimo Notaio

Cesare Arcangeli di Roma, repertorio 32.228 raccolta 15.860 registrato.....e

trascritto..... è stata sottoscritto un "Atto di adesione a convenzione

urbanistica" mediante il quale una delle società proprietarie delle aree interessate e

precisamente la "MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE ULISSE IGLIORI

SOCIETA PER AZIONI" in breve "M.O.V.M . ULISSE IGLIORI S.P.A. " ha aderito

alla convenzione originaria suddetta con piena inclusione conseguente nel

meccanismo convenzionale ed urbanistico come complessivamente considerato;

- in fase di attuazione si sono verificate fortissime criticità sotto il profilo della

realizzazione delle opere di urbanizzazione alle quali i soggetti privati si erano

congiuntamenti e solidalmente obbligati alla realizzazione in forza del meccanismo

convenzionale suddetto;

che ai sensi dell'art. 4 della sopra indicata convenzione, il contributo previsto per le

opere di urbanizzazione, per il rilascio dei permessi di costruire relativi al Piano di

Assetto di cui trattasi era indicato in complessivi Euro 5.580.000,00 (di cui Euro

3.615.000,00 per urbanizzazioni primarie e Euro 1.965.000,00 per urbanizzazione

secondarie);

che nello stesso articolo veniva prevista a scomputo delle obbligazioni pecuniarie

originariamente previste, la realizzazione diretta di opere pubbliche di urbanizzazione

primaria e secondaria indicate nella convenzione per un valore complessivo di Euro

20.762.744,43;

che in particolare la copertura finanziaria dell'importo complessivo delle opere

da realizzare di Euro 20.762.744,43, veniva nell'articolo di cui sopra ripartito come

segue:

- quanto a Euro 14.017.977,03 a carico dei proprietari contraenti in proporzione alle

cubature ad essi spettanti;



– quanto ad Euro 6.744.767,40 quale importo da corrispondere al Comune di Roma

per l'acquisizione di aree fondiarie, aventi diritti edificatori e in particolare:

Euro 3.554.555,00 a carico dell'Immobiliare Confcommercio S.r.l. per Euro

3.190.212,00 a carico della "Ulisse Igliori S.p.a.";

- sempre in virtù di detto strumento convenzionale come complessivamente

considerato, l'Amministrazione Comunale aveva inoltre rilasciato titoli abilitativi edilizi

per la realizzazione degli interventi privati nel Comparti Z/1 e Z/3 di Piazza Navigatori,

nonché sul comparto Z1 di Giustiniano Imperatore;

- l'Amministrazione non aveva invece rilasciato i permessi di costruire richiesti dalla

proprietà, finalizzati all'edificazione del Comparto Z/2;

- a riguardo, tra l'altro - l'art.16 della convenzione originaria testualmente recita .....

***“Articolo 16 - Tempi di attuazione dell'edificazione - Considerato che ambedue***

*gli ambiti di intervento sono attualmente serviti da strade di accesso, di rete di acqua*

*potabile e di impianti per lo smaltimento delle acque usate, i permessi di costruire o*

*l'attivazione delle disposizioni di cui al D.L. 301/2002 art. 23, saranno efficaci*

*successivamente alla stipula della presente convenzione.*

*Il Comune provvederà al rilascio dei certificati di agibilità soltanto dopo collaudo finale*

*favorevole, anche per lotti funzionali, delle previste opere di urbanizzazione. Nel caso*

*di impossibilità di collaudo, nei tempi stabiliti, motivato da inadempienze dei*

*proprietari contraenti, ovvero nei casi previsti dall' articolo 24 del presente atto, potrà*

*essere disposta la decadenza totale o parziale della Convenzione.*

*L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà certificata mediante nulla-osta,*

*sentiti i competenti Uffici Comunali, dalla Commissione di vigilanza, di cui all'art. 17*

*del presente atto.”;*

- pertanto l'Amministrazione Capitolina, in relazione alla mancata realizzazione delle

poste in fregio alla Via Cristoforo Colombo e già destinate dal previgente P.R.G. a

zona I (centri direzionali – edilizia con caratteristiche speciali ) le uniche in grado di

soddisfare le esigenze prioritarie degli "standard urbanistici" per i quartieri Ostiense

ed Ardeatino;

al fine di soddisfare in parte le dette carenze di standard, il Consiglio Comunale, con

deliberazione n. 235 del 19/09/1996, ha variato la destinazione d'uso delle suddette

aree, da zona I a zona N (verde pubblico);

successivamente con deliberazione 258 del 28 novembre, il Consiglio Comunale ha

cercato di completare, con il cambio di destinazione da zona I a zona N di aree di

proprietà privata, l'innalzamento dello standard relativo al verde pubblico, e di

permettere la riconnessione funzionale e il riassetto degli spazi liberi fiancheggianti

la Via Cristoforo Colombo;

- con la stessa deliberazione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto anche

opportuno ridefinire le reciproche posizioni con la "IMMOBILIARE

CONFCOMMERCIO Società a responsabilità limitata", con sede in Roma e con la

allora "MEDAGLIA D' ORO AL VALOR MILITARE ULISSE IGLIORI SOCI ETA PER

AZIONI" in breve "M.O.V.M . ULISSE IGLIORI S.P.A. ", con sede in Roma, al tempo

proprietarie di aree per le quali erano in corso contenziosi con la stessa

Amministrazione, anche modificando la destinazione di due aree da sottozona M3

(servizi pubblici di quartiere) a sottozona M2 (attrezzature di servizi privati);

- con la citata Variante di P.R.G. si è inteso garantire il completamento della

destinazione a verde pubblico delle aree private libere, adiacenti a quelle pubbliche

già variate precedentemente e, attraverso la modifica a sottozona M2 di due aree,

ubicate rispettivamente in aderenza di Piazza dei Navigatori e di Viale Giustiniano

Imperatore, la risoluzione dei citati contenziosi e la impostazione di un progetto di

opere di urbanizzazione convenute convenzionalmente come a carico dei soggetti

privati convenzionati, ha formalmente rigettato le istanze volte al rilascio dei

certificati di agibilità relativamente ai fabbricati comunque realizzati ritenendo tale

mancata realizzazione come inadempimento alle obbligazioni urbanistico-

convenzionali e conseguentemente applicando la clausola di cui all'art.16 sopra

trascritta;

- ciò ha ingenerato un contenzioso di natura amministrativa che, al termine, ha visto

pienamente confermata la legittimità e correttezza delle posizioni assunte dal

Comune di Roma;

che nel frattempo sono mutati i soggetti proprietari ed attuatori di immobili compresi

nei piani di assetto normati dalla citata convenzione urbanistica stipulata in data 25

marzo 2004 i quali attualmente, risultano essere e sono i seguenti, come da

accertamenti ipocatastali da me Notaio effettuati:

per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

**a) Immobiliare Confcommercio S.r.l.:**(originaria sottoscrittrice della Convenzione

Urbanistica del 25 marzo 2004, proprietaria della Scala A del fabbricato esistente, a

destinazione direzionale e commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1547 sub 6, 7,

8, 9, 10, 11, 16 e 17; oltre a beni comuni non censibili, distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 12, 13,

14 e 15);

**b) Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo**

**o.:**(Proprietaria della Scala B del fabbricato esistente, a destinazione direzionale e

commerciale (in NCEU al foglio 843 part. n. 1551, sub 5. 6, 7, 8, 13, 501 e 502; oltre

a beni comuni non censibili, distinti ai sub 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 e 14; nonché power

center distinto al foglio 843 part. n. 1584, b.c.n.c. distinti ai sub da 1 a 16 e 19 e

cabina elettrica distinta a sub 501); in forza dei seguenti atti:

– atto di compravendita e mandato, da IC a Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito

Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;

– atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua

Marcia Holding S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635

del 2 novembre 2006;

– atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua

Marcia S.p.A, a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 85.429 / racc. 23.989 del 18

dicembre 2007;

– atto di conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia S.p.A. a AMI a rogito

Notaio Riccardo De Corato rep. 88.452 / racc. 25.972 dell'8.09.0);

**c) Fingruppo Holding S.p.A. in liquidazione:**

(proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione direzionale (in

NCEU al foglio 843 part. n. 1550, sub 510, 512 e 503), in forza dei seguenti atti:

– atto di compravendita da Immobiliare Confocmmercio a Tecno Costruzioni '91 S.r.l.

a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;

– atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a

rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005;

– atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a Domus Investimenti S.r.l. a

rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.661 / racc. 25.471 del 16 marzo 2009;

– atto di compravendita da Domus Investimenti S.r.l. a Fingruppo Holding S.p.A.

in liquidazione a rogito Notaio Riccardo De Corato Rep. 87.663 / racc. 25.473

del 16 marzo 2009);

**d) Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. in concordato preventivo.:**

(proprietaria della Scala C del fabbricato esistente, a destinazione commerciale (in

NCEU al foglio 843 part. n. 1550 sub 5, 6, 7, 8 e 504; oltre b.c.n.c. distinti ai sub 1, 2,

3, 4, 10, 11, 14, 506, 507, 508 e 509), in forza dei seguenti atti:

– atto di compravendita da Immobiliare confcommercio alla Tecno Costruzioni '91

S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;

– atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a

rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005;

– atto di compravendita da Peschiera Edilizia S.r.l. a investimenti Edilizi Italiani

S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 87.277 / racc. 25.229 del

23 dicembre 2008);

**e) Peschiera Edilizia S.r.l. in concordato preventivo.:**

(proprietaria nella Scala C del fabbricato esistente, dell'immobile a destinazione

deposito (in NCEU al foglio 843 part. n. 1550, sub 505, 501 e 511), in forza dei

seguenti atti:

– atto di compravendita da Immobiliare Confcommercio alla Tecno Costruzioni '91

S.r.l. a rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;

– atto di compravendita da Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a

rogito Notaio Cesare Arcangeli rep. 33.133 / racc. 16.457 del 9 marzo 2005).

Per quanto concerne il Comparto Z/2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

la Medaglia d'oro al Valor Militare Ulisse Iglori S.p.A., aderente in data 30 marzo

2004 alla Convenzione Urbanistica del 25 marzo 2004, ha mutato la propria

denominazione in Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. in virtù

di.....

Per quanto concerne il Comparto Z/3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori:

**la Peschiera Edilizia S.r.l. in concordato preventivo** è divenuta proprietaria del

compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

– atto di compravendita da Inpdap, originario sottoscrittore della Convenzione



Urbanistica, a TecnoCostruzioni '91 S.r.l. a rogito Notaio Francesco Colistra rep.

101.701 / racc. 6996 del 12 luglio 2005;

- atto di compravendita da TecnoCostruzioni '91 S.r.l. a Peschiera Edilizia S.r.l. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 80.904 / racc. 21.198 del 19 settembre 2005).

Per quanto concerne il Comparto Z/1 del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore

**Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo.o.. è**

divenuta proprietaria del compendio immobiliare in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita e mandato da IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO alla Tecno Costruzioni '91 S.r.l. a rogito

Notaio Cesare Arcangeli rep. 32.516 / racc. 16.043 del 12 luglio 2004;

- atto di fusione per incorporazione della Tecno Costruzioni '91 S.r.l. nella Acqua

Marcia Holding S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 83.287 / racc. 22.635

del 2 novembre 2006;

- atto di fusione per incorporazione della Acqua Marcia Holding S.p.A. nella Acqua

Marcia S.p.A. a rogito Notaio Riccardo De Corato rep. 85.429 / racc. 23.989 del

18 dicembre 2007;

- conferimento di ramo aziendale da Acqua Marcia SpA a AMI a rogito Notaio

Riccardo De Corato rep. 88.452 / racc. 25.972 dell'8 settembre 2009.

- nel frattempo la "Immobiliare Confcommercio" ha formulato ad "Acqua Marcia

Immobiliare", una proposta irrevocabile di acquisto della porzione uffici dell' "Edificio

"B" del medesimo comparto "Z1", proposta la cui efficacia è stata subordinata - tra

l'altro - anche all'ottenimento, mediante la procedura della S.C.I.A., dell'agibilità degli

edifici "A" e "B" (parte direzionale) del Comparto Z1 del Piano di Assetto di Piazza

del Navigatori, impegnandosi a liquidare la somma di euro 16.889.632,57 quale

controvalore attualizzato delle prestazioni correlate ai comparti Z1 e Z3 dell' Ambito

"Piazza dei Navigatori" e al comparto Z1 dell'Ambito "Giustiniano Imperatore" – sia in quanto soggetto sottoscrittore della convenzione originaria che quale avente causa della suddetta "Acqua Marcia Immobiliare", con contestuale liberazione delle proprietà dei detti comparti da qualsiasi ulteriore obbligazione convenzionale;

- al fine di ovviare alle importanti problematiche sopra sinteticamente esposte le società oggi proprietarie ed interessate al superamento delle criticità in merito all'attuazione del meccanismo convenzionale, hanno formulato a "ROMA CAPITALE" una proposta, la quale sinteticamente ha ipotizzato di novare a vario titolo le originarie pattuizioni della convenzione, prevedendo, con riferimento ai comparti Z/1 e Z/3 e al comparto Z1 dell'Ambito "Giustiniano Imperatore" la liquidazione in denaro del valore, opportunamente rivalutato, delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire e comunque delle obbligazioni inadempite nella parte non più compatibile con l'attuale contesto, mentre, con riferimento al comparto "Z2" dell' Ambito "Piazza dei Navigatori" di proprietà della "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." la proposta prevede l'attuazione delle previsioni edificatorie e l'esecuzione di opere pubbliche da parte della medesima società esclusivamente al fine di giungere ad un'attuazione convenzionale del tutto scissa e autonomamente sotto ogni profilo anche economico- finanziario oltre che realizzativo, separata e compatibile dell'Ambito Z2 "Navigatori" dotato per sua localizzazione e conformazione di autonomia funzionale e urbanistica; la medesima "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." si è obbligata inoltre a completare/realizzare opere di urbanizzazione nell'Ambito "Giustiniano Imperatore", il tutto nel limite delle obbligazioni come infra delineate e dovute;

che, per quanto riguarda lo stato di attuazione degli Interventi previsti nel Piano di Assetto in oggetto, si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha rilasciato titoli

edilizi per la realizzazione degli interventi privati nei Comparti Z/1 e Z/3 di Piazza

Navigatori e al comparto Z1 dell'Ambito "Giustiniano Imperatore, successivamente

realizzati dai soggetti attuatori aventi diritto: Acqua Marcia immobiliare S.r.l. e da altre

società aventi causa dagli originari stipulanti Immobiliare Confcommercio S.r.l. e

INPDAP;

che l'Amministrazione non ha invece rilasciato i permessi di costruire richiesti da

Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A. per l'edificazione del Comparto Z/2 del

medesimo Piano di Assetto;

che nel periodo successivo alla stipulazione della convenzione, una più dettagliata e

articolata analisi e verifica delle caratteristiche territoriali ed urbanistiche degli spazi

cittadini interessati, ha evidenziato la necessità di una diversa articolazione delle

opere già convenzionate soprattutto, ma non solo, riguardo le specificità degli

interventi edilizi ed urbanistici in questione;

che l'allora Dipartimento VI aveva chiesto sostanziali modifiche al sistema viario

previsto in convenzione, per adeguarlo a quanto previsto dalla delibera di Consiglio

Comunale n. 142 del 26 luglio 2004, riguardante l'attuazione delle aree verdi della

Cristoforo Colombo mediante la previsione di due importanti sottopassi a piazza dei

Navigatori;

che Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. e Investimenti Edilizi

Italiani S.r.l., il 21 settembre 2012, hanno presentato al Tribunale di Roma domanda

per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ed il Tribunale ha

ammesso le suddette società alla procedura, rispettivamente di Concordato

Preventivo n.48/2012, n. 49/2012 e n.53/2012 – Tribunale di Roma, e

successivamente omologato ciascuna proposta di concordato preventivo, con la

conseguente nomina dei rispettivi Liquidatori Giudiziali (con necessità che gli atti

eccedenti l'ordinaria amministrazione – quali accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento ex art. 11 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. e l'assunzione di obbligazioni dirette nei confronti dell'Amministrazione – siano espressamente e preventivamente autorizzati dagli Organi delle rispettive procedure);

che in ordine all'esistenza o meno di un diritto di prelazione per i crediti di Roma Capitale relativi ad oneri di urbanizzazione, i commissari giudiziali nella loro relazione ex art. 172 legge fallimentare depositata in Tribunale ed inviata ai creditori, dichiaravano *"di aderire all'orientamento della giurisprudenza di merito che esclude l'applicabilità del privilegio ex art. 2752 c.c. invocato anche per tale credito dall'Avvocatura Capitolina"*;

che in assenza di una diversa definizione procedurale per l'attuazione dell'intervento urbanistico di che trattasi, ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241, è stato formalizzato l'avvio del procedimento di decadenza per inadempimento della Convenzione Urbanistica in oggetto motivandosi tale provvedimento nel grave inadempimento da parte dei soggetti sottoscrittori della convenzione e degli aventi titolo ad essi subentrati, derivante anche dalla mancata reintegrazione delle fidejussioni prestate a garanzia degli obblighi assunti dai contraenti ai sensi dell'art. 21 della stessa convenzione;

che in riferimento alla comunicazione di avvio del procedimento di decadenza per inadempimento della Convenzione Urbanistica nel periodo di Amministrazione Commissariale, il Commissario Straordinario ha avviato un tavolo di concertazione con le diverse strutture dell'Amministrazione Capitolina (compreso il Municipio territorialmente competente, il Dipartimento Mobilità e Trasporti e l'Avvocatura Capitolina) ed i Soggetti Attuatori della Convenzione in oggetto, al fine di valutare l'esistenza dei necessari presupposti per addivenire alla novazione oggettiva della

Convenzione, individuando tale strumento quale soluzione più idonea al

perseguimento del previsto interesse pubblico;

che con l'insediamento della nuova Giunta Capitolina, a seguito degli

approfondimenti svolti su iniziativa del competente Assessorato all'Urbanistica e

Infrastrutture, si sono riavviati gli incontri con tutte le parti interessate e si è

convenuto di proseguire il tavolo di concertazione per pervenire ad una possibile

novazione oggettiva della convenzione;

che il vigente assetto convenzionale risulta pressoché ultimato per quanto riguarda i

fabbricati privati nei comparti di Z1 e Z3 dell'Ambito di Piazza dei Navigatori e Z1 per

l'ambito di Giustiniano Imperatore e non ancora avviato per il comparto Z2 dell'Ambito

di Piazza dei Navigatori relativo alla Ditta Federici e Igliori per Costruzioni Edilizie

S.p.A.ma non appare corrispondente ed adeguato alle sopravvenute esigenze di

infrastrutturazione manifestate dall'Amministrazione Capitolina, comportanti una

revisione delle opere pubbliche da realizzare; che conseguentemente, anche

secondo quanto espresso dal Municipio competente, è stata individuata una nuova

serie di opere pubbliche da realizzarsi in correlazione all'ambito convenzionale

complessivo e quindi definitivamente individuate sia quelle necessarie a soddisfare le

esigenze pregresse che quelle sopravvenute, relativamente anche allo stato di

realizzazione delle opere private e del relativo carico urbanistico sia come

complessivamente considerato e sia a carico di ciascun Ambito;

che l'Amministrazione Capitolina, anche in relazione a quanto sopra ha

positivamente valutato la possibilità di procedere alla novazione oggettiva della

convenzione vigente, novazione che tenga conto delle sopravvenute esigenze

infrastrutturali e del nuovo assetto proprietario dei soggetti attuatori di cui si è detto,

redistribuendo tutte le obbligazioni convenzionali tra i vari soggetti privati sia originari



sottoscrittori che loro aventi causa presenti e futuri;

che in forza della convenzione originaria oggi tuttora vigente le parti si erano

obbligate all'esecuzione di opere pubbliche per un valore complessivo di Euro

20.762.744,43, dei quali:

- Euro 12.403.860 ascrivibili al Comparto Z/1 dell'Ambito Piazza dei Navigatori e al

Comparto Z/1 dell'Ambito Viale Giustiniano Imperatore;

- Euro 7.127.435 ascrivibili al Comparto Z/2 dell'Ambito Piazza dei Navigatori;

- Euro 1.231.449 ascrivibili al Comparto Z/3 dell'Ambito Piazza dei Navigatori;

che le società attualmente obbligate, con specifico atto formale acquisito dal

Dipartimento PAU con prot. n. QI/50679 del 21 marzo 2017, hanno comunicato il

proprio impegno ad assumere oneri economici per i suddetti Euro 20.762.744,43

previsti nella convenzione vigente, oltre la rivalutazione e quindi per un importo

**complessivo di 31.284.019,46 (comprensivo del valore delle opere già**

**realizzate e solo da collaudare pari ad Euro 3.727.236,16), da corrispondere in**

parte mediante realizzazione di opere pubbliche, diverse da quelle originariamente

previste, e in parte mediante pagamento in denaro ed in particolare:

1. quanto ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l. "Investimenti

Edilizi Italiani S.r.l." Immobiliare Confcommercio s.r.l. e Fingruppo Holding S.p.A. in

liquidazione a consegnare, previo formale collaudo, le opere già realizzate per un

valore stimato e convenuto pari ad Euro 3.727.236,16 e corrispondere in denaro

l'importo di Euro 16.889.632,57 contestualmente alla sottoscrizione del presente atto

e ciò anche stralcio delle relative obbligazioni convenzionale;

2. quanto a Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.A., non soggetta a procedure

concorsuali, ad adempiere alle proprie obbligazioni attraverso la realizzazione a

scomputo delle opere pubbliche richieste da Roma Capitale fino ad un importo di

Euro 10.667.150,73 ed a corrispondere in danaro il residuo importo eventualmente

dovuto laddove le opere non saturassero il suddetto importo;

che, in particolare, i regimi concordatario e liquidatorio rispettivamente delle società

Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., Peschiera Edilizia S.r.l., Investimenti Edilizi Italiani

S.r.l.e Fingruppo Holding S.p.A., che giuridicamente non consentono di assumere

validamente obbligazioni ulteriori rispetto a quelle vigenti all'atto del deposito della

domanda prenotativa di concordato preventivo, ovvero di avvio della procedura di

liquidazione- hanno condizionato l'Amministrazione Capitolina nella scelta di far

completare e consegnare le opere indicate nella citata nota di impegno e di

monetizzare il valore opportunamente aggiornato delle opere previste in convenzione

e non realizzate;

*che inoltre, Immobiliare Confcommercio, proprietaria dell' "Edificio A" del Comparto Z1*

*del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori, nell'atto di impegno cui sopra ha*

*confermato, di obbligarsi a presentare ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. un'offerta*

*irrevocabile di acquisto della parte Direzionale della scala B del fabbricato realizzato*

*nel medesimo comparto "Z1" di Piazza dei Navigatori ad un prezzo convenuto tra le*

*parti, con espressa previsione che la parte di tale prezzo pari ad Euro 16.889.632,57,*

*equivalente alla somma dovuta a saldo di ogni obbligazione sarebbe stata versata*

*direttamente a Roma Capitale, previo ottenimento del certificato di agibilità*

*dell'immobile di che trattasi da parte del medesimo Ente;*

che relativamente agli obblighi gravanti su Immobiliare Confcommercio e Fingruppo

Holding quali soggetti proprietari a vario titolo di parte del fabbricato realizzato del

Comparto Z1 dell'ambito Piazza dei Navigatori, nel suddetto documento le parti

private tutte tra loro si sono date reciprocamente atto :

*"che le opere di cui all'elenco allegato (all. a), per il valore di Euro 3.727.236,16,*

sono da imputarsi totalmente alle obbligazioni, tanto originarie quanto così come in seguito novate, per oneri o corrispettivi, dovuti in relazione alle porzioni immobiliari già edificate nel comparto Z1 di Piazza dei Navigatori e, specificamente, per gli edifici direzionali e commerciali del comparto Z1; con ciò ritenendosi adempiuto, al momento dell'accettazione del collaudo, quanto richiesto ad Immobiliare Confindustria e Fingruppo Holding, quali aventi causa e/o danti causa di AMI (e Società collegate)" e pertanto ne consegue che il collaudo e la consegna di dette opere in favore di Roma Capitale assumerà anche efficacia liberatoria interna tra i soggetti privati convenzionati per le obbligazioni sia in denaro che in opere gravanti su questi due soggetti giuridici;

che nel frattempo anche in considerazione dell'esiguo tempo disponibile per l'approvazione della nuova convenzione ed al fine di definirne in maniera esaustiva i relativi contenuti, tutti i soggetti interessati, hanno espressamente richiesto all'Amministrazione una proroga del termine della convenzione originaria per un congruo periodo necessario alla predisposizione e completamento di quanto sopra rappresentato e che l'Amministrazione Capitolina, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017 come sopra allegata ha deliberato di prorogare la durata della Convenzione Urbanistica originaria per il solo periodo non superiore a 6 mesi, strettamente necessario alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula ed ha conferito mandato ai competenti Uffici Capitolini di predisporre lo schema della (presente) convenzione novativa per far contemplare e tradurre in meccanismi consensuali-pattizi ogni elemento relativo alla modalità di attuazione degli interventi e alle necessarie garanzie per la realizzazione degli stessi, successivamente ed in prossimità della scadenza dei termini previsti dalla citata

deliberazione della Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017;

che in riferimento agli adempimenti indicati nel medesimo provvedimento quali a

carico dei soggetti obbligati con la vigente convenzione, con prot. QI 109430 del 21

giugno 2017, IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO SRL, ACQUA MARCIA

IMMOBILIARE SRL, PESCHIERA EDILIZIA S.r.l., INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI

S.r.l., DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A., hanno

trasmesso al Dipartimento PAU specifica nota riassuntiva con l'indicazione delle

rispettive attività espletate e al tempo ancora da espletarsi;

la Giunta Capitolina con deliberazione n.206 del 21 settembre 2017 ha deliberato

di prorogare il termine di efficacia della convenzione urbanistica relativa al Piano di

Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale

Giustiniano Imperatore, più volte citata, già prorogato con Deliberazione della Giunta

Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017, per il periodo strettamente necessario e non

superiore a 6 mesi, proroga giustificata dalla necessita del completamento delle

procedure - sia a carico dei soggetti privati e della liquidazione - che delle strutture

di Roma Capitale, propedeutiche all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina

dello schema di convenzione novativa e alla sottoscrizione formale della relativa

convenzione;

in sintesi tali attività risultavano a tal momento essere:

a) l'espletamento della gara a competitiva per la vendita dell'immobile da parte degli

organi del concordato preventivo, assicurando il versamento in favore di Roma

Capitale della citata somma di €16.889.632,57 nella sostanziale contestualità della

stipula della convenzione medesima;

b) completamento, dichiarazione di fine lavori, formale collaudo e consegna in favore

di Roma Capitale delle opere pubbliche già realizzate, per un valore stimato e



convenuto pari ad Euro 3.727.236,16 riguardante esclusivamente le scale A e B
oggetto di alienazione e dalla quale derivano le risorse finanziarie da versare a Roma
Capitale;
c) trasmissione della Segnalazione Certificata di Agibilità parziale esclusivamente
riguardo le sole scale A e B cui sono correlate le opere di cui al precedente punto, e
ciò comunque solo posteriormente al completamento delle fasi di cui al precedente
punto b);
d) acquisizione degli elaborati progettuali che recepiscano le prescrizioni avanzate
in fase di Conferenza di Servizi indetta dalla competente U.O. Strumenti Attuativi
del Dipartimento PAU sui progetti preliminari delle ipotizzate Opere Pubbliche e le
relative modifiche urbanistiche non sostanziali allo strumento attuativo;
e) esame da parte del Collegio di Vigilanza delle modifiche progettuali apportate
allo strumento attuativo;
f) deliberazione di Assemblea Capitolina di individuazione delle suddette Opere
Pubbliche, delle modifiche urbanistiche e patrimoniali, e dello schema di convenzione
novativa;
g) approvazione dei progetti definitivi delle Opere pubbliche, previa specifica
Conferenza di Servizi.
h) versamento in favore di Roma Capitale della somma di Euro 16.889.632,57
contestualmente alla sottoscrizione della convenzione novativa;
che nelle more è anche entrato in vigore il DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016,
n. 50 successivamente anche più volte integrato e modificato e sinteticamente
denominabile come "Nuovo Codice in materia di contratti pubblici relativi a lavori,
servizi e forniture" che ha innovato anche il tema delle c.d. "opere a scomputo";
che all'esito del l'espletamento della gara a competitiva per la vendita della parte

Direzionale della scala B del fabbricato realizzato nel medesimo comparto "Z1" di

Piazza dei Navigatori le da parte degli organi del concordato preventivo è risultato

aggiudicatario.....

che successivamente l'Assemblea Capitolina con provvedimento n.....

del.....esecutivo ai sensi di legge e come sopra già allegato al presente

atto per farne parte integrante e sostanziale ha tra l'altro stabilito:

di autorizzare la sottoscrizione della presente convenzione novativa che contempli

anche:.....

.....

.....

.....

.....

che nel frattempo con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 23 giugno 2015 n.

32, era stato approvato il Nuovo Schema Generale di Convenzione Urbanistica da

valersi relativamente agli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piano

attuativo di iniziativa privata, comunque denominati dalla vigente legislazione

nazionale e regionale e quindi anche per il presente Piano e che detto schema

generale è stato anche opportunamente adeguato alle prescrizioni normative

imposte dall'entrata in vigore del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 -

aggiornato dal Decreto Legislativo 18 aprile 2017 n. 56 - e ulteriori modificazioni ed

integrazioni (Codice di Contratti Pubblici);

con determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione

Urbanistica QI/..... anch'essa già allegata come sopra al presente

atto sub "...." per farne parte integrante e sostanziale pertanto - previa verifica degli

elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione già oggetto di conferenza dei

Servizi..... e dei di pareri di congruità tecnico economica espressi dai

competenti Uffici di Roma Capitale in relazione agli elaborati del progetto urbanistico

- sono stati approvati i progetti definitivi di ciascuna delle opere di urbanizzazione

**Tutto cio' premesso e considerato**

tra le parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto

segue:

**Capo I**

**Disposizioni di carattere generale**

**Art. 1 - Oggetto della convenzione e disposizioni generali.**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente

convenzione novativa riguardante la "Convenzione Urbanistica - in attuazione

dell'Accordo di Programma ex. art. 34 T. U. Leggi Ordinamento Degli Enti Locali,

degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore" di cui all'atto per

Notaio Cesare Arcangeli già di Roma sottoscritto in data 25 marzo 2004

rep.32.206/15.845 registrato..... e trascritto..... nonchè del

successivo "Atto di adesione a convenzione urbanistica" mediante il quale una delle

società proprietarie delle aree interessate, in data 30 marzo 2004, con atto a rogito

del medesimo Notaio Cesare Arcangeli di Roma, repertorio 32.228 raccolta 15.860

registrato.....e trascritto..... ha aderito e ha fatto proprio il meccanismo

convenzionale urbanistico come complessivamente considerato.

2. Pertanto il quadro convenzionale dei diritti edificatori afferenti l'intervento

urbanistico edilizio in questione risulta così articolato :- capacità edificatoria

complessiva per mc.184.000 (metri cubicoottantaquattromila) pari ad una S.U.L.

(Superficie Utile Lorda) di mq.57.500 (metri quadrati cinquantasettemilacinquecento)

di cui:

mc.34.000 (metri cubi trentaquattromila) pari ad una S.U.L. di mq.10.625 (metri

quadrati diecimilaseicentoventicinque) afferenti l'Ambito "Giustiniano Imperatore"

(interamente realizzato nella parte privata) e mc.150.000 (metri cubi

centocinquantamila) pari ad una S.U.L. di mq. 46.875

(quarantaseimilaottocentosettantacinque) afferenti l'Ambito "Piazza dei Navigatori".

Quest'ultimo, a sua volta risulta così articolato:

- COMPARTO FONDIARIO "Z1" (interamente realizzato nella parte privata): totale

mc 82.156 (metri cubi ottantaduemilacentocinquantasei) pari ad una Superficie Utile

Lorda di mq 25.673,75( metri quadrativenticinquemilaseicentosettantatre virgola

settantacinque) di cui mc. 58.586 (metri cubi cinquantottomilacinquecentoottantasei)

pari ad una Superficie Utile Lorda di mq.18.308,13 (metri quadrati

diciottomilatrecentootto virgola tredici) a destinazione "Direzionale" e mc 23.570

(metri cubi ventitremilacinquecentosettanta) pari ad una Superficie Utile Lorda di

mq.7365,63 (metri quadrati settemilatrecentosessantacinque virgola sessantatre) a

destinazione "Commerciale";

- COMPARTO FONDIARIO "Z2" (da realizzarsi): totale mc. 51.680 (metri cubi

cinquantunomilaseicentoottanta) pari ad una Superficie Utile Lorda di mq.16.150,00

(metri quadrati sedicimilacentocinquanta) interamente ad originaria destinazione

"Direzionale"

- COMPARTO FONDIARIO "Z3 (interamente realizzato nella parte privata)": totale

mc.16.164 (metri cubi sedicimilacentosessantaquattro) pari ad una Superficie Utile

Lorda di mq.5.051,25 (metri quadrati cinquemilacinquantuno virgola

venticinque)interamente ad originaria destinazione "Commerciale".

COMPARTO FONDIARIO "Z4" (interamente realizzato nella parte privata già al

tempo della convenzione originaria) totale mc. 800 (ottocento) (Tavola allegata



"Zonizzazione su base catastale") indicata come volumetria esistente di tipo commerciale (ristorante)

**Art.2 - Costatazione della sussistenza di efficacia della convenzione e proroga della medesima.**

1.La "Convenzione Urbanistica - in attuazione dell'Accordo di Programma ex. art. 34 T. U. Leggi Ordinamento Degli Enti Locali, degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore" di cui all'atto per Notaio Cesare Arcangeli già di Roma sottoscritto in data 25 marzo 2004 rep.32.206/15.845 registrato..... e trascritto..... come integrata dal successivo "Atto di adesione a convenzione urbanistica" mediante il quale una delle società proprietarie delle aree interessate, in data 30 marzo 2004, con atto a rogito del medesimo Notaio Cesare Arcangeli di Roma, repertorio 32.228 raccolta 15.860 registrato.....e trascritto.....prevedeva, all'art. 24 una durata di anni dieci decorrenti dalla sottoscrizione delle medesima convenzione.

2.Riguardo il termine di efficacia del rapporto convenzionale come complessivamente considerato, si richiama l'applicabilità dell'art. 30 comma 3 bis del DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia - convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, il quale testualmente dispone che : "Il termine di validita' nonche' i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni."

3.Pertanto il rapporto convenzionale, anche come modificato nei termini e contenuti di cui alla presente convenzione, vigente ed efficace fino al 24 marzo 2017 è stato

dapprima oggetto di proroga di ulteriori sei mesi in virtù della deliberazione della Giunta Capitolina n.41 del 22 marzo 2017, successivamente di ulteriore proroga sino alla sottoscrizione della presente convenzione in virtù sia di deliberazione della Giunta Capitolina n.206 del 21 settembre 2017 che di deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.... del.... la quale ha anche stabilito un termine finale di 60 (sessanta) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione novativa esclusivamente per il completamento delle opere stesse – sia pubbliche che private - relativamente sia comparto Z2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e che dell'Ambito "Giustiniano Imperatore".

### **Art.3 – Efficacia novativa - Rinvio.**

1. Attese le disposizioni ed i contenuti di cui alla presente convenzione novativa, dei documenti in essa allegati ovvero richiamati ed in particolare della deliberazione..... di autorizzazione alla sottoscrizione del presente atto, le parti tutte, convengono anche circa la natura ed il titolo giuridico novativo di questo atto. Tale effetto novativo e di manleva nei confronti di ROMA CAPITALE è anche più compiutamente regolamentato al successivo articolo .....

## **CAPO II**

### **Art.1 – Novazione oggettiva dei patti convenzionali. Prestazione in luogo di adempimento**

1. In virtù della citata convenzione originaria del 25 marzo 2004 per rogito Notaio Cesare Arcangeli di Roma, le parti private si erano obbligate, tra l'altro, alla realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione – sia primarie che secondarie - atte a dotare globalmente il quadrante urbanistico interessato, come complessivamente considerato nei due ambiti di localizzazione, di idonee, efficienti ed efficaci opere pubbliche anche atte a migliorare il profilo di qualità urbana,

correlando le stesse all'incrementato ed appesantito carico urbanistico complessivo

scaturente dalla realizzazione ed attuazione dei volumi edificatori come

convenzionalmente legittimati, assentiti e tuttora da assentirsi.

2. I diritti edificatori assentibili sono stati oggetto del rilascio di titoli abilitativi edilizi ed

in particolare mediante..... per quanto riguarda i comparti Z1 e Z3

del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e per quanto riguarda il comparto unico

per quanto riguarda il Piano di Assetto Giustiniano Imperatore, mentre non è stato

rilasciato ovvero ottenuto alcun titolo abilitativo edilizio per quanto riguarda il

comparto Z2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori oggi nella esclusiva titolarità

della "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A."

3. Al fine di dar soluzione alle mancate esecuzioni convenzionali per quanto riguarda

i comparti Z1 e Z3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e per quanto riguarda il

comparto unico del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore ROMA CAPITALE, la

"ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 –

Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato

Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " la "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in

Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma la"FINGRUPPO HOLDING

S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la"IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a

responsabilità limitata"ciascuna come sopra autorizzata e rappresentata convengono

circa la novazione oggettiva ex art. 1230 del Codice Civile delle obbligazioni alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione relativamente ai comparti suddetti.

Pertanto i soggetti privati suddetti, riconoscendo come proprio, ai sensi dell'art. 1309

del Codice Civile il debito rivalutato complessivamente pari a 20.762.744,43

corrispondono in denaro l'importo di Euro 16.889.632,57.

4. Si da atto come siano statedapprima completate e poi collaudate formalmente e

consegnate le opere pubbliche, meglio individuate nell'elaborato allegato sub ... alla presente convenzione, nella quota già realizzata per un valore pari ad Euro 3.727.236,16 e ciò a stralcio parziale delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione novativa.

5. Il collaudo di tali opere è avvenuto a cura..... ed è stato effettuato in data..... come risulta attestato dal relativo certificato di collaudo redatto anche ai sensi dell'art. 102 del Decreto Legislativo 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici) che in copia si allega al presente atto sub.....ed approvato in data.....mediante.....

6. Con l'approvazione del collaudo, Roma Capitale ha l'obbligo della presa in consegna dell'opera collaudata. La presa in consegna è avvenuta a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio e anche tale verbale in copia è allegato al presente atto sub.....

7. I suddetti soggetti privati assumono l'obbligo di manutenzione delle opere realizzate a scomuto o comunque in forza della presente convenzione per tre anni dalla data del collaudo.

8. I medesimi soggetti privati chiedono altresì di rinunciare alla realizzazione di opere pubbliche, a scomuto del contributo ex art. 16 del D.P.R 380/2001 e delle altre somme a qualunque titolo dovute a ROMA CAPITALE.

9. Quest'ultimo Ente accetta tale novazione oggettiva ex art. 1230 del Codice Civile dell'obbligazione "in facere" come già convenzionalmente stabilita che quindi vede mutata la propria natura giuridica in obbligazione "in dare".

10. Solo un relazione al consenso che è prestato a tale novazione, anche ai sensi dell'art. 1197 del Codice Civile e quindi quale prestazione in luogo dell' adempimento originario e a conclusione di tale vicenda, con il consenso di ROMA CAPITALE è

stata versata presso la Tesoreria Capitolina mediante bonifico

bancario.....la somma complessiva di Euro

16.889.632,57 a soddisfacimento i soggetti privati suddetti di tutte le obbligazioni e

titoli facenti carico ai soggetti stessi sia quali soggetti originari sottoscrittori della

convenzione originaria che aventi titolo da questi e precisamente:

a) a titolo di oneri urbanistici e convenzionali relativamente al comparto Z1 e Z3 del

Piano di Assetto Piazza dei Navigatori ;

b) a titolo di oneri urbanistici e convenzionali relativamente al comparto unico del

Piano di Assetto Giustiniano Imperatore;

c) a titolo somme già dovute ai sensi dell'art 14 della convenzione originaria ed in

particolare a titolo di redistribuzione di diritti edificatori ivi contenuta, e ogni altra

obbligazione convenzionale sui medesimi gravante

11.Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22° e 23° del D.L. 4 luglio 2006

n.223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con

legge 27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48, i rappresentanti di Roma Capitale da

una parte e di "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n.

48/2012 – Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in

Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " la "PESCHIERA EDILIZIA

S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma lae"FINGRUPPO

HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO -

Società a responsabilità limitata"", dall'altra, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000

n.445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro in caso di

dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero,

assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano

ciascuno per quanto di propria competenza:



. che le sopra indicate somme sono state versate come sopra specificato e quindi secondo le disposizioni vigenti dell'Ente Roma Capitale nel rispetto delle modalità seguite dalla competente Tesoreria Capitolina, mediante forme di pagamento nel rispetto della richiamata normativa specificando che la documentazione bancaria attestante tale avvenuto versamento costituisce quietanza di pagamento valida ad ogni effetto di legge senza necessità di ulteriore formalità negoziale.

12. Relativamente agli obblighi gravanti su Immobiliare Confcommercio e Fingruppo Holding quali soggetti proprietari a vario titolo di parte del fabbricato realizzato del Comparto Z1 dell'ambito Piazza dei Navigatori, le parti private "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma" la "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma" la "FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata" anche in questa sede tra loro confermano che le opere per il valore di Euro 3.727.236,16, sono da imputarsi totalmente alle obbligazioni, tanto originarie quanto così come in seguito novate, per oneri o corrispettivi, dovuti in relazione alle porzioni immobiliari già edificate nel comparto Z1 di Piazza dei Navigatori e, specificamente, per gli edifici direzionali e commerciali del comparto Z1; con ciò ritenendosi adempiuto, quanto richiesto anche ad Immobiliare Confcommercio e Fingruppo Holding, quali aventi causa e/o danti causa di Acqua Marcia Immobiliare e società collegate e pertanto ne consegue che il collaudo e la consegna di dette opere in favore di Roma Capitale assumono anche efficacia liberatoria interna tra i soggetti privati convenzionati per le obbligazioni sia in denaro che in opere gravanti su questi due soggetti giuridici.

13. Per quanto sopra indicato le parti convengono e specificano che con il pagamento della somma di Euro 16.889.632,57 ed il collaudo e la consegna delle opere di cui agli allegati ..., si intendono interamente soddisfatte ed adempiute tutte le obbligazioni convenzionali in qualsiasi modo gravanti su "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " la "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma lae "FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata".

#### **Art.2 – Quietanza - Rinvio**

1 La sopra citata quietanza munita degli estremi bancari di identificazione (C.R.I. - C.R.O.) attestante il pagamento effettuato tramite operazioni bancarie costituisce titolo liberatorio esclusivamente per ciascuna delle obbligazioni sopra citate, novate ed adempiute.

2. Resta inteso che tutte le obbligazioni economiche, finanziarie, propter rem ed urbanistiche afferenti il comparto Z2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori sono tuttora vigenti e saranno oggetto del Capo III del presente atto .

#### **Art. 3 - Certificati di agibilità**

1. Poiché il rilascio dei certificati di agibilità- relativamente ai soli fabbricati realizzati sui comparti Z1 e Z3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e sul comparto unico del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore - non sono più vincolati e subordinati alla realizzazione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione, ROMA CAPITALE - a fronte dell'avvenuto completamento, collaudo e presa in consegna delle opere già realizzate per un valore stimato e convenuto pari ad Euro 3.727.236,16 - ha ricevuto le S.C.I.A parziali ( e sempre con riserva di effettuare tutte le verifiche tecniche e di

legge) presentate dai soggetti privati proprietari concernenti le certificazioni di agibilità parziali, in quanto esclusivamente riferibili alle sole scale A e B e comunque ai sensi ed in possesso dei requisiti prescritti dal Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

**Art. 4 - Cessione – senza corrispettivo - di porzioni immobiliari in favore di ROMA CAPITALE.**

1. Nell'art. 14 della più volte citata convenzione originaria per Notaio Arcangeli del 15 marzo 2004 era anche posta a carico dell'attuazione dell'intervento urbanistico la cessione superfici destinate a parcheggi – come da progetti allegati all'atto medesimo - dopo che le stesse fossero venute ad esistenza e quindi censite in Catasto Fabbricati di Roma.

In data ..... è stata rilasciata la dichiarazione di fine lavori relativamente a..... e conseguentemente la ..... ha provveduto all'accatastamento di tutte le porzioni che costituiscono tale corpo di fabbrica in particolare presentando all'Agenzia del Territorio il tipo mappale n..... prot.n..... con il quale la particella .....di ..... è stata frazionata e ha originato le particelle .....identificano il corpo di fabbrica ..... già realizzato.

2. Pertanto "ROMA CAPITALE", "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma " e (*inserire il proprietario cedente*), con il presente atto congiuntamente dichiarano e fanno constare che i presupposti e quindi le condizioni di cui all'art.14 della più volte indicata convenzione urbanistica originaria si sono verificati e avverati ricorrendone tutti i relativi elementi giuridici e amministrativi nonché convenzionali .

3. Più in particolare, ..... come sopra rappresentata, oggi cede e trasferisce senza alcun corrispettivo ma in adempimento dell'obbligazione

urbanistica assunta a proprio carico nella convenzione originaria in favore di "ROMA
CAPITALE" che a tale titolo e come rappresentato accetta ed acquisisce al proprio
patrimonio le seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato in
Roma..... e precisamente le porzioni immobiliari destinate a parcheggio,
confinanti con ..... e catastalmente distinte nel Nuovo Catasto Edilizio
Urbano di Roma al foglio..... particelle:
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
. - n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
- n.... subalterno ....., zona censuaria ...., categoria..., classe ....., superficie
mq....., rendita €.....
4.Per quanto sopra le parti dichiarano di accettare la sistemazione degli immobili in

oggetto e per quanto occorra, con quest'atto riconoscono e prestano ogni opportuno consenso formale e accettano l'indicata attribuzione, anche se a causa della realizzazione della costruzione possono essere state eventualmente apportate alcune lievi variazioni sulla delimitazione dell'area e delle porzioni immobiliari stesse, rispetto a quanto risulta in convenzione, dandosi comunque atto l'un l'altra che la corrispondenza è quella attuale catastale di cui al presente articolo.

#### **Articolo 5 – Dichiarazioni di legge**

1Pertanto "ROMA CAPITALE" e ..... dichiarano che ai sensi e per gli effetti di cui all'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 come integrato dall'art.19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n.122:

A - (Coerenza Oggettiva) "ROMA CAPITALE" e ..... " dichiarano, prendono atto e confermano, che le planimetrie che riproducono le porzione immobiliare sopra descritta, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma il ..... Prot.n.....e i dati catastali sopra enunciati, sono conformi allo stato di fatto delle porzioni stesse, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

B - (Coerenza Soggettiva) "ROMA CAPITALE" e ..... " dichiarano inoltre - come io Notaio ho potuto riscontrare effettuando i necessari accertamenti - che l'intestazione della ditta catastale coincide attualmente con le risultanze dei Registri Immobiliari tenuti presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma I^.

2.Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22° e 23° del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con legge 27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48, i rappresentanti di Roma Capitale da



una parte e di ..... dall'altra, a norma del D.P.R. 28

dicembre 2000 n.445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro

in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al

vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano

ciascuno per quanto di propria competenza:

. di non essersi avvalsi per quanto in contratto, dell'attività di un mediatore;

. che la presente cessione è effettuata senza alcun corrispettivo rappresentando

l'adempimento di obbligazione di natura urbanistica scaturente dalla attività di

pianificazione territoriale cui l'Ente cessionario è istituzionalmente preposto e quindi

dalla più volte citata convenzione originaria attuativa della pianificazione medesima.

#### **Articolo 6 – Dichiarazioni urbanistiche**

1 Riguardo ai beni oggetto di cessione di cui al presente Capo I, si specifica che

l'intero complesso/i immobiliare/i, composto da ..... è stato costruito - con inizio

dei lavori il ..... e termine il ..... - in forza del Permesso di costruire

n..... del ..... e successiva variante di cui alla relativa Denuncia

di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al Permesso di costruire presentata al

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica il ..... prot.....

nonchè successive Segnalazioni Certificate Inizio Attività:

- S.C.I.A. presentata al Municipio ..... il ..... prot.

2 Per il rilascio di detti titoli abilitativi sono stati sottoscritti i seguenti atti d'obbligo:

- a rogito del Notaio ..... del ..... rep..... registrato il .....

successivo al n..... serie ..... e trascritto il ..... al n..... di formalità,

per il rilascio del Permesso di costruire n..... del ....., per il vincolo del lotto

e la destinazione dei parcheggi sia interrati che al piano terreno e dei locali ai piani

sottotetto e interrato degli edifici.;

- a rogito del Notaio ..... del ..... rep..... registrato il .....

successivo al n..... serie ..... e trascritto il ..... al n..... di formalità,

per il rilascio del Permesso di costruire n..... del ....., per la presentazione

della D.I.A. 38521/2011, limitatamente a.....;

3. Il complesso edilizio comprende nell'insieme numero ..... e relativi accessori

..... e posti auto sia coperti nell'autorimessa interrata, che scoperti nella zona

a parcheggio adetto, distribuiti nei ..... suddetti fabbricati articolati in un piano

terreno e in ..... piani in elevazione, oltre al piano ..... o delle coperture

con le soffitte, e un piano interrato con l'autorimessa, il tutto riportato in Catasto

Fabbricati come sopra già indicato

4. La ..... " inoltre sempre al riguardo di detto complesso edilizio

dichiara che:

- il collaudo delle strutture in cemento armato del ..... è stato depositato

presso la Regione Lazio - Area Genio Civile il ..... prot.n.....;

- gli impianti realizzati sono conformi alla normativa in materia di cui al D.M. 22

gennaio 2008 n.37 come parzialmente abrogato a seguito dell'entrata in vigore del

Decreto Legge n.112 del 25 giugno 2008, articolo 35, Il comma e convertito nella

legge n.133 del 6 agosto 2008;

- di essere in possesso delle certificazioni energetiche, di cui al Decreto Legislativo

n.192 del 19 agosto 2005 modificato ed integrato dal Decreto Legislativo n.311 del

29 dicembre 2006, dal successivo Decreto Legislativo n.115 del 30 maggio 2008 e

dall'art.35 comma 2 bis del Decreto Legge n.112 del 25 giugno 2008 convertito nella

Legge 6 agosto 2008 n.133, quali redatte e firmate dal ..... iscritto al

n..... di Roma;

- le porzioni immobiliari stesse sono debitamente assicurate con polizza decennale

postuma sottoscritta con la compagnia ..... n..... dal ..... con

decorrenza dal ..... fino al .....

- riguardo all'agibilità non è stato ancora rilasciato il relativo certificato come descritto in premessa.

5. Per lo stesso complesso è stato stipulato con la ..... contratto di finanziamento con atto a rogito del Notaio ..... del ..... rep..... registrato il ..... al n..... serie ....., a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca in data ..... al n..... di formalità.

6. Detta garanzia ipotecaria è stata ridotta con atto a rogito del Notaio ..... del ..... rep..... registrato il ..... al n..... serie ....., trascritto in data ..... al n..... di formalità con conseguente piena e totale liberazione delle porzioni immobiliari oggetto della cessione di cui al Capo II del presente atto.

#### **Art.7- Stato dei beni – Regolamento di condominio**

1. Le porzioni sopra descritti ora di proprietà di "ROMA CAPITALE" sono state considerate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze, servitù attive.

2. Il Regolamento di Condominio con le planimetrie atte a identificare i beni comuni allegato sub.....all'atto ..... viene consegnato in copia al rappresentante di ROMA CAPITALEil quale, avendone presa preventiva visione, lo accetta anche nei contenuti.

#### **Articolo 8 - Consegn ed immissione nel possesso**

1. Della consegna e contestuale immissione definitiva nel possesso è già stato redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti come infra già allegato.

2. "ROMA CAPITALE" è oggi immessa nella disponibilità giuridica e da tale disponibilità e quindi dalla data odierna decorreranno tutti i correlati effetti giuridici

attivi e passivi e da tale data vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto e a carico di "ROMA CAPITALE".

**Art. 9 – Novazione oggettiva e risoluzione.**

1. Attese le disposizioni di cui agli articoli precedenti, il rapporto convenzionale avente fonte nella citata convenzione originaria del 25 marzo 2004 per rogito Notaio Cesare Arcangeli di Roma rep.32206/15845 debitamente registrata e trascritta – esclusivamente per quanto riguarda i comparti Z1 e Z3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e per quanto riguarda il comparto unico del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore rispettivamente nelle indicate titolarità di "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma" "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma" "FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata", è consensualmente modificato ai sensi dell'art. 1321 del Codice Civile.

2. Ulteriormente la parti si danno reciproco atto anche dell'avvenuto esaurimento - esclusivamente posteriormente all'avvenuto adempimento e fatta eccezione per l'obbligo di manutenzione di cui al precedente art. 1 comma 7 di tutte le obbligazioni convenzionali come sopra novate ed adempiute rispetto alle originarie - e dichiarano sciolto tra loro ogni rapporto negoziale in tal senso e ciò in forza del mutuo consenso sopra espresso e reciprocamente scambiato, volto alla formazione di un nuovo accordo di natura contrattuale e conseguentemente quale causa dello scioglimento - esclusivamente ex nunc - del precedente vincolo contrattuale.

3. Restano fermi sia gli effetti urbanistici ovvero eventualmente reali fino ad oggi prodotti comunque in presenza di un contratto valido ed efficace.

4. Sono comunque anche fatti salvi tutti gli atti amministrativi nel frattempo posti in essere in relazione alla vicenda ovvero tutti i diritti dei terzi fino ad oggi intervenuti direttamente o indirettamente.

#### **Art. 10 – Garanzie fidejussorie.**

1. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite e collaudate di cui al pretese capo II, viene prestata garanzia fidejussoria da parte di " Immobiliare Confcommercio Società a responsabilità limitata" per un importo di Euro..... pari al tre per cento del valore delle opere come desunto a norma dei commi precedenti, con efficacia dalla data di presa in consegna dell'opera. La garanzia è svincolata al termine del periodo di manutenzione sopraindicato e precisamente polizza fidejussoria rilasciata da.....

2. " Immobiliare Confcommercio Società a responsabilità limitata" si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'art. 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con efficacia dalla data di approvazione del certificato di collaudo anche della singola opera e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.

3. Le medesime garanzie prevedono, e dovranno prevedere per quelle rilasciate successivamente, l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del C.C.

### CAPO III

#### Ambito Piazza dei Navigatori - Comparto Z2 ancora da realizzare –

#### Ricognizione e novazione parziale dei patti convenzionali.



**Art.1 – Attuazione del comparto Z2 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori.**

**Ricognizione.**

1. In virtù dell'art.12 del precedente Capo II, tra ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " la "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma la "FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata" e "ROMA CAPITALE" sono state consensualmente ritenute modificate adempiute - anche a titolo novativo – le obbligazioni scaturenti dalla originaria convenzione urbanistica per Notaio Cesare Arcangeli di Roma in data 25 marzo 2004 rep.32206 e raccolta 15845 debitamente registrata e trascritta e ciò riguardo esclusivamente i comparti Z1 e Z3 del Piano di Assetto Piazza dei Navigatori e riguardo il comparto Z1 del Piano di Assetto Giustiniano Imperatore.

2. Le parti pertanto avendo novato solo parzialmente le obbligazioni originariamente assunte, nel senso che sono state solo marginalmente realizzate le opere afferenti il Piano di Assetto Piazza dei Navigatori convengono come resti da attuare sia sotto il profilo urbanistico che quello edilizio, esclusivamente il solo comparto Z2 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori il quale è oggi nella esclusiva titolarità della "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." e risulta così articolato:

- COMPARTO FONDIARIO "Z2": totale mc. 51.680 (metri cubi cinquantunomilaseicentoottanta) pari ad una Superficie Utile Lorda di mq.16.150,00 (metri quadrati sedicimilacentocinquanta) che ai sensi e per gli effetti del PRG vigente ricade negli "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" di cui all'art.

62 delle NTA di PRG con le destinazione d'uso ammesse nell'ambito di quelle ricadenti nell'art. 14 della NTA del PRG previgente (art. 3 delle NTA di convenzione) secondo le definizioni del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma.

**Art.2 – Novazione oggettiva – Attuazione del comparto Z2 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori**

1. Esclusivamente tra Roma Capitale e la DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." si conviene e si stipula quanto segue:

2. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

3. Il Capo III della presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Roma Capitale e la "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." i quali convengono circa una attuazione autonoma e indipendente del comparto Z2 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori, e più in particolare l'edificazione delle aree fondiarie private, comprendenti i diritti edificatori individuati ed ivi localizzati per totale di mc. 51.680 (metri cubi cinquantunomilaseicentootanta) pari ad una Superficie Utile Lorda di mq.16.150,00 (metri quadrati sedicimilacentocinquanta) localizzati su una superficie territoriale di complessivi mq. .... che interamente, come sopra già detto, ai sensi e per gli effetti del PRG vigente ricade negli "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" di cui all'art. 62 delle NTA di PRG con le destinazione d'uso ammesse nell'ambito di quelle ricadenti nell'art. 14 della NTA del PRG previgente (art. 3 delle NTA di convenzione) secondo le definizioni del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma.

4. Per gli aspetti non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione, si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia e urbanistica,

nonché le disposizioni del codice civile.

### **Art.3 - Standard urbanistici .**

1.Le parti convengo e confermano quanto attestato nella deliberazione della  
Assemblea Capitolina n.....del..... circa la totale copertura degli standard  
urbanistici riguardo l'intervento urbanistico in questione come ora singolarmente  
considerato.

2.Difatti, sia ai sensi del D.M.1444/68 che dell'attuale strumentazione urbanistica di  
cui al Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Roma (e relative Norme  
Tecniche di Attuazione) definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio  
Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, la previsione e progettazione riguardanti tale  
comparto risulta munita delle seguenti dotazioni:

.....

### **Art. 4 -Individuazione del soggetto attuatore e nomina del rappresentante**

1.Ai fini dell'esecuzione delle opere pubbliche assunte a scomputo, ai sensi dell'art..  
1 comma 2 n. 2 lettera e) prima parte del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016,  
n. 50 (Codice dei contratti pubblici) la stessa DITTA FEDERICI E IGLIORI PER  
COSTRUZIONI EDILIZIE – S.P.A." agisce come soggetto attuatore unico

2.Il Soggetto Attuatore realizza, nei modi e nei tempi indicati nella presente  
convenzione, anche le eventuali opere di urbanizzazione secondaria e di  
connessione esterna.

3.Il soggetto attuatore di cui ai commi precedenti dichiarandosi soggetto  
tecnicamente e giuridicamente idoneo a tale scopo avendone anche i requisiti  
normativamente previsti - potrà compiere tutte le operazioni che si rendessero utili,  
necessarie ed opportune per l'attuazione dell'intervento, e richieste dalla vigente  
normativa in materia anche se qui non espressamente richiamate.

4. Il soggetto attuatore procede, sotto la propria responsabilità, all'attuazione del Programma Urbanistico in questione, nella componente pubblica degli interventi, così come previsti nella presente convenzione espletando, in applicazione di tutta la normativa in materia vigente, le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque delle opere pubbliche da realizzarsi, curandone le procedure di affidamento, la esecuzione, il collaudo e la gestione, per il prescritto periodo di manutenzione ed effettuandone la consegna alla Amministrazione. Al suddetto soggetto attuatore si intendono spettanti per l'attuazione degli interventi pubblici compresi nel Programma, ogni più ampio potere e facoltà.

5. Nei rapporti con "ROMA CAPITALE", derivanti o comunque connessi alla esecuzione della presente convenzione, la DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE - S.P.A. nomina come unico rappresentante il ..... , nato a ..... e domiciliato per l'incarico ..... al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per conto.

#### **Art.5 - Obblighi del soggetto attuatore**

1. Il soggetto attuatore, fermo restando gli obblighi normativi gravanti sul titolare di titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni in materia, nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbliga a:

- a. realizzare le opere di urbanizzazione primaria e, qualora il loro costo sia inferiore al contributo dovuto, a corrisponderne la differenza;
- b. corrispondere gli oneri concessori o realizzare le opere di urbanizzazione secondaria e le opere di connessione esterna;
- c. corrispondere il contributo straordinario di urbanizzazione, se dovuto;

d. realizzare le opere aggiuntive eventualmente convenute;

e. farsi carico degli oneri necessari per l'acquisizione di immobili aventi destinazione

pubblica, non ancora nelle disponibilità del soggetto attuatore, comprese le aree per

le connessioni esterne;

f. cedere a titolo gratuito gli immobili destinati ad opere di urbanizzazione, nonché -

qualora di proprietà - le aree destinate alle connessioni esterne e alle altre opere

pubbliche previste;

g. cedere ulteriori immobili a destinazione pubblica, ove pattuito, se previsto dal

piano attuativo;

h. costituire, nei casi in cui ricorra una servitù perpetua di uso pubblico;

#### **Art.6 - Documentazione facente parte della convenzione**

1. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con

efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva

alcuna, i seguenti atti e documenti, che, pur non allegati, sono depositati presso [ ... ]

2. Formano parte integrante della presente convenzione, in quanto richiamati con

efficacia vincolante ed essendo pienamente conosciuti e accettati senza riserva

alcuna, i seguenti elaborati del progetto definitivo delle opere pubbliche, ai sensi del

DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50, i quali, pur non allegati, sono

depositati presso [ ... ]

#### **Art.7 - Descrizione dell'intervento**

1. Le superfici complessive dell'intervento urbanistico oggetto della presente

convenzione, come riportato nell'elaborato "Aree e capacità edificatoria" facente

parte della presente convenzione, sono riassunte come segue:

Superfici fondiari [ ... ] [ ... ]mq

Totale aree private [ ... ]mq



Verde pubblico	[ ... ]mq
Parcheggi pubblici	[ ... ]mq
Attrezzature pubbliche	[ ... ]mq
Totale aree pubbliche	[ ... ]mq
Superficie complessiva	[ ... ]mq
Totale SUL private.....	16.150mq      51.680 mc.

#### **Art.8 - Individuazione e titolarità delle aree**

1. Le aree del comparto Z2 dell'Ambito 1 del Piano di Assetto di Piazza dei Navigatori, oggetto della presente convenzione, interessano una superficie complessiva di mq ..... catastali, il tutto in riferimento a quanto riportato nei "verbali di consistenza e misurazione" con sopralluogo, redatti in contraddittorio tra i tecnici comunali e i tecnici della proprietà e allegati al presente atto, contenenti l'elenco delle particelle, l'individuazione su base catastale e l'indicazione del titolo di provenienza.

#### **Art.9 - Descrizione delle opere pubbliche**

1. L'intervento oggetto del Capo III della presente convenzione, prevede la realizzazione di opere pubbliche sia afferenti il comparto Z2 dell'Ambito "Piazza dei Navigatori" che dell'Ambito "Giustiniano Imperatore" come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte della presente convenzione e nel relativo cronoprogramma che con efficacia vincolante, viene anch'esso allegato al presente atto sub ".." per farne parte integrante e sostanziale:

A) Opere di urbanizzazione primaria, nella consistenza tale da consentire la connessione funzionale alle reti esterne all'ambito d'intervento:

a) opere stradali..... €..... ;

b) opere di fognatura e relativi impianti €..... ;

c) impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile €..... ;

d) impianto dell'illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso

pubblico: €.....;

e) impianto di distribuzione della energia elettrica per uso privato:

€.....;

f) rete di distribuzione del gas: €.....

g) impianto di innaffiamento: €.....

h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato: €.....

i) attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti €.....

B) Opere di urbanizzazione secondaria..... €..... ,

C) Altre opere interne all'ambito

D) Opere di connessione esterna, intese come le opere necessarie a consentire

l'allaccio ai pubblici servizi, quali in particolare le condotte fognanti e di adduzione

idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le reti esistenti

.....€.....

#### **Art.10 - Cessione e retrocessione di aree**

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche,

nonché per il soddisfacimento degli standard urbanistici ed al fine di adeguare e

porre in coerenza anche la situazione patrimoniale alla realtà strutturale derivante

dalle evoluzioni tecniche e progettuali nonchè nel reciproco interesse delle parti a

veder cedute in proprio favore e retrocedere in favore di ciascun avente diritto

porzioni immobiliari interessate al Piano di assetto in questione, con il presente

atto.....come sopra rappresentato cede in favore di Roma Capitale

che come rappresentato accetta al titolo di cui sopra gratuitamente gli immobili a

destinazione pubblica ovvero quali aree di sedime delle realizzande opere pubbliche,

di seguito identificati:

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario

Euro .....

2. Inoltre con il presente atto Roma Capitale, come sopra rappresentato retrocede in favore di ..... che come rappresentato accetta al titolo di cui sopra gratuitamente gli immobili già a destinazione pubblica ovvero già quali aree di sedime delle realizzande opere pubbliche e non più a ciò destinati e, di seguito identificati:

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

- ..... (ex ..... )di ha 00 a 00 ca 000, redditi dominicale Euro ..... ed agrario Euro .....

3. Le particelle "frazionate" sopraindicate individuanti gli immobili sopra indicati, risultano già introdotte nei registri catastali con i dati soprariportati intestate a ciascuna ditta cedente, come risulta dalle relative attestazioni catastali:

In relazione alle aree come sopra individuate e specificate, ai sensi e per gli effetti

dell'art.30 del DPR n. 380/2001 e del regolamento di cui al DPR n. 445/2000, la parte

cedente, sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni

comminate dalla legge in caso di dichiarazione non vera, dichiara:

- che in data                    con prot.n.                    è stata presentata al Dipartimento

Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione Strumenti

Urbanistici - U.O. Permessi di Costruire istanza per l'ottenimento del certificato di

destinazione urbanistica concernente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree

in oggetto, e a comprova si allega al presente atto la ricevuta di avvenuta

presentazione dell'istanza;

- che detto certificato è stato rilasciato in data .....e che le suddette aree,

interessate dal .....",in base alle previsioni del Piano Regolatore Generale

vigente, ricadono in zona denominata .....

4.Ferma restando la non onerosità monetaria delle cessioni delle porzioni

immobiliari di cui al presente articolo, ai soli fini fiscali e della percezione degli onorari

e contributi all'Archivio Notarile, le parti indicano in Euro [●] il valore della cessione di

cui sopra.

#### **Articolo 11 – Garanzie**

1. Ciascuna parte cedente e retrocedente per quanto possa occorrere, dichiara di

rinunciare, come rinuncia, all'iscrizione dell'ipoteca legale sollevando sin da ora il

competente Direttore del Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di provvedervi

d'ufficio e da ogni responsabilità a riguardo.

2. Le parti autorizzano la necessaria pubblicità immobiliare delle suestese cessioni

e retrocessioni.

3.Verranno effettuate, oltre ai relativi adempimenti di pubblicità immobiliare, anche le

relative conseguenti volture catastali, il tutto con ampio esonero da responsabilità per

il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Catastale.

#### **Art.12 Modalità di cessione degli immobili**

1. Gli immobili indicati all'art.10 sono ceduti e retroceduti senza corrispettivo e con efficacia alla stipula della presente convenzione.

2. Ciascuna parte rispettivamente e reciprocamente dichiara e conferma inoltre che per tali aree non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle leggi 29 ottobre 1993

n. 428 e 21 novembre 2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni, non ricadendo i terreni ceduti, in base alla prescritta planimetria compilata dall'Ente, in

zona i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, per cui è

vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo e non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio per almeno dieci anni.

3. Riguardo alle dette aree io Notaio, sulla base di accertamenti effettuati presso i competenti Uffici, dichiaro e attesto che le stesse non hanno formato oggetto di

disposizioni da parte delle rispettive parti interessate, ciascuna per i propri diritti, e

che quindi, con la cessione/retrocessione di cui al precedente articolo 10, ad oggi si

perfeziona il loro passaggio definitivo nei rispettivi patrimoni immobiliari, con la piena

e legittima proprietà e libertà - oltre che da persone e cose, anche da servitù, pesi,

vincoli, ipoteche, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura

e specie, oltre che da prelazioni sia agrarie che di altra natura, ovvero da contratti o

vincoli di mezzadria, colonia o rapporti agrari in genere.

4. Roma Capitale può modificare la destinazione degli immobili acquisiti nell'ambito

del proprio potere discrezionale di pianificazione e di perseguimento dell'interesse

pubblico, senza che il soggetto cedente possa opporre alcun diritto o altre pretese di



sorta.

5. Dalla data di stipula della presente convenzione, sono consegnate senza ulteriori formalità al soggetto attuatore gli immobili interessati dalle opere pubbliche per le quali viene assunto l'impegno alla realizzazione. Da tale data, sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione.

#### **Art.13- Contributo relativo al costo di costruzione**

1. Il contributo relativo al costo di costruzione è preventivamente determinato in via provvisoria e salvo conguaglio in euro ....., tenuto conto di riduzioni o esenzioni previste dalla legge.

2. Detto contributo è definitivamente calcolato all'atto del rilascio dei titoli abilitativi e corrisposto in unica soluzione o in più rate secondo le modalità stabilite da Roma Capitale con apposita delibera. In caso di rateizzazione, deve essere fornita idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i successivi pagamenti.

#### **Art.14 - Oneri di urbanizzazione**

1. Le quote di contributi relative agli oneri di urbanizzazione dovute a norma di legge, sono come di seguito definite sulla base sia della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 1 del 24 gennaio 2017:

Contributo urbanizzazione primaria €totali .....

di cui:

- Urbanizzazione primaria - residenziale Valore unitario ..... €totali .....

- Urbanizzazione primaria- non residenziale Valore unitario ..... €totali .....

Contributo urbanizzazione secondaria Valore unitario ..... €totali .....

2. Le somme, come sopra determinate, sono versate all'atto del rilascio del permesso di costruire, in un'unica soluzione o in più rate, secondo le modalità

stabilite da Roma Capitale con apposita delibera. In caso di rateizzazione, deve

essere fornita idonea prestazione di garanzia a copertura dell'obbligo di effettuare i

successivi pagamenti.

3. Ai sensi della vigente normativa, in luogo della corresponsione totale o parziale

delle somme di cui ai commi precedenti, il soggetto attuatore, nel rispetto delle

modalità stabilite dal DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 assume

l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano

attuativo, così come indicate all'art. 9, per un importo pari a

€....., come risultante dai computi metrico-estimativi

approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi

anch'essi approvati ed in atti.

4 Il Soggetto attuatore assume inoltre l'obbligo di realizzare le seguenti opere di

urbanizzazione secondaria.....per un

importo complessivo pari a €, ..... come risultante dai computi metrico-

estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei

progetti anch'essi approvati ed in atti.

5. Qualora i costi finali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammesse

a scomputo, a seguito del collaudo, risultino inferiori ai relativi contributi, come

determinati al comma 1, è dovuto il conguaglio in favore di Roma Capitale.

6. Il versamento della differenza a Roma Capitale è effettuato dal Soggetto Attuatore

per quanto di propria competenza, entro tre mesi dall'emanazione del collaudo

definitivo secondo gli importi in esso indicati. Si può procedere al versamento

anticipato, da effettuarsi entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva dell'ultima opera

di urbanizzazione assunta a scomputo, in base ai valori riportati nei computi metrici-

estimativi e nei relativi quadri economici approvati da Roma Capitale, comprendente

anche il ribasso d'asta intervenuto; in tal caso, e salvo diversa disposizione di legge, le altre voci che compongono il quadro economico sono valutate in via forfettaria nel 10% del valore dell'opera e il soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri connessi all'esecuzione dei lavori e alle eventuali varianti che si dovessero rendere necessarie.

7. Fermo quanto stabilito al comma 5, le somme dovute possono restare nella disponibilità del Soggetto Attuatore per quanto di propria competenza, per finanziare interventi ulteriori, funzionali al piano attuativo, da concordare con Roma Capitale con atto integrativo, tenuto conto degli interessi legali maturati nel frattempo.

8. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e s.m.i.

**Art.15 - Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati**

1. La progettazione dei lavori pubblici che il Soggetto Attuatore assume in esecuzione, a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, è redatta a cura e nella responsabilità dello stesso nel ruolo e nelle funzioni conferite ed assunte dal medesimo con il presente atto, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

2. La progettazione in atti è stata sviluppata e svolta almeno a livello definitivo, ai sensi e con i requisiti e le caratteristiche prescritte dagli articoli 24, 25, 26 e 27 (oltre alle norme ivi richiamate e correlate) del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 ed è stata oggetto, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, di approvazione anche ai sensi delle norme suddette in linea tecnica ed economica, per

la verifica del rispetto delle specifiche tecniche e della congruità dei prezzi, da parte degli uffici competenti di Roma Capitale ed il provvedimento finale di approvazione ..... è anch'esso allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.

3 . Il soggetto attuatore si impegna a far rispettare, nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere assunte in forza della presente convenzione, le norme vigenti relative agli standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

4 . Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto definitivo con le caratteristiche prescritte dall'art. 24 del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 tiene luogo del permesso di costruire, esclusivamente nel caso in cui sia corredato di tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nullaosta.

5 . All'interno del quadro economico facente parte del progetto definitivo approvato ai sensi e nel rispetto del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 che determina il valore dell'opera o del lavoro da ammettere a scomputo è presente il computo metrico estimativo da porre a base d'asta, redatto anche secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici con riferimento al prezzario regionale.

6 Fermo restando il potere di vigilanza di Roma Capitale e nel rispetto dei presupposti, delle condizioni e delle modalità operative previste dall'art. 106 del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 potranno essere apportate modifiche ai contratti d'appalto durante il periodo di efficacia dei medesimi anche in relazione alla natura, alle caratteristiche e valore di ciascun opera opera oggetto di variante.

7 Ad ulteriore specificazione pattizia-convenzionale le parti convengono che,

preliminarmente alla formalizzazione di ciascuna di dette modificazioni:

eventuali varianti all'opera posta in esecuzione comprese nel 5 % del valore, in

termini di costo, di ciascuna delle macrocategorie di opere pubbliche indicate all'art.

8, sono disposte dal R.U.P. e comunicate all'U.O competente.

Per le varianti comprese fra il 5 e il 20% del valore, in termini di costo, di ciascuna

delle macro-categorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, il soggetto attuatore

trasmette la perizia di variante accompagnata da idonea relazione sottoscritta anche

dal R.U.P. circa le ragioni che determinano la necessità di modifica e corredata dei

pareri e nulla osta di enti e soggetti diversi da Roma Capitale, eventualmente

necessari. La U.O. competente si esprime entro 60 giorni dalla trasmissione,

trascorsi i quali la proposta di variante si intende accettata dall'Amministrazione e

fatte comunque salve le procedure da esperirsi ai sensi del citato art.106 del

DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50.

Resta inteso che le varianti che eccedono il 20% del valore, in termini di costo, di

ciascuna delle macrocategorie di opere pubbliche indicate all'art. 8, devono essere

approvate mediante deliberazione della Giunta Capitolina

8 Il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere iniziative di integrazione degli aspetti

sociali negli appalti ed in particolare in tema di vigente regolamentazione sia di fonte

legislativa nazionale che amministrativa in tema di tutela dei lavoratori, nonché

riguardo il rispetto dei criteri ambientali minimi stabiliti per le amministrazioni

pubbliche dalle leggi vigenti.

Ciascun progetto definitivo è stato redatto nel rispetto dei requisiti di qualità e di

efficienza ambientale stabiliti da Roma Capitale per le tipologie di opere in questione;

- nella progettazione delle opere sono state rispettate le norme vigenti relative agli

standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura



sostenibile e di bioedilizia.

**Art.16 - Affidamento in appalto delle opere pubbliche assunte dal soggetto**

**attuatore**

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il Soggetto Attuatore s'impegna per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del presente articolo.

2. I lavori pubblici sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini indicati nel DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50.

3 Si specifica che riguardo il suddetto "Codice dei contratti pubblici", per quanto riguarda il soggetto attuatore che assume con la sottoscrizione anche la veste di "stazione appaltante" ai sensi non risultano applicabili gli articoli 21 (Programma degli acquisti e programmazione dei lavori pubblici), 70 (Avvisi di preinformazione) e 113 (Incentivi).

4. In relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo.

5. Ciascun soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione - oltre ad essere in regola con la vigente normativa "antimafia" da accertarsi preventivamente all'affidamento e nel rispetto totale e con le modalità e formalità di cui al D.lgs 6 settembre 2011, n. 159 ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni - deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali finanziari economici e tecnici di cui all'art. 80 del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 accertati e verificati sia oggettivamente che per quanto riguarda i soggetti in tale norma individuati, dal soggetto attuatore comparente in rappresentanza di ciascun

proprietario di cui al presente atto sotto la propria responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

6. Il valore di riferimento per l'individuazione della soglia stabilita dall'art. 35 DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 è comunque costituito dalla sommatoria degli importi, al netto dell'I.V.A., dei lavori di cui ai quadri economici dei progetti definitivi in atti, riguardanti le opere indicate all'art. 9, comma 1, lettere A), B), C), D), nonché le altre opere indicate in attuazione dell'art. 9, comma 1 comprese o comunque correlate all'intero perimetro di trasformazione urbanistica come comunque denominato.

7. Gli obblighi di cui al comma 2 possono essere derogati, previa autorizzazione dell'U.O. competente, per comprovati motivi di ordine tecnico, nel caso di opere di urbanizzazione primaria e secondaria strutturalmente connesse alle opere private che non possono essere eseguite separatamente da questa senza recare grave inconveniente alla parte privata.

#### **Art.17 - Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento**

1. Il generale perseguimento dei principi di trasparenza, lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito, l'individuazione della proposta di aggiudicazione e l'aggiudicazione definitiva, comprese le verifiche del progetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e, eventualmente, della anomalia dell'offerta, rientrano nell'esclusiva responsabilità del soggetto attuatore.

2. Il Soggetto Attuatore che svolge le funzioni di stazione appaltante è tenuto, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da garantire la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.

3. Il Soggetto Attuatore deve trasmettere agli uffici competenti di Roma Capitale tutte le informazioni essenziali e la documentazione relativa all'indizione e all'esito della procedura di gara svolta. L'impresa affidataria dei lavori e il prezzo dell'appalto sono resi pubblici sul sito web di Roma Capitale in modo evidente e accessibile.

#### **Art.18- Esecuzione delle opere pubbliche assunte dal soggetto attuatore**

1. Il responsabile unico del procedimento controlla l'esecuzione del contratto congiuntamente al direttore dei lavori.

2. L'esecuzione delle opere pubbliche può avvenire attraverso:

a) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere previste nel piano attuativo;

b) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria e delle connessioni esterne previste nel piano attuativo e ulteriori appalti per le opere di urbanizzazione secondaria;

c) stralci funzionali.

3. I tempi di attuazione delle opere pubbliche sono indicati nel cronoprogramma dei singoli lavori, in coerenza con quanto previsto nell'elaborato "Articolazione in fasi e tempi", facente parte della documentazione di cui all'art. 4, avente carattere vincolante per il soggetto attuatore.

4. La U.O. competente, su istanza del Soggetto Attuatore può autorizzare modifiche dei tempi di attuazione indicati nei cronoprogrammi di cui al comma 2, esclusivamente in caso di situazioni imprevedibili e indipendenti dalla volontà o responsabilità dello stesso che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento, purché i tempi non eccedano il limite massimo di durata della Convenzione.

5. L'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avviene sotto la

responsabilità del Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante, il quale si obbliga ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse.

6. Il Soggetto Attuatore è il solo responsabile dei rapporti, incluso il contenzioso, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto di Roma Capitale; lo stesso Soggetto Attuatore è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dall'esecuzione o dalla successiva manutenzione, limitatamente al periodo di competenza, delle opere dedotte in convenzione.

#### **Art. 19 - Collaudo e verifica di conformità delle opere pubbliche**

1. Le opere pubbliche sono soggette a collaudo per i lavori per certificare che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia stato realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni e delle pattuizioni contrattuali.

2. Ciascuna opera pubblica realizzata in adempimento degli obblighi di convenzione è soggetta a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.

3. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'art. 102 del Codice dei Contratti Pubblici, dal Soggetto Attuatore Unico, ovvero dal Soggetto Attuatore UMI, ovvero dal Soggetto Attuatore Opere Generali con onere a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia e importo dei lavori da collaudare. Esclusivamente in caso di composizione collegiale, il presidente dovrà essere scelto dall'elenco/albo dei collaudatori di Roma Capitale nel rispetto, di massima, del criterio di rotazione cronologica degli incarichi attribuiti. Per le opere aventi singolarmente valore superiore alla soglia stabilita dall'art. 35 del DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50, è convenuta come obbligatoria la composizione

collegiale.

4. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dal Soggetto

Attuatore agli uffici competenti di Roma Capitale entro trenta giorni dalla nomina.

5. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, con ogni

utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi

tempestivamente dal Soggetto Attuatore alla commissione di vigilanza e alla U.O.

competente di Roma Capitale.

6 Per i contratti pubblici di lavori di importo superiore a 1 milione di euro e inferiore

alla soglia di cui all'articolo 35 il certificato di collaudo, nei casi espressamente

individuati dal decreto di cui al comma 8 dell'art. 102 del Decreto Legislativo 50/2016,

puo' essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato per i lavori dal

direttore dei lavori. Per i lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro e per

forniture e servizi di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, e' sempre

facolta' della stazione appaltante sostituire il certificato di collaudo o il certificato di

verifica di conformita' con il certificato di regolare esecuzione rilasciato per i lavori dal

direttore dei lavori. Nei casi di cui al presente comma il certificato di regolare

esecuzione e' emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni

oggetto del contratto.

7. Il collaudo finale o la verifica di conformita' deve avere luogo non oltre sei mesi

dall'ultimazione dei lavori, salvi i casi, individuati dal decreto del Ministro delle

infrastrutture e dei trasporti di cui al suddetto comma 8, di particolare complessita'

dell'opera da collaudare, per i quali il termine puo' essere elevato sino ad un anno. Il

certificato di collaudo (o il certificato di verifica di conformita') ha carattere provvisorio

e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale

termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorche' l'atto formale di



approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo

termine.

8. Per esigenze di Roma Capitale e a richiesta della stessa, ovvero su istanza motivata del Soggetto Attuatore si può procedere al collaudo delle opere anche per singoli stralci funzionali, nonché all'eventuale presa in carico anticipata delle opere.

Per dette opere l'eventuale periodo di manutenzione decorre dalla data di presa in carico.

9. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dalla stazione appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

10. Al termine del lavoro sono eventualmente redatti:

a) per i beni del patrimonio culturale un consuntivo scientifico predisposto dal direttore dei lavori o, nel caso di interventi su beni culturali mobili, superfici decorate di beni architettonici e a materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico o archeologico, da restauratori di beni culturali, ai sensi della normativa vigente, quale ultima fase del processo della conoscenza e del restauro e quale premessa per il futuro programma di intervento sul bene; i costi per la elaborazione del consuntivo scientifico sono previsti nel quadro economico dell'intervento;

b) l'aggiornamento del piano di manutenzione;

c) una relazione tecnico-scientifica redatta dai professionisti afferenti alle rispettive competenze, con l'esplicitazione dei risultati culturali e scientifici raggiunti.

#### **Art. 20 -Consegna delle opere e loro manutenzione**

1. Le opere pubbliche realizzate sono consegnate a Roma Capitale, per il tramite dell'U.O. preposta all'attività di monitoraggio dell'attuazione, dopo l'approvazione del collaudo, come indicato all'art. ...., senza alcun onere aggiuntivo. Roma Capitale ne è

proprietaria a titolo originario, ai sensi dell'art. 934 CC, essendo opere realizzate in aree ad esso Ente cedute o delle quali ne è comunque pieno proprietario.

2. Con l'approvazione del collaudo, Roma Capitale ha l'obbligo della presa in consegna dell'opera collaudata. La presa in consegna avviene a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con il Soggetto Attuatore di cui al presente atto entro due mesi dalla data di approvazione del collaudo.

3. Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle aree a verde pubblico da essa realizzate fino alla data di consegna.

4. Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di manutenzione delle opere realizzate a scomputo o comunque in forza della presente convenzione per tre anni dalla data del collaudo provvisorio, e previa prestazione di garanzia patrimoniale, secondo quanto stabilito all'art. ....

#### **Art. 21 - Tempi di realizzazione dell'edificazione**

1. Nel caso di attuazione delle opere con le modalità indicate all'art. 18, comma 2, lettere a) e b ), contestualmente o successivamente all'inizio dei lavori delle opere pubbliche oggetto dell'appalto unico, è consentito il rilascio dei titoli abilitativi, anche per l'insieme dell'edificazione privata, previa prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 25. Nel caso di cui all'art. 18, comma 1, lettera b ), l'affidamento dell'appalto delle opere di urbanizzazione secondaria deve avvenire entro 18 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Nel caso di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali, come indicato all'art. 18, comma 2, lettera c ), i titoli abilitativi per l'edificazione privata sono rilasciati per fasi, al verificarsi di talune condizioni concernenti l'affidamento e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di

urbanizzazione secondaria e delle opere di connessione esterna, nonché alla

prestazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 25, come di seguito

indicate:

a. prima fase; i titoli abilitativi, nella misura del 40% dell'edificazione privata da

realizzare, sono rilasciati a comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori

conseguente all'appalto di stralci funzionali riguardanti, complessivamente, almeno il

40%, in termini di costo, dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria,

comprese le connessioni esterne;

b. seconda fase: i titoli abilitativi, per un ulteriore 40% dell'edificazione privata da

realizzare, sono rilasciati a ultimazione dei lavori di stralci funzionali riguardanti

l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria appaltate nella prima fase e a

comunicazione della parte privata dell'inizio dei lavori conseguente all'appalto di

stralci funzionali riguardanti il restante 60%, in termini di costo, delle opere di

urbanizzazione primaria, comprese le connessioni esterne, nonché il 60%, in termini

di costo, delle opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo;

c. terza fase; i titoli abilitativi, per il rimanente 20% dell'edificazione privata da

realizzare, sono rilasciati a ultimazione dei lavori riguardanti le opere di

urbanizzazione primaria e le connessioni esterne e a comunicazione della parte

privata dell'inizio dei lavori conseguente all'affidamento dell'appalto di stralci

funzionali riguardanti il restante 40%, in termini di costo, delle opere di

urbanizzazione secondaria assunte a scomputo.

3. La chiusura di ciascuna delle fasi indicate alle lett. a), b) del comma 2, e il

conseguente passaggio alla fase successiva, è verificata dalla U.O. competente,

entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore corredata dalla dichiarazione di

fine lavori, trascorsi i quali la verifica si intende conclusa con esito positivo.

4. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata da parte del soggetto competente ai sensi del D.Lgvo 50/2016 , rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, può essere emessa a condizione che le costruzioni cui afferisce siano servite da opere di urbanizzazione primaria che ne garantiscano la piena fruibilità e funzionalità come, quanto meno, le reti di distribuzione idrica, elettrica, del gas, le fognature e le strade residenziali, nonché da infrastrutture di mobilità, idonee ad assicurare almeno l'accessibilità alla viabilità esistente.

5. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata, rilasciata ai sensi del D.P.R.445/2000, è emessa da parte della direzione dei lavori,, previo formale accertamento presso il responsabile unico del procedimento nominato dal Soggetto Attuatore anche nel caso di mancato completamento di parti delle opere di urbanizzazione di incidenza del tutto marginale, e comunque tali da non compromettere la piena funzionalità, fruibilità e sicurezza dell'edificazione privata. L'accertamento dell'incidenza marginale è attestato dalla U.O. competente entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, trascorsi i quali l'esito del riscontro si intende reso in termini positivi.

7. Nelle fattispecie di silenzio assenso, è fatto salvo il potere dell'Amministrazione di procedere ad una verifica successiva. L'esito negativo della stessa comporterà l'annullamento in autotutela del titolo abilitativo edilizio comunque ottenuto e senza diritto ad alcun risarcimento o indennizzo a qualunque titolo.

8. Su istanza del componente, in relazione al rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione privata, può essere ammesso, qualora necessario per cause connesse alla natura degli interventi privati, un discostamento dalle percentuali indicate alle lett. a) e b), di cui al precedente comma 2, nella misura massima del 5%.

9. Il rilascio dei titoli abilitativi per ciascuna fase, può avvenire nei confronti dei

soggetti muniti di formale nulla osta del Soggetto Attuatore Unico che attesti

l'assolvimento degli obblighi dovuti per la realizzazione delle opere pubbliche.

10. Ferma restando l'immediata efficacia di ciascun titolo abilitativo edilizio come

sopra rilasciato, è convenuto che l'inizio dei lavori delle opere private deve comunque

essere simultaneo o successivo a quello delle opere pubbliche.

11. Il Soggetto Attuatore trasmette ai competenti Uffici di Roma Capitale:

a) la formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto

di convenzione;

b) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo

adempimento di quanto dovuto da ciascun componente privato esclusivamente

riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione.

12. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini

di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da

contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari

private realizzate in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere

necessarie alla funzionalità e fruibilità dei beni interessati.

13. La violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerata

dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione a futuri affidamenti di

opere pubbliche a qualunque titolo.

#### **Art.22 - Rinvenimenti archeologici**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza

capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di

sterro delle opere di urbanizzazione ed edilizie di tutto il comprensorio.

2. Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, il

rinvenimento deve essere immediatamente comunicato ad entrambi gli uffici di cui al



comma 1, le prescrizioni dei quali devono essere fedelmente seguite nella prosecuzione dei lavori.

3. Ferma restando l'alea gravante sulla parte privata relativamente alla responsabilità del progetto da essa redatto, se la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del comprensorio, le conseguenti variazioni progettuali nonché le eventuali integrazioni alla presente convenzione sono concordate tra le parti e approvate dall'organo competente di Roma Capitale.

**Art. 23 - Trasferimento a terzi delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione**

1. In caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all'art. 27, l'acquirente subentra al venditore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell'atto di trasferimento deve essere riportata la seguente clausola:

*"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dall'alienante con Roma Capitale in data .... e trascritta il ....., e di subentrare nei diritti e nei doveri stabiliti in capo al venditore, obbligandosi ad adempiere a tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite".*

2. Il trasferimento delle aree o di quanto parzialmente edificato oggetto della presente convenzione deve essere comunicato formalmente agli uffici competenti di Roma Capitale a cura della parte più diligente, inviando copia autentica dell'atto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.

3. L'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi 1 e 2 comporta la mancata liberazione dell'alienante dalle obbligazioni assunte nei confronti di Roma Capitale e il persistere della sua responsabilità in solido con l'acquirente.

**Art. 24 - Garanzie**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti la Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. in ottemperanza ad dispositivo della citata deliberazione della Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017 ha rilasciato idonea garanzia fidejussoria della compagnia ..... n. .... del ..... a copertura degli originari obblighi di convenzione, pari ad Euro 7.127.435. con efficacia fino alla stipula della nuova convenzione e precisamente polizza.....

2. Sempre in ottemperanza al dispositivo della citata deliberazione della Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il medesimo soggetto attuatore presta le garanzie previste dai seguenti commi.

3. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria relativa a, ....., per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento e precisamente per Euro.....

4. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria relativa a, ....., per un importo pari al valore delle opere stesse desunto dal quadro economico dell'intervento e precisamente per Euro.....

5. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di connessione esterna, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore presta garanzia fideiussoria per un importo pari al valore delle opere stesse desunto

dal quadro economico dell'intervento e precisamente per Euro.....

5. Le garanzie sono progressivamente svincolate, per un valore corrispondente alle

opere o agli stralci funzionali realizzati secondo le disposizioni seguenti:

- lo svincolo del 75% è autorizzato dalla U.O preposta all'attività di monitoraggio,

entro 60 giorni dalla data di trasmissione del certificato di collaudo provvisorio;

trascorso tale periodo senza che siano intervenute contestazioni, lo svincolo si

intende autorizzato;

- la rimanente quota del 25% è svincolata alla data di approvazione del collaudo

definitivo.

6. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 21 c.

4, e a copertura dei costi derivanti da usure o danni dovuti a lavori ancora in

esecuzione nell'ambito oggetto della presente convenzione. il soggetto attuatore

presterà garanzia fideiussoria per un importo pari al tre per cento del valore delle

opere come desunto a norma dei commi precedenti, con efficacia dalla data di presa

in consegna dell'opera. La garanzia è svincolata al termine del periodo di

manutenzione e all'ultimazione dei lavori ancora in esecuzione nell'ambito oggetto

della presente convenzione.

7. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura

della garanzia decennale prevista dall'art. 1669 del codice civile per la rovina totale o

parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con

efficacia dalla data di approvazione del certificato di collaudo anche della singola

opera e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.

8. Tali garanzie da rilasciarsi anche per singole opere come da progetti come sopra

approvati, fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma

1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, possono essere costituite, a

scelta del soggetto attuatore, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice ovvero mediante garanzie fideiussorie - autenticate da Notaio ai fini di attestare identità personale e poteri di firma e rappresentanza - che possono essere rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa

9. Le medesime garanzie prevedono, e dovranno prevedere per quelle rilasciate successivamente, l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del C.C., nonché la rinuncia da parte del garante di avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del C.C.

10. Pertanto e più in particolare le garanzie garantiscono oggi e garantiranno espressamente l'adempimento oggettivo - e quindi da riferirsi - cumulativamente ovvero relativamente a ciascuna opera - delle suddette obbligazioni, indivisibilmente assunte dal soggetto attuatore .

11. Conseguentemente, il soggetto garante ha espressamente dichiarato di essere pienamente consapevole e di accettare senza riserva alcuna che, qualora in una qualunque delle fasi della progettazione, della individuazione del soggetto

appaltatore realizzatore o attuativa, ovvero di verifica delle opere garantite, dovesse prospettarsi qualunque forma di inadempimento come tale giudicato da ROMA CAPITALE, ciascuna delle relative garanzie fideiussorie a tale titolo sopra rilasciate sarà escussa dall'Ente garantito nei limiti dei valori garantiti in forza anche della indivisibilità dell'obbligazione sostitutiva in tal senso da ciascuno irrevocabilmente assunta; ciò senza che il garante in genere possa in alcun modo opporre alcuna eccezione temporale, oggettiva ovvero soggettiva, e quindi di qualunque natura e specie.

12. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dal soggetto attuatore mediante aggiornamento biennale secondo gli indici ISTAT.

13. In relazione alla avvenuta presentazione e consegna delle garanzia di cui e con le caratteristiche dei comma precedenti, la garanzia fidejussoria di cui al comma 1 è dichiarata inefficace con conseguente svincolo e liberazione del soggetto garante e del soggetto attuatore senza alcuna ulteriore formalità.

#### **Art. 25 - Monitoraggio e vigilanza**

1. Alla competente U.O. è demandata l'attività di monitoraggio mediante una sistematica acquisizione dei flussi informativi utili a descrivere l'andamento dei lavori.

Il soggetto attuatore fornisce trimestralmente, con modalità standardizzate, le informazioni necessarie per dare conto dello stato di avanzamento dei lavori con riferimento all'articolazione in tempi e fasi dell'intervento oggetto della presente convenzione e ai cronoprogrammi delle opere pubbliche.

2. Alla competente U.O. è affidato il compito di seguire il corretto e rapido svolgimento delle procedure e di vigilare sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, nei tempi di attuazione e nella conformità delle opere, relativi alle opere di urbanizzazione e ai lavori pubblici.



3. Qualora si tratti di interventi di particolare rilevanza, la competente Unità

Organizzativa si avvale di una commissione formata da tre componenti designati da

Roma Capitale, di cui uno assume il ruolo di coordinatore, e tutti da individuarsi

secondo le procedure interne definite dall'Amministrazione medesima.

4. Al fine di procedere a quanto indicato al comma 2 il funzionario designato e/o la

commissione di vigilanza acquisisce gli atti delle procedure di affidamento delle

opere, nonché hanno la possibilità di accedere al cantiere in qualunque momento,

previa comunicazione con il soggetto attuatore.

5. Eventuali osservazioni e rilievi sono comunicati al soggetto attuatore tramite la

U.O.competente, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo

tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al medesimo soggetto

attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

#### **Art. 26 - Inadempimento e risoluzione**

1. In caso di grave inadempimento da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi

delle clausole, Roma Capitale ha facoltà di risolvere la presente convenzione *in parte*

*qua* e precisamente nella parte regolamentata dal Capo III del presente atto e di

ottenere il risarcimento da parte del Soggetto Attuatore dei danni eventualmente

subiti, anche avvalendosi, ai sensi dell'articolo 1456 CC, delle garanzie fideiussorie

prestare dal soggetto attuatore.

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convenzione *in parte*

*qua* e precisamente nella parte regolamentata dal Capo III del presente atto:

a) mancata realizzazione, imputabile al Soggetto Attuatore delle opere di

urbanizzazione e delle altre opere pubbliche rilevanti per la funzionalità del piano

attuativo, nei tempi previsti in convenzione, la loro non collaudabilità nonché

comunque la loro esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con

mancata ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale per il rispetto della convenzione;

b) la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte in convenzione;

3. Constatato il grave inadempimento del soggetto attuatore ai sensi dei commi 1 e 2, Roma Capitale avvia il procedimento di contestazione e assegna un termine non inferiore a trenta giorni per le deduzioni e le giustificazioni del soggetto attuatore e contestualmente sospende l'esecuzione dei lavori sia della parte pubblica sia della parte privata.

4. La risoluzione della convenzione comporta la perdita per il soggetto privato attuatore Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. di tutti i diritti ovvero la decadenza dalle posizioni giuridiche soggettive comunque denominate, derivanti o correlate alla convenzione medesima. Restano comunque salvi i trasferimenti immobiliari o comunque di diritti reali effettuati in favore di Roma Capitale ai fini della realizzazione delle opere pubbliche o comunque di interesse pubblico. Ai sensi dell'art.934 del Codice Civile si determina l'acquisizione di diritto da parte di Roma Capitale della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti pubblici o di interesse pubblico, a titolo di penale, in ragione della risoluzione della convenzione e conseguentemente senza alcun obbligo da parte di quest'ultima a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei maggiori danni subiti da Roma Capitale.

#### **Art. 27 - Durata della convenzione. Proroghe**

1. La presente convenzione, per la sola parte riguardante il Capo III scade al termine di sessanta mesi decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla,

con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo

#### CAPO IV

#### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art.1 –Transazione – Rinuncia ai contenziosi- Manleva.**

1. Attese le disposizioni ed i contenuti di cui alla presente convenzione novativa-integrativa, dei documenti in essa allegati ovvero richiamati ed in particolare della deliberazione..... di autorizzazione alla sottoscrizione del presente atto, le parti tutte, oltre che a titolo novativo, anche per quel che possa occorrere a titolo transattivo, dichiarano l'una l'altra e si danno atto che con le reciproche concessioni di cui alla presente transazione, esse si intendono pienamente soddisfatte di ogni loro pretesa avendo così adempiute ovvero novate tutte le obbligazioni a carico di ciascuna, come indicate nelle premesse.

2. Le stesse parti inoltre, volendo disporre di un proprio diritto al fine di estinguere, abbandonare ovvero per prevenire l'insorgere di controversie o liti di qualsiasi natura e ciò a sensi dell'art.1365 del Codice Civile, dichiarano espressamente di rinunciare per sè ed aventi causa a qualsiasi pretesa, sia già proposta o proponibile fino ad oggi, a qualunque titolo spettante avverso qualunque atto, procedimento o provvedimento in dipendenza dei rapporti intercorsi tra il medesimo o suoi danti causa e il Comune di Roma ora Roma Capitale con riferimento anche alle deliberazioni .....del .....sopraindicate, a seguito di quanto meglio specificato nelle premesse.

3. Con il presente atto la "ACQUA MARCIA IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo n. 48/2012 – Tribunale di Roma" la "INVESTIMENTI EDILIZI ITALIANI S.r.l. in Concordato Preventivo n. 53/2012 Tribunale di Roma " la "PESCHIERA EDILIZIA S.r.l. in Concordato Preventivo n. 49/2012 Tribunale di Roma

lae "FINGRUPPO HOLDING S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" e la "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO - Società a responsabilità limitata" ciascuna come sopra autorizzata e rappresentata e "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE - S.P.A." ciascuna come sopra rappresentata dichiarano infine di conoscere ed aver aderito pienamente e senza riservare alcuna al disposto della detta deliberazione della Assemblea Capitolina n.... del ..... e di voler adempiere con quest'atto per quanto di rispettiva spettanza di ciascuna, a quanto richiesto dalle indicate deliberazioni relativamente alle obbligazioni di qualunque natura e specie e alle disposizioni in essa contenute.

4. Riguardo il contenzioso in essere tra "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE - S.P.A." ed i sigg. Iglori la società medesima si impegna a manlevare Roma Capitale dalle responsabilità di tipo economico eventualmente scaturenti dall'esito definitivo del contenzioso promosso dai Sigg. Iglori.

### **Art.3- Formalità e regime fiscale**

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi ..... (.....) articoli a cura del Notaio rogante.

2. Le spese di stipulazione e gli oneri di natura fiscale derivanti e conseguenti al presente atto, anche in futuro, e le sue conseguenti di pubblicità sono a carico dei privati componenti ciascuno in proporzione al proprio interesse, dichiarando gli stessi di volersele accollare espressamente.

Sono altresì a carico della "DITTA FEDERICI E IGLIORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE - S.P.A." le spese relative alla picchettazione e misurazione delle aree ed altri adempimenti tecnici di cui al capo III

4. Questo atto novativo, costituendo per Roma Capitale esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio, nonché di



coordinamento delle pianificazioni di interventi di riqualificazione, non è soggetto

all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), poichè le somme versate

costituiscono una ricognizione-adempimento degli oneri urbanistici, opportunamente

rivalutati, e già dovuti all'Amministrazione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Riguardo le porzioni immobiliari cedute non ricorrono i presupposti soggettivi previsti

dall'art. 4, comma 2, n. 2) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ed in conformità a

quanto stabilito dall'art. 4 n. 5 della Direttiva CE 17 maggio 1977 n. 388.

5. In particolare, le parti confermano per le aree cedute a titolo gratuito a favore di

Roma Capitale, come ciascun trasferimento non sia soggetto ad I.V.A., ai sensi del

n. 12 dell'art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

6. Per quanto riguarda il regime fiscale - ai fini I.V.A. relativo alle porzioni immobiliari

e comunque delle opere di urbanizzazione, di cui al presente atto, si richiama

l'applicabilità dell'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in quanto le opere

stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di

urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche previste e sancite nella

originaria convenzione più volte citata, anche ai sensi dell'art. 4 della legge 29

settembre 1964 n. 847, come integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

7. Ai fini dell'imposta progressiva di registro (D.P.R. 131/1986), la realizzazione delle

opere stesse risulta non rilevante fiscalmente poichè trattasi di opere la cui

realizzazione avviene su aree di proprietà capitolina, poichè aventi natura giuridica di

mere accessioni e quindi realizzate/acquisite al patrimonio dell'Ente stesso a titolo

originario ex art. 934 del C.C. e pertanto mai oggetto di trasferimento come invece

prescritto dalla Legge ai fini della rilevanza ed imponibilità tributaria.

8. Pertanto la presente convenzione sarà assoggettata esclusivamente ad imposta

fissa di registro, oltre che a quella di bollo.



**Articolo 3- Efficacia - Normativa "antimafia" - Tracciabilità dei flussi finanziari**

1. La presente convenzione in ragione della natura delle opere nonché del valore delle medesime, è soggetta al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente convenzione come complessivamente considerata, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico di....." e di ciascuna parte privata contraente consorziata, di una delle cause di decadenza o sospensione o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle fattispecie contemplate dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. A riguardo è stata presentata, a mezzo connessione dedicata con il sistema elettronico della Banca Nazionale Dati Antimafia, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot. /.....in data ..... e ricevuta in pari data) volta all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di 30 (trenta) giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.

4. Per quanto riguarda i lavori, i servizi e le forniture pubblici, per i quali il "soggetto attuatore" assume con il presente atto anche il ruolo e la funzione di Stazione Appaltante, quest'ultimo, ai fini di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, inserirà nei relativi contratti con ciascun

proprio appaltatore/concessionario, apposite clausole con le quali questi ultimi si obbligano irrevocabilmente ad attenersi alle norme ed agli obblighi di cui alla legge 13 agosto 2010 n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12 novembre 2010 n.187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni.

5. Il "soggetto attuatore" dichiara di ben conoscere il "PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PREFETTURA U.T.G. DI ROMA E ROMA CAPITALE" sottoscritto dal Sindaco di "ROMA CAPITALE" ed il Prefetto di Roma in data 21 luglio 2011 che in copia digitale è già allegato alla presente convenzione integrativa per farne parte integrante e sostanziale.

6. In tale protocollo di intesa è previsto all'art.7 come "ROMA CAPITALE" sia obbligata, anche per gli enti facenti parte del "Gruppo Roma Capitale", ad estendere gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del medesimo Protocollo d'intesa ai soggetti che assumano la veste di Stazione Appaltante in forza di rapporti convenzionali.

7. Di conseguenza il "soggetto attuatore" accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicitiche di propria spettanza.

#### **Articolo 4- Controversie**

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alle interpretazioni ed all'esecuzione della presente convenzione e del piano attuativo approvato sono deferite al competente Giudice del Foro di Roma, escludendo fin d'ora il ricorso a qualunque forma di arbitrato.

2. Agli effetti della presente convenzione, quanto alle comunicazioni, nonché alle

notificazioni di atti giudiziari e stragiudiziali, nessuno escluso, le parti eleggono

domicilio come in comparizione.

Atto pubblico notarile informatico, redatto elettronicamente da me Notaio e da

persona di mia fiducia su supporto informatico non modificabile ed ai sensi dell' art.

32 comma 14 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 per .....fogli

elettronici e da me Notaio letto, mediante l'uso e il controllo mio personale degli

strumenti informatici, ai Componenti i quali nelle suddette qualità lo sottoscrivono,

mediante apposizione di firma digitale, ciascuna apposta mediante "dispositivo di

firma" idoneo del quale, prima della sottoscrizione di me Notaio, sono state da me

previamente accertate le validità ed efficacia temporale di ciascun relativo certificato

elettronico qualificato.


Immediatamente dopo ciò, io Notaio ho apposto la mia firma digitale in presenza dei

Componenti, essendo le ore

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 U.O. Strumenti Attuativi

 <b>ROMA CAPITALE</b>	39
21 DIC. 2017	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prof. n. QI <u>216069</u>	

Al Dirigente della U.O Strumenti Attuativi

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto:** Piano di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore –  
**Relazione conclusiva sulla proposta di nuovo assetto, da proporre nella convenzione novativa.**

### Breve iter amministrativo della convenzione

in data 6 settembre 2002, il Comune di Roma e la Regione Lazio hanno stipulato l'Accordo di Programma per l'approvazione dei Piani di Assetto per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori e per la riqualificazione di Viale Giustiniano Imperatore, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 10 del 10 aprile 2003;

in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206/15845 registrato il 9 aprile presso l'Ufficio delle Entrate, è stata stipulata tra il Comune di Roma, e i relativi Soggetti proponenti: "IMMOBILIARE CONFCOMMERCIO s.r.l." e l'"I.N.P.D.A.P.", la convenzione urbanistica avente ad oggetto l'attuazione dei Piani di Assetto e di Riqualificazione Urbana degli ambiti Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano imperatore;

l'art. 4 della convenzione, prevedeva la realizzazione a scomputo, delle OO.UU. primaria e secondaria da suddividere in 2 ambiti di intervento, come di seguito elencate:

### Piano di Assetto ambito "Piazza dei Navigatori"

#### **OO.UU. primaria**

• Viabilità interna alla sottozona M2 e spostamenti pubblici servizi per	€	477.200,94
• Parcheggi pubblici a raso ed interrati per	€	8.377.305,84
• Opere di fognatura di adeguamento e risanamento per	€	418.908,33
• Attrezzatura spazi pubblici interni alla sottozona M2 per	€	599.818,77
	<b>Totale €</b>	<b>9.873.233,88</b>

#### **OO. UU. Secondarie**

• Sistemazione della viabilità esistente circostante per	€	1.320.001,68
• Nuova strada L.go Bompiani / P.zza Nerazzini per	€	424.397,94
• Attrezzatura a parco del verde eccedente gli standard per	€	1.177.720,65
• Attrezzatura a parco per il tempo libero dell'infanzia di parte dell'area di Via R.R. Garibaldi per	€	90.000,65
• Viabilità pedonale Via delle Sette Chiese per	€	135.520,87
• Asilo nido per 40 bambini per	€	464.812,00
	<b>Totale €</b>	<b>3.612.453,79</b>



ROMA



### Piano di Assetto ambito " Viale Giustiniano Imperatore"

#### **OO.UU. primaria**

• Viabilità interna alla sottozona M2 per	€	22.156,00
• Parcheggi pubblici per	€	1.001.820,51
• Opere di fognatura di adeguamento e risanamento per	€	298.089,74
• Attrezzatura a parco del verde primario per	€	15.300,00
	<b>Totale €</b>	<b>1.337.366,25</b>

#### **OO. UU. Secondarie**

• Sottopasso Via C. Colombo per	€	4.558.146,17
• Deviazione e ripristino via C. Colombo per	€	511.648,68
• Spostamento PP.SS. per	€	646.216,69
• Sistemazione della viabilità circostante per	€	162.477,34
• Attrezzatura a parco del verde eccedente gli standard per	€	61.201,71
	<b>Totale €</b>	<b>5.939.690,59</b>

Il costo complessivo di realizzazione delle OO.UU. primarie e secondarie previste, sia per l'ambito di Piazza dei Navigatori che per l'ambito di Viale Giustiniano Imperatore, assomma a complessivi **€ 20.762.744,43.**

L'art. 16 della convenzione, in considerazione che entrambe gli ambiti di intervento erano già urbanizzati, prevedeva che i titoli edilizi, venissero rilasciati dopo la stipula della convenzione, senza alcun adempimento da parte del soggetto attuatore;

### Attuazione della convenzione

Con Deliberazione di C.C. n. 142 del 26.07.2004, veniva approvato in via definitiva il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane".

Il piano prevedeva la riorganizzazione del sistema viario attraverso un nuovo sistema di relazioni fra viabilità esistente da attuare attraverso la realizzazione di svincoli a livelli sfalsati, in luogo delle intersezioni a raso esistenti, e la realizzazione di nuovi interventi edilizi direzionali-commerciali-turistici; In particolare la tav. 4 di zonizzazione allegata alla Delibera, proponeva la realizzazione di sottopassi alla Via Cristoforo Colombo in corrispondenza con Via delle sette Chiese e di Via Genocchi/Via Tor Marancia, riconfigurando integralmente le due intersezioni originariamente regolate da semaforo.

Tale nuova proposta, determinò in fase attuativa, evidenti contraddizioni tra le opere di convenzione e le previsioni del nuovo piano d'assetto, che hanno compromesso la realizzazione delle opere previste nella convenzione del 2004, laddove la convenzione prevedeva la realizzazione di un parco pubblico su piazza dei Navigatori con la conseguente eliminazione dell'incrocio tra Via delle Sette Chiese e Via Cristoforo Colombo con deviazione del traffico sulla nuova viabilità di collegamento tra largo Bompiani e Piazza Nerazzini, mentre il "Piano delle Aree Verdi" prevedeva la realizzazione di un sistema di sottopassi all'innesto tra via delle Sette Chiese e Via Colombo e all'incrocio tra Via Colombo e Via Tor Marancia.

Il Comune di Roma nella Deliberazione di C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006, ha controdedotto alle osservazioni al nuovo PRG adottato con Deliberazione di C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003, ed in accoglimento dell'osservazione n. 20603, è stata eliminata la previsione della viabilità di collegamento tra L.go Bompiani e Piazza Nerazzini, già prevista nella Convenzione 2004.

Inoltre, anche il previsto sottopasso della Colombo, in corrispondenza di viale Giustiniano Imperatore, in ragione delle difficoltà di realizzazione della viabilità di collegamento tra Via di Grottaperfetta e Via Appia Nuova con sottopassi su via Ardeatina, Via Appia Antica e Via Appia Pignatelli, risultava meno sostenibile a causa delle importanti interferenze di tale complessa realizzazione con il Parco Regionale dell'Appia Antica.



ROMA



Preso atto delle incompatibilità tra la convenzione stipulata, ed il Piano di Assetto delle Aree Verdi della Colombo, nonché della difficoltà di dar corso all'attuazione delle opere pubbliche previste dalla convenzione, Il Dipartimento IX - VI U.O. Attuazione dei piani di Lottizzazione Convenzionati -, con nota prot. 86226 del 20.12.2005, nel segnalare al Dipartimento VI il mancato avvio delle opere di urbanizzazione, ha richiesto un chiarimento sullo stato degli atti connessi con la variante e nel contempo richiede disposizioni al fine di consentire l'avvio delle opere di Urbanizzazione previste.

Il Dipartimento VI con nota prot. QF 1541 del 30.01.2006, rappresentava che era in corso di elaborazione un progetto di variante riguardante l'intero sistema viario di Piazza dei Navigatori, in conformità a quanto stabilito dalla citata deliberazione C.C. n 142 del 26.07.2004;

Il Dipartimento PAU - U.O. Riqualficazione diffusa, con nota PAU n. 195606 del 17.12.2014 convocava la Conferenza dei servizi, contestualmente all'invio degli elaborati progettuali, al fine di acquisire i pareri necessari all'approvazione del progetto urbanistico in variante, relativo al Piano di Assetto di cui trattasi, a seguito della quale il Dip Mobilità e Trasporti, con nota prot. QG 9319 del 20.03.2015, esprimeva specifiche considerazioni sulle modifiche progettuali al sistema viario individuato nel progetto di variante elaborato in coerenza alla Delibera n. 142/2004, evidenziando il proprio assenso alla scelta progettuale di realizzazione dei sottopassi alla Cristoforo Colombo in corrispondenza di Viale delle Sette Chiese e via Genocchi/Via Tor Marancia ed esprimendosi negativamente sulla ipotesi di sistemazione infrastrutturale a raso, proposta negli elaborati progettuali trasmessi con nota di convocazione della CdS.

A tal riguardo, sono susseguiti molteplici incontri con i competenti Uffici di Roma Capitale, volti alla conclusione dell'iter istruttorio ed alla conseguente approvazione della variante progettuale relativa ad alcune opere pubbliche previste dalla convenzione con particolare riguardo all'assetto viario, previa valutazione della copertura finanziaria in ragione degli oneri dovuti da parte dei soggetti attuatori, senza peraltro giungere a conclusione della procedura.

Nel periodo di Amministrazione Commissariale, il Commissario Straordinario ha avviato un tavolo di concertazione con le diverse strutture dell'A.C. compreso il Dip. Mobilità e Trasporti, al fine di valutare l'esistenza dei presupposti per addivenire alla novazione della convenzione, individuando la soluzione più idonea al perseguimento dell'interesse pubblico.

Conseguentemente è stato richiesto a Roma Servizi per la Mobilità e alla società Risorse per Roma, una specifica relazione sul riassetto dei nodi viabilistici di Piazza dei Navigatori, acquisita dal Dipartimento PAU con nota prot. QI 24412 dell'11.02.2016 in cui si evidenzia la fattibilità dal punto di vista della viabilità veicolare, dello stralcio del sottopasso di Via Cristoforo Colombo/Via delle Sette Chiese ed il mantenimento del sottopasso di Via Cristoforo Colombo in corrispondenza di Via Genocchi/Via Rufino.

Con riguardo alla realizzazione dell'asilo nido previsto nella convenzione del 2004, il Dip. PAU con nota QI 157501 del 09.09.2016, ha chiesto al Dipartimento Servizi educativi e Scolastici di avere riscontro, a seguito dell'analisi dei fabbisogni del Municipio VII, la necessità della realizzazione del previsto asilo nido da 40 posti.

Il Dip. Servizi Educativi e Scolastici con nota QM39336 del 21.09.2016 riscontrava la suddetta nota, che il dimensionamento dell'asilo previsto non era economicamente sostenibile per l'A.C. e che quindi si invitava a non prevedere all'interno delle convenzioni, strutture inferiori a mq. 600 suddivise in almeno tre sezioni.

Con l'insediamento della nuova Giunta Capitolina, a seguito di approfondimenti svolti su iniziativa dell'assessorato all'Urbanistica e Infrastrutture, si sono riavviati incontri con tutte le parti interessate al fine di valutare soluzioni progettuali di infrastrutturazione viaria anche alternative alla scelta progettuale dei sottopassi, al fine di garantire la copertura finanziaria anche di ulteriori opere pubbliche che tengano conto di

ROMA



specifiche esigenze territoriali, come espressamente evidenziato nella Deliberazione di Giunta Capitolina n. 41/2017.

Essendo pertanto in scadenza l'originaria convenzione, e dovendo garantire nel contempo il buon esito delle attività di istruttoria volte alla definizione del nuovo assetto, si è reso necessario prorogare i termini di efficacia per il tempo strettamente necessario al completamento dell'iter istruttorio volto alla definizione delle nuove opere.

Con Delibera di Giunta Capitolina n. 41 del 22 marzo 2017, avente ad oggetto il *"Piano di Assetto e di Riqualficazione Urbana degli ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore - Proroga dei termini di efficacia della Convenzione Urbanistica stipulata in data 25 maggio 2004, rep. 32206/15845 per il periodo strettamente necessario, non superiore a 6 mesi, alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla prorogare la durata della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Assetto e di Riqualficazione Urbana degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, stipulata in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206 / 15845, con efficacia fino al 24 marzo 2017, per il solo periodo non superiore a 6 mesi, strettamente necessario alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula"*, si è determinato di:

1. prorogare la durata della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Assetto e di Riqualficazione Urbana degli Ambiti di Piazza dei Navigatori e Viale Giustiniano Imperatore, stipulata in data 25 marzo 2004 con atto a rogito Cesare Arcangeli di Roma rep. 32206 / 15845, con efficacia fino al 24 marzo 2017, per il solo periodo non superiore a 6 mesi, strettamente necessario alla formalizzazione di tutti i presupposti atti occorrenti all'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina dello schema di convenzione novativa e alla relativa stipula;
2. conferire mandato ai competenti Uffici Capitolini di predisporre lo schema di convenzione novativa di cui al punto 1, che contempra e traduca in meccanismi consensuali-pattizi ogni elemento relativo alla modalità di attuazione degli interventi e alle necessarie garanzie per la realizzazione degli stessi, nonché di acquisire, entro 45 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione della presente deliberazione, dalla Ditta Federici e Iglori per Costruzioni Edilizie S.p.a. idonea garanzia fidejussoria a copertura degli originari obblighi di convenzione, pari ad Euro 7.127.435 con efficacia fino alla stipula della nuova convenzione ed alla formalizzazione delle nuove garanzie fidejussorie rilasciate.

Successivamente alla succitata delibera, gli uffici del Dipartimento PAU, al fine di definire un cronoprogramma orientato alla conclusione dell'iter istruttorio per l'individuazione delle opere da prevedere nella nuova convenzione "Piazza dei Navigatori", ha convocato una serie di riunioni con i vari uffici dell'Amministrazione e con i proponenti del programma.

In particolare per le opere concernenti la mobilità, Il Dipartimento PAU con nota prot. QI120257 del 10.07.2017, ha richiesto una specifica valutazione al Dipartimento Mobilità, relativamente alla documentazione progettuale trasmessa con nota prot. PAU QI98002 del 26.05.2016 inerente gli *"interventi sulla viabilità e riassetto mobilità"* di integrazione del progetto definitivo prot. QF 14803/2007, con particolare riguardo alla proposta di *"intervento a raso"* inoltrata allo stesso Dipartimento con prot. QI 85670 del 16.05.2017.

Il Dipartimento Mobilità e Trasporti, con nota prot. n. QG/26707 del 21/07/2017 (prot. Dip. PAU QI 127642 del 24.07.2017, alla luce delle valutazioni della relazione di Roma Servizi per la Mobilità di cui al prot. 8629 del 09.02.2016, evidenziava l'imprescindibilità della realizzazione del sottopasso ai fini della riduzione dei tempi semaforici del nodo viario della Colombo, mentre relativamente alla proposta "a raso", pur evidenziando una serie di criticità, rimandava la valutazione all'esito di una nuova proposta progettuale, da



ROMA



sottoporre a verifica trasportistica, che tenesse conto di una ri-geometrizzazione della sezione stradale ed eliminazione dei flussi stradale della complanare della Colombo nel tratto compreso tra Piazza dei Navigatori e l'intersezione Genocchi/Rufino, indicando nel contempo una serie di prescrizioni.

Nel mese di Luglio 2017 si è costituito un "tavolo tecnico", finalizzato alla valutazione delle proposte progettuali necessarie a definire le opere pubbliche da proporre nella convenzione novativa; le riunioni si sono svolte nei giorni 12/07/2017, 17/07/2017 e 24/07/2017, all'esito quali è emersa la necessità di presentare nuovi elaborati comprendenti le seguenti opere:

#### **Ambito Piazza dei Navigatori**

##### **Interventi viabilità urbana e riassetto della mobilità**

1. Rete Stradale – Parcheggi e Viabilità – Verde arredo stradale
2. Fognatura PP.SS. e risoluzione interferenze
3. Cantierizzazioni
4. Verde Pubblico Attrezzato

#### **Ambito Via Giustiniano Imperatore**

1. Parcheggi – Verde Arredo Stradale
2. Verde Pubblico attrezzato

#### **Circolo Bocciofilo e Centro Anziani**

1. Demolizione ricostruzione del circolo bocciofilo e del Centro Anziani

In data 07/08/2017, con prot. n. QI 136940, i proponenti del programma hanno presentato uno studio di fattibilità, concernenti le opere pubbliche del programma Piazza dei Navigatori, al Dipartimento PAU - U.O. "Strumenti Attuativi" e conseguentemente l'Amministrazione ha ritenuto opportuno convocare la Conferenza dei Servizi "preliminare" al fine di acquisire i necessari pareri, intese, nulla osta o atti di assenso, vista la particolare complessità dell'opera ai fini dell'elaborazione del progetto definitivo.

In data 11 agosto 2017, con nota prot. n. QI/139965, il Dipartimento PAU – U.O. Strumenti Attuativi, ha indetto la **Conferenza dei servizi** preliminare ex art. 14 c. 3, della legge n. 241/1990 e s.m.i.; con la medesima nota sono stati inviati gli elaborati di cui sopra, agli uffici competenti dell'Amministrazione a cui sono state richieste le proprie valutazioni oggetto della Conferenza.

Nell'ambito dei lavori della Conferenza, si è acquisito il parere favorevole con prescrizioni del Dipartimento Mobilità e Trasporti con prot. QG/31996, integrato con nota prot. QG/32224 del 18/09/2017, nel quale viene espressa una valutazione sulla soluzione "a raso" dell'intersezione Colombo/Tor Marancia/Genocchi, sulla scorta delle valutazioni precedentemente fornite da Roma Servizi per la Mobilità (prot n. 50825 del 14.09.2017), nell'ambito della quale vengono suggerite alcune soluzioni tecniche da recepire nella stesura del progetto.

Nello stesso parere, vengono inoltre impartite alcune prescrizioni di dettaglio, relativamente all'intersezione Colombo/Settechiese ed all'intera area d'intervento di Navigatori.

Viene inoltre acquisito il parere con prescrizioni della Direzione Edilizia U.O. Permessi di Costruire del Dipartimento PAU con prot. QI/153826 del 18/09/2017, nel quale vengono richieste alcune verifiche con particolare riguardo al soddisfacimento degli standard ed alla richiesta di reinserimento del centro bocciofilo all'interno del piano di assetto di Piazza dei Navigatori con l'implicazione di un momentaneo stralcio del Centro Anziani (non previsto nella convenzione del 2004), oggetto di un successivo procedimento previa individuazione di idonea area.

Il contenuto dei pareri acquisiti, risultano meglio precisati nella relazione di chiusura della Conferenza dei Servizi di cui al prot. QI 153844 del 18/09/2017, con la quale vengono definite le linee guida per l'elaborazione di una nuova proposta progettuale definitiva, da sottoporre ad una successiva Conferenza dei Servizi "decisoria".

ROMA



Il dettaglio dei pareri acquisiti, costituiscono parte integrante della Relazione di Chiusura della Conferenza dei Servizi di cui al prot. QI 153844 del 18/09/2017 elaborata dal Responsabile del Procedimento.

Con prot. QI 188132 del 09/11/2017, la società Federici e Iglori, in qualità di soggetto attuatore, trasmette gli elaborati progettuali preliminari, adeguati secondo le prescrizioni della Conferenza dei Servizi;

L'istruttoria tecnica del progetto effettuata dalla U.O. Strumenti Attuativi, oltre a prendere atto del sostanziale recepimento delle prescrizioni ed indicazioni nonché delle soluzioni progettuali recepite nell'ambito della CdS, prende atto che le variazioni apportate non modificano le consistenze volumetriche degli insediamenti privati, e definiscono l'assetto delle aree pubbliche e private nel rispetto di quanto già previsto nel piano attuativo approvato e allegato alla convenzione del 2004.

In particolare per l'ambito di "Piazza dei Navigatori" viene constatata:

- L'adeguamento del perimetro di intervento, in conformità a quanto previsto nel vigente Piano Regolatore Generale, conseguente alla eliminazione del collegamento viario tra Largo Bompiani e Piazza Nerazzini;
- Diversa utilizzazione a fini pubblici degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, atteso che le superfici delle aree a standard, diversamente distribuite secondo quanto riportato nell'elaborato, comportano complessivamente una maggiore dotazione degli standard a verde e parcheggi, rispettivamente maggiori dei minimi di norma;
- Diversa dislocazione, entro i limiti del 20% degli insediamenti dei servizi e delle infrastrutture senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza riduzione degli standard urbanistici conseguenti alla prevista cessione di aree private a Roma Capitale di mq. 1.400, e retrocessione di aree di proprietà di Roma Capitale ai soggetti privati di mq. 571, complessivamente inferiori al 10% delle aree comprese all'interno del perimetro dell'ex zona M2 del previgente P.R.G. di complessivi mq. 51.920 come di seguito riportato:

Foglio 843 P.IIa 1602 di mq. 451 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;  
 Foglio 843 P.IIa 1603 di mq. 108 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;  
 Foglio 843 P.IIa 1595 di mq. 12 attualmente di proprietà pubblica, da retrocedere alla proprietà privata;  
 Foglio 843 P.IIa 1616/r per mq 29 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;  
 Foglio 843 P.IIa 1618/r per mq 708 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;  
 Foglio 843 P.IIa 1619 di mq 494 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;  
 Foglio 843 P.IIa 1620/r per mq 154 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;  
 Foglio 843 P.IIa 1624/r per mq 14 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;  
 Foglio 843 P.IIa 1596/r per mq 1 attualmente di proprietà privata da acquisire nel patrimonio dell'A.C.;

Totale aree da **retrocedere** alla proprietà privata per **complessivi mq. 571**

Totale aree da **acquisire** nel patrimonio dell'A.C. per **complessivi mq. 1.400**

- Modifiche alla viabilità secondaria, ancorché le stesse non costituiscono pregiudizio per l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale e non mutano le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni.
- Eliminazione dell'asilo nido in conformità alle prescrizioni del Dipartimento Serv. Educativi e Scolastici.

Per l'ambito "Viale Giustiniano Imperatore" in considerazione dell'avvenuta realizzazione dell'intervento privato previsto nel comparto fondiario ed in virtù del recepimento degli indirizzi emersi, viene proposta una sistemazione generale in conformità a quanto previsto nel piano attuativo approvato in convenzione, con apportata la modifica del parcheggio P1 posto tra Via Galba e Via Costantino, conseguente alla presa d'atto dell'ubicazione del preesistente impianto di distribuzione carburanti, rimanendo pertanto inalterate le consistenze del comparto fondiario e le prescrizioni del planivolumetrico allegato alla convenzione del 2004.

ROMA



Si prende quindi atto della diversa utilizzazione a fini pubblici degli spazi destinati a verde e servizi, conseguente alla eliminazione dell'originario sottopasso della Colombo ed alla realizzazione di un parcheggio pubblico, determinando una diversa distribuzione delle aree a standard, come riportato nell'elaborato di progetto, con conseguente dotazione degli standard a verde e parcheggi, diversamente distribuiti, maggiori dei minimi di norma.

ELENCO DELLE OPERE PREVISTE NELLA NUOVA PROPOSTA  
di cui agli elaborati prot. QI 188132 del 09/11/2017

**Piano di Assetto ambito "Piazza dei Navigatori"**

**OO.UU. primaria**

• Viabilità interna alla sottozona M2 e spostamenti pubblici servizi per	€	830.000,00
• Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P2) per (opera già eseguita)	€	3.727.236,16
• Parcheggi pubblici a raso ed interrati (P3) per	€	3.350.000,00
• Opere di fognatura di adeguamento e risanamento per	€	450.000,00
• Attrezzatura spazi pubblici interni alla sottozona M2 per	€	650.000,00
	<b>Totale €</b>	<b>9.007.236,16</b>

**OO. UU. Secondarie**

• Sistemazione della viabilità esistente circostante per	€	3.290.000,00
• Attrezzatura a parco per il tempo libero dell'infanzia di parte dell'area di Via R.R. Garibaldi per	€	350.000,00
• Demolizione e ricostruzione centro bocciolo	€	750.000,00
	<b>Totale €</b>	<b>4.390.000,00</b>

**Piano di Assetto ambito " Viale Giustiniano Imperatore"**

**OO.UU. primaria**

• Parcheggi pubblici per	€	900.000,00
• Attrezzatura a parco del verde primario per	€	200.000,00
	<b>Totale €</b>	<b>1.100.000,00</b>

Il costo complessivo presunto, per la realizzazione delle OO.UU. primarie e secondarie proposte nel nuovo assetto, sia per l'ambito di Piazza dei Navigatori che per l'ambito di Viale Giustiniano Imperatore, assomma a complessivi **€ 14.497.236,16**:

Tale costo, determinato sulla base di valutazioni parametriche, dovrà essere oggetto di più dettagliato approfondimento all'esito dell'elaborazione del progetto definitivo nonché del relativo quadro economico.

con nota prot. QI 189638 del 10.11.2017 è stato convocato il Collegio di Vigilanza ex art. 34 del D.Lgs 267/2000, nominato con Ordinanza della Sindaca n. 54 dell'11 aprile 2017, per procedere all'esame della nuova proposta di assetto urbanistico dei due ambiti "Piazza dei Navigatori" e "Giustiniano Imperatore", riunitosi nelle 4 sedute del 15, 21, 30 novembre e 15 dicembre 2017 come emerge dai verbali di cui ai prott. Nn. QI 106836 del 22.11.2017, QI 203204 del 30.11.2017, QI 212406 del 15.11.2017.

Nell'ultima seduta, il Collegio di Vigilanza ha espresso il proprio assenso all'approvazione delle modifiche al Piano attuativo ai sensi della L.R. 36/87 ritenendo che *"la proposta progettuale ed urbanistica sia da intendersi non modificativa degli elementi caratterizzanti l'originario Accordo di Programma"*.

Da quanto sopra premesso nonché all'esito della relativa istruttoria tecnica, valutati gli elaborati urbanistici della proposta del nuovo assetto, si ritiene per quanto di competenza, che le modifiche elencate possano rientrare fra quelle previste dell'art. 1 bis della L.R. 36/887, comma 2, lettere a), i) e o) e che le opere



# ROMA



pubbliche determinanti il “nuovo assetto attuativo” potranno costituire oggetto della proposta di Deliberazione dell’Assemblea Capitolina per l’approvazione della Convenzione novativa.

Il Responsabile del Procedimento  
P.O. Responsabile Servizio Tecnico  
*Arch. Luigi Di Luzio*

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari dichiara che la proposta risulta approvata con 24 voti favorevoli e 5 contrari.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Bernabei, Calabrese, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri De Priamo, Figliomeni, Ghera, Mussolini e Politi.

La presente deliberazione assume il n. 12.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara, con 25 voti favorevoli e 1 contrario, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Bernabei, Bordoni, Calabrese, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Ha votato contro il Consigliere De Priamo.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE  
DE VITO - E. STEFANO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
M. TURCHI

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dall'11 aprile 2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 25 aprile 2018.

Li, 10 aprile 2018

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to S. Baldino

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 21 aprile 2018.

Li, 23 aprile 2018

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina  
IL DIRETTORE  
F.to S. Baldino