



ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 21 DICEMBRE 2011)

L'anno duemilaundici, il giorno di mercoledì ventuno del mese di dicembre, alle ore 14,15, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 DE PALO GIANLUIGI.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 ANTONIOZZI ALFREDO.....	<i>Assessore</i>	10 GHERA FABRIZIO.....	“
4 AURIGEMMA ANTONIO.....	“	11 LAMANDA CARMINE.....	“
5 BORDONI DAVIDE.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CAVALLARI ENRICO.....	“	13 VISCONTI MARCO.....	“
7 CORSINI MARCO.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Aurigemma, Cavallari, De Palo, Gasperini, Ghera, Lamanda, Sensi e Visconti.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto gli Assessori Corsini e Bordoni entrano nell'aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 427

Abitazioni collettive nei lotti S10, S11 ed S12 del Parco Tecnologico Industriale di Roma - Approvazione dello schema di convenzione per l'assegnazione a canone concordato delle residenze universitarie.

Premesso che, con Ordinanza del Sindaco n. 127 del 13 marzo 1998 è stato approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge n. 396/1990 l'Accordo di Programma per la realizzazione del Parco Tecnologico Industriale Romano, pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 13 del 9 maggio 1998;

Che, la Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano, ha presentato il progetto urbanistico definitivo del Piano di Assetto del Parco Tecnologico Industriale Romano, approvato dalla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990 nelle sedute del 24 novembre 1999 e del 16 dicembre 1999, con richiesta di modifiche;

Che, il progetto urbanistico definitivo, approvato dalla Conferenza di Servizi e dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 931 del 4 agosto 2000, prevede la realizzazione a cura e spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere

di urbanizzazione secondaria a scomputo parziale del contributo per spese di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10/1977;

Che, in data 27 dicembre 2000 a rogito Notaio Luigi Fasani rep. n. 56468 racc. 10151 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese nel programma degli interventi denominati "Parco Tecnologico Industriale", che regola i rapporti fra la Società Polo Tecnologico ed il Comune di Roma;

Che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 231 del 1° gennaio 2003 ha approvato modifiche al progetto di Zonizzazione Urbanistica del Parco Tecnologico Industriale di Roma, di cui alla convenzione stipulata a rogito Notaio Luigi Fasani del 27 dicembre 2000 repertorio 56468;

Che la Giunta Comunale con deliberazione n. 26 del 26 gennaio 2005 ha approvato le modifiche inerenti una diversa localizzazione di alcune attività produttive già previste nel piano approvato con la deliberazione Consiglio Comunale n. 231 del 1° gennaio 2003;

Che nella citata convenzione del 27 dicembre 2000 comparivano anche i legali rappresentanti delle Società Editec S.r.l., SO.SV.I. S.r.l. e Tectra S.r.l. quali promittenti venditori al Tecnopolo delle aree di loro proprietà ricadenti nei lotti S10 (parte), S11 (parte) e S12;

Che l'intervento previsto nei suddetti lotti non è stato realizzato a causa del contenzioso insorto tra la Editec, Tectra e Tecnopolo in relazione al suddetto preliminare di vendita;

Che la Società Editec S.r.l. ha incorporato la Società SO.SV.I. S.r.l. con atto dell'11 febbraio 2006 rep. 11187;

Che le Società Tectra S.r.l. ed Editec S.r.l. hanno stipulato con il Fondo Aristotele in data 27 luglio 2007 un contratto preliminare per l'acquisto di un complesso da destinare a residenze universitarie con aule, laboratori e servizi di supporto da realizzarsi nelle aree site nel Tecnopolo Tiburtino, a seguito del protocollo sottoscritto tra Università degli Studi di Roma Tor Vergata e la Società Fabrica Immobiliare, gestore del Fondo Aristotele, del 21 giugno 2007 e successivo atto integrativo del 30 luglio 2007, per la realizzazione di residenze universitarie nelle aree medesime;

Che la Società Tectra S.r.l. ha successivamente incorporato la Società Editec S.r.l. con atto a rogito Notaio Edmondo Maria Capecelatro rep. 73199 racc. 21227 del 16 gennaio 2008 e pertanto risulta attualmente unica proprietaria delle aree relative ai lotti S10 (parte) S11 (parte) e S12 del 3° sub comprensorio, mentre la Società Polo Tecnologico è comproprietaria delle aree relative al lotto S10 (parte) e S11 (parte);

Che il Polo Tecnologico, di concerto con la Società Tectra, con nota prot. Dipartimento IX n. 31653 del 13 maggio 2009, ha rappresentato l'interesse ad attuare un progetto integrato che consiste nella realizzazione di edifici da destinare a residenze universitarie, nonché laboratori e start-up di imprese;

Che in data 20 maggio 2009 è stato sottoscritto un accordo transattivo tra la Società Tectra S.r.l. e Tecnopolo S.p.A. relativo ai predetti lotti, che definisce il regime proprietario delle aree dei lotti sopra citati, distribuisce le relative cubature, con contestuale rinuncia al contenzioso in essere, trasmesso al Dipartimento IX con nota registrata al protocollo con n. 35706 del 28 maggio 2009;

Che l'assetto urbanistico dei lotti S10, S11 ed S12, come definito nella convenzione originaria e nelle deliberazioni sopra citate intervenute successivamente, prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

Lotto	Edificio	Destinazione	Superficie	Cubatura
S10	12 a	Servizi e attività di supporto alle attività produttive - ricerca	10.980,00	38.325,00
S11	12 b	Servizi e attività di supporto alle attività produttive - ricerca	14.040,00	49.140,00
S12	12 c	Direzionale	8.983,00	31.440,00
		Totale	34.003,00	118.905,00

Che, con deliberazione n. 178 del 4 giugno 2009, la Giunta Comunale, in base all'art. 6, comma 3 delle norme tecniche del PRG vigente, secondo cui le "abitazioni collettive" sono compatibili con la destinazione non residenziale prevista per tali lotti edificatori, se rispondenti a finalità generali, di carattere socio-assistenziali e se, a tal fine, assoggettate a convenzione con gli Enti competenti:

1. ha autorizzato la realizzazione nei lotti S10, S11 ed S12 di servizi privati di supporto alle attività produttive, ricerca e direzionale, secondo un progetto unitario che prevedesse anche abitazioni collettive (residenze per studenti, ricercatori e docenti, nonché per utenti comunque assentiti dall'Università e dal Comune), aule, laboratori e incubatori di impresa secondo il seguente prospetto:

Lotto	Edificio	Destinazione	Superficie	Cubatura	Proprietà
S10	12 a	Servizi e attività di supporto alle attività produttive - ricerca	10.980,00	38.325,00	Tecnopolo
S11 a	12 b1	Servizi e attività di supporto alle attività produttive - ricerca	6.863,00	24.020,00	Tectra
S11 b	12 b2	Servizi e attività di supporto alle attività produttive - ricerca	7.177,00	25.120,00	Tecnopolo
S12	12 c	Direzionale	8.983,00	31.440,00	Tectra
		Totale	34.003,00	118.905,00	

2. ha subordinato il rilascio del permesso di costruire, relativo alle strutture in cemento armato del complesso immobiliare destinato ad abitazioni collettive, alla presentazione di uno specifico atto d'obbligo notarile che vincolasse permanentemente il complesso immobiliare alla destinazione di abitazione collettiva, con divieto di frazionamento;
3. ha subordinato il rilascio del permesso di costruire, relativo al completamento delle volumetrie del complesso immobiliare destinato ad abitazioni collettive, alla stipula di una convenzione con il Comune che disciplinasse l'assegnazione delle singole unità immobiliari a canone concordato, con riferimento a situazione analoghe di residenze universitarie, per le finalità di cui all'art. 6 delle NTA del PRG vigente;
4. ha autorizzato, previo assolvimento dell'obbligo di cui al punto 2., il rilascio del permesso di costruire per le sole strutture in cemento armato e tamponature esterne, in deroga a quanto previsto all'art. 17 della convenzione relativo alle fasi di edificazione, contestualmente alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, restando invariato quanto previsto per la successiva fase di completamento;
5. ha autorizzato la stipula di una convenzione integrativa della convenzione originaria rep. 56468 racc. 10151 del 27 dicembre 2000 per il recepimento delle modifiche autorizzate, che prevedesse altresì che Tectra e Tecnopolo restassero obbligate in solido per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del 3° sub-comprendorio;

Che Fabrica Immobiliare, per il Fondo Aristotele, in qualità di promittente acquirente dell'immobile della Società Tectra, con nota del 24 marzo 2009 (prot.

Dipartimento IX n. 23985 dell'8 aprile 2009), ha confermato la disponibilità a sottoscrivere un atto d'obbligo per vincolare il costruendo complesso alle destinazioni d'uso assentite nonché a redigere gli atti necessari a definire le modalità di gestione dello stesso;

Che, in ottemperanza alla citata deliberazione Giunta Comunale n. 178/2009, la società proprietaria delle aree ha sottoscritto il richiesto atto d'obbligo in data 10 luglio 2009 per atti Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri rep. 75668, racc. 22511, trascritto il 14 luglio 2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 al n. 91476-48471 ed atto d'obbligo in pari data, per atti medesimo Notaio rep. 75671, racc. 22513, trascritto il 14 luglio 2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 al n. 91477-48472 con il quale è stato vincolato permanentemente il complesso immobiliare alla destinazione di abitazione collettiva, con divieto di frazionamento;

Che in data 29 luglio 2009 il Comune di Roma ha rilasciato il permesso di costruire n. 600 prot. n. 51493 (istanza n. 33284/2007) per la realizzazione delle strutture in cemento armato delle Residenze Tecnopolo che, alla data attuale, sono state ultimate;

Che per consentire il rilascio del permesso di costruire relativo al completamento delle volumetrie del complesso immobiliare destinato ad abitazioni collettive, come previsto dal punto 3 del dispositivo della deliberazione Giunta Comunale n. 178/2009, è necessario procedere alla stipula di una convenzione che disciplini l'assegnazione, a canone concordato, delle singole unità immobiliari, con riferimento a situazione analoghe di residenze universitarie, per le finalità di cui all'art. 6 delle NTA del PRG vigente;

Che la suddetta convenzione deve essere stipulata tra Roma Capitale e, in solido tra loro, la Società Tectra, quale proprietaria nonché promittente alienante dell'area su cui insiste il realizzando compendio immobiliare con destinazione vincolata ad abitazioni collettive, e Fabbrica Immobiliare, per il Fondo Aristotele, in qualità di promittente acquirente;

Che, a tal fine, la U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha redatto l'allegato schema di convenzione nel quale sono state espresse le finalità generali, di carattere socio-assistenziali richieste dal comma 3 dell'art. 6 delle NTA del vigente PRG con la individuazione di una quota di unità immobiliari da assegnare a canone concordato;

Che nell'ambito del programma di abitazioni collettive all'interno del Parco Tecnologico Industriale di Roma è prevista la realizzazione di n. 253 alloggi di differenti tipologie per un totale di n. 595 posti letto;

Che le finalità sopra indicate sono perseguite attraverso l'assegnazione a canone concordato di n. 82 posti letto, pari al 13,78% dei posti letto totali, articolati in n. 16 alloggi da 4 posti letto (tipologia B mq. 59,50), n. 3 alloggi da 4 posti letto (tipologia A2 mq. 48,50) e n. 3 alloggi da 2 posti letto (tipologia A1 mq. 38,20);

Che, in coerenza con quanto previsto dal punto 3 del dispositivo della deliberazione Giunta Comunale n. 178/2009, per la determinazione del canone concordato si è fatto riferimento a situazioni analoghe di residenze universitarie, ed all'Accordo Territoriale per il Comune di Roma sottoscritto in data 4 gennaio 2004, in attuazione della legge n. 431/1998 Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e successive modifiche ed integrazioni;

Che il suddetto canone è determinabile nell'importo di Euro 290,00 per posto letto al mese, come meglio specificato nella allegata Relazione Tecnica, prot. n. 27121 del 19 dicembre 2011;

Che il canone mensile così determinato è comprensivo dell'utilizzo delle parti comuni (riscaldamento locali, illuminazione esterna, reception, ecc.), di alcuni spazi esterni riservati al singolo alloggio (parcheggi) nonché di alcuni servizi dell'alloggio (riscaldamento, allaccio corrente elettrica, ecc.) e non comprende i soli consumi di

energia all'interno dell'alloggio, il condizionamento e il servizio di pulizia alloggi, che sono a carico del singolo utilizzatore;

Che in data 21 dicembre 2011 il Dirigente della U.O. Città Consolidata del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, quale responsabile del Servizio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: R. Botta";

Che in data 21 dicembre 2011 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune di Roma;

Vista la Relazione Tecnica prot. n. 27121 del 19 dicembre 2011 allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

in conformità a quanto riportato in narrativa,

di autorizzare, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 6, co. 3 delle NTA del PRG vigente, ai fini del rilascio del permesso di costruire di cui in premessa, la stipula della convenzione, secondo lo schema di massima allegato al presente provvedimento, il cui dettaglio si demanda ai competenti Uffici Capitolini in sede di stipula – tra Roma Capitale e, in solido tra loro, la Società Tectra, quale proprietaria nonché promittente alienante dell'area su cui insiste il realizzando compendio immobiliare con destinazione vincolata ad abitazioni collettive, e Fabbrica Immobiliare, per il Fondo Aristotele, in qualità di promittente acquirente – che disciplini la locazione agli studenti universitari, anche tramite LAZIODISU Ente Pubblico della Regione Lazio per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio, al canone concordato di Euro 290,00 per posto letto al mese, della quota di n. 82 posti letto, pari al 13,78% dei complessivi posti letto previsti, articolati in n. 16 alloggi da 4 posti letto (tipologia B mq. 59,50), n. 3 alloggi da 4 posti letto (tipologia A2 mq. 48,50) e n. 3 alloggi da 2 posti letto (tipologia A1 mq. 38,20).

Si dà atto che nel canone mensile concordato:

- sono compresi: la fruizione di spazi e servizi comuni (reception, vigilanza e controllo accessi, verde attrezzato esterno, illuminazione e riscaldamento parti comuni), alcuni

servizi dell'alloggio (riscaldamento e allaccio corrente elettrica), la fruizione di spazi riservati ai singoli alloggi (parcheggi);

- non sono compresi i consumi di energia all'interno dell'alloggio, il condizionamento e il servizio di pulizia alloggi che sono a carico del singolo utilizzatore.

CONVENZIONE

tra

Roma Capitale, già Comune di Roma, con sede in Piazza del Campidoglio n.1, C.F.

in persona di nella sua qualità di

e

Fabrica Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede in Roma, Via Barberini n. 47, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma n.

07753061006, R.E.A. n. RM-1054624, in persona di nella sua qualità di

(nel prosieguo anche, per brevità "Fabrica Immobiliare"), che interviene nel presente atto non in proprio, ma quale società di gestione del "Fondo Aristotele – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"

e

Tectra S.r.l., con sede in Roma, Via Antonio Baiamonti n. 10, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma n. , in persona di nella

sua qualità di (nel prosieguo anche, per brevità "Tectra"), che interviene nel presente atto quale proprietario dei terreni ricadenti nei lotti S10, S11 ed S12 del Parco Tecnologico Industriale di Roma

Premesso che

- a) il sistema delle Università pubbliche e private svolge un ruolo rilevante nello sviluppo di Roma, anche in considerazione della funzione trainante che esse svolgono sulle iniziative di ricerca che costituiscono un significativo fattore di crescita per l'economia della città;
- b) la centralità di Roma, Capitale della Repubblica nel contesto nazionale, riconosciuta da ultimo nel decreto legislativo 17 settembre 2010, n. 156, passa anche attraverso la valorizzazione del rapporto tra Comune, università/ricerca ed impresa, per il

superamento dell'immagine di una città legata esclusivamente alle funzioni amministrative;

- c) l'Amministrazione capitolina per agevolare questo processo, ha avviato una pluralità di iniziative volte a promuovere lo sviluppo e la massima integrazione tra le infrastrutture universitarie, anche per uso residenziale, ed il contesto urbanistico e sociale in cui sono collocate;
- d) il sistema delle Università romane, pubbliche e private, e del loro indotto nella ricerca, costituisce altresì polo di attrazione di professori, ricercatori e studenti, per quali la Città deve dotarsi di idonee strutture ricettive da adibire all'accoglienza, anche in considerazione del deficit dell'attuale offerta del mercato residenziale a prezzi accessibili;
- e) Fabbrica Immobiliare è iscritta al n. 180 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia e gestisce, tra gli altri, il "Fondo Aristotele - Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (nel prosieguo anche "**Fondo Aristotele**"), quale fondo specializzato per le esigenze di edilizia universitaria, anche per uso residenziale, e degli istituti di ricerca;
- f) il Fondo Aristotele, in esecuzione del Regolamento approvato dalla Banca d'Italia, ha già in corso sull'intero territorio nazionale una serie di iniziative universitarie e per importanti istituti di ricerca;
- g) il Fondo Aristotele, nel territorio di Roma Capitale, ha ultimato un complesso di residenze universitarie nell'area Universitaria di Tor Vergata, compresa tra Via di Passolombardo, Viale di Tor Vergata e diramazione A1, destinate ad accogliere studenti, docenti universitari, nonché altri utenti comunque assentiti dall'Università (cd. "Campus Tor Vergata"), per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 4 luglio 2011;
- h) il Fondo Aristotele, con contratto del 27 luglio 2007, trascritto il 1° agosto 2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 al n. 56011/141895 (come modificato dall'atto integrativo del 22 ottobre 2008, trascritto il 24 ottobre 2008 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1 al n. 137138/84852), si è impegnato ad acquistare un complesso immobiliare, destinato a residenze per studenti, ricercatori e docenti, con annesso strutture per servizi di supporto, da realizzarsi in un'area facente parte del Parco Tecnologico Industriale di Roma cd. "Tecnopolo Tiburtino", sito in località "Capannacce" lungo la Via Tiburtina (nel prosieguo "Residenze Tecnopolo") da realizzarsi a cura della società proprietaria delle aree;

- i) il Comune di Roma, ora Roma Capitale, in data 13 maggio 2009, ha presentato i documenti della "Commissione per il futuro di Roma Capitale" (nota anche come "Commissione Marzano"), in cui si conferma l'esigenza di realizzare campus e residenze universitarie, anche con il ricorso a partnership con soggetti privati;
- j) il Comune di Roma, con delibera di Giunta Comunale n. 178 del 4 giugno 2009, ha: (i) autorizzato la realizzazione delle Residenze Tecnopolo, configurandole quali "abitazioni collettive (residenze per studenti, ricercatori e docenti, nonché per altri utenti comunque assentiti dall'Università e dal Comune)"; (ii) subordinato il rilascio del permesso di costruire per le strutture in cemento armato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo notarile che vincoli permanentemente le Residenze Tecnopolo e detta destinazione; (iii) subordinato il rilascio del permesso di costruire per il completamento delle volumetrie alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune volta a fissare le linee guida per l'assegnazione delle singole unità immobiliari delle Residenze Tecnopolo;
- k) la società Tectra proprietaria delle aree, in adempimento dell'obbligo di cui alla premessa J) punto (ii), ha sottoscritto il richiesto atto d'obbligo in data 10 luglio 2009 per atti notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri rep. 75668, racc. n. 22511, trascritto il 14 luglio 2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 al n. 91476-48471 ed atto d'obbligo in pari data, per atti medesimo notaio rep. 75671, racc. n. 22513, trascritto il 14 luglio 2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 al n. 91477-48472;
- l) il Comune di Roma, in data 29 luglio 2009, ha conseguentemente rilasciato il permesso di costruire n. 600 prot. 51493 (istanza n. 33284/07) per le strutture in cemento armato delle Residenze Tecnopolo che, alla data della presente, sono state ultimate;
- m) Roma Capitale, Fabrica Immobiliare e Tectra intendono, quindi, sottoscrivere la presente convenzione per l'adempimento dell'obbligo di cui alla premessa j) punto (iii).

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra rappresentate, si conviene quanto segue:

Articolo 1 – Valore delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 – Impegno di Fabrica Immobiliare e Tectra

2.1 Tectra e Fabrica Immobiliare, per se stessi e per i loro aventi causa, garantiscono che le Residenze Tecnopolo, con destinazione d'uso formalmente vincolata, una volta ultimate,

saranno locate ad un gestore specializzato, al fine di ospitare studenti, ricercatori e docenti o altri utenti assentiti dall'Università (d'ora in avanti, complessivamente, **“Utilizzatori Finali”** e singolarmente, **“Utilizzatore Finale”**), per i quali tutti Roma Capitale presta sin d'ora il proprio assenso.

Tectra e Fabrica Immobiliare ovvero il proprietario finale e successivi aventi causa del compendio immobiliare in oggetto risponderanno in solido delle obbligazioni assunte dal gestore specializzato, come di seguito declinate.

2.2 Le locazioni/ospitalità verso gli Utilizzatori Finali risponderanno ai seguenti requisiti di base :

- durata: sarà modulata in funzione delle esigenze dell'Utilizzatore Finale;
- servizi: il livello dei servizi offerti potrà essere modulato in funzione dell'esigenza dell'Utilizzatore Finale, con conseguente variazione in aumento o diminuzione del canone/retta.

2.3 Fabrica Immobiliare, inoltre, conferma che:

- in ciascun anno, una quota non inferiore a n. 82 (ottantadue) posti letto, pari al 13,78% (tredici,settantottopercento) dei posti letto delle Residenze Tecnopolo verrà riservata agli studenti universitari;
- l'assegnazione dei n. 82 posti letto riservati agli studenti universitari potrà essere curata anche da Enti istituzionalmente competenti, tra cui LAZIODISU Ente Pubblico della Regione Lazio per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio;
- per i n. 82 posti letto riservati agli studenti universitari sarà praticato il canone mensile concordato di € 290,00 (duecentonovanta/00) per posto letto; nel canone mensile sono inclusi: la fruizione di spazi e servizi comuni (reception, vigilanza e controllo accessi, verde attrezzato esterno, illuminazione e riscaldamento parti comuni), alcuni servizi dell'alloggio (riscaldamento e allaccio corrente elettrica), la fruizione di spazi riservati ai singoli alloggi (parcheggi);nel canone mensile non sono inclusi i consumi di energia all'interno dell'alloggio, il condizionamento e il servizio di pulizia alloggi, che sono a carico del singolo utilizzatore.

Articolo 3 – Dichiarazioni del Comune

3.1 Roma Capitale, con la sottoscrizione della presente Convenzione, dichiara avverata la condizione di cui alla premessa j) punto (iii).

3.2 Roma Capitale, inoltre, si impegna a porre in essere quanto di propria competenza per consentire il più sollecito espletamento delle procedure previste dalla vigente normativa statale, regionale o comunale, per l'acquisizione da parte di Fabrica Immobiliare (e dei suoi

danti o aventi causa) di autorizzazioni, permessi di carattere urbanistico edilizio e degli altri nulla osta, assensi, pareri, comunque denominati, occorrenti per il completamento delle volumetrie nei termini indicati nella premessa j).

3.3 Roma Capitale si riserva di effettuare i controlli necessari a verificare l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti per il perseguimento delle finalità sottese alla presente convenzione, come esplicitate nelle premesse, parte integrante.

Articolo 4 – Cooperazione reciproca

Ciascuna parte, in conformità ai principi di buona fede e correttezza contrattuale, si impegna a collaborare nei confronti dell'altra per il perseguimento degli obiettivi di cui al presente accordo, prestando nei confronti dell'altra ogni assistenza ragionevolmente richiesta affinché si possano conseguire le finalità indicate nella presente Convenzione.

In particolare,

Articolo 5 – Sanzioni

La violazione degli obblighi di cui all'art. 2 del presente atto comporta l'applicazione di penali nella misura di

In caso di reiterata violazione, l'Amministrazione capitolina tutelerà i propri interessi, con il ricorso ad ogni opportuna procedura di carattere amministrativo e/o giudiziario, fermo restando il risarcimento dei danni subiti e subendi.

Articolo 6 – Foro competente

Per ogni controversia nascente dalla presente convenzione, le parti dichiarano competente il Foro di Roma.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, li _____

Per Roma Capitale

Per Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

Per Tectra S.r.l.

PARCO TECNOLOGICO INDUSTRIALE DI ROMA

Relazione sulla determinazione del canone agevolato delle residenze universitarie nei lotti S10, S11 ed S12 ai sensi della Delibera G.C. n. 178/2009.

1. Premessa

La deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 4 giugno 2009 ha subordinato il rilascio del permesso di costruire per il completamento delle volumetrie delle abitazioni collettive nei lotti S10, S11 e S12 del Parco Tecnologico Industriale di Roma alla sottoscrizione di una convenzione con Roma Capitale che, fra l'altro, disciplini l'assegnazione delle singole unità immobiliari con la quantificazione di canoni riferiti a "situazioni analoghe di residenze universitarie".

In ottemperanza alle previsioni della citata deliberazione G.C. n. 178/2009 è stata quindi formulata una ipotesi di quantificazione dei canoni agevolati di locazione riferite all'attuale configurazione delle residenze universitarie da realizzare nei lotti S10, S11 e S12 del Parco Tecnologico Industriale di Roma in località Capannacce – via Tiburtina.

La quantificazione del canone da applicare è stata condotta, oltre che con riferimento alle invocate situazioni analoghe di residenze universitarie, anche in base ai parametri dell'Accordo Territoriale per il Comune di Roma sottoscritto il 4 gennaio 2004, in attuazione della Legge n. 431/1998 *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo* e successive modifiche ed integrazioni (cd. patti in deroga) e del Decreto Ministeriale 30.12.2002 *Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5 commi 1,2 e 3 della stessa legge*;

2. Il canone ai sensi dell'Accordo territoriale

Nell'ambito del programma di realizzazione di abitazioni collettive nei lotti S10, S11 e S12 del Parco Tecnologico Industriale di Roma è prevista la realizzazione di n. 253 alloggi di differenti tipologie per un totale di n. 595 posti letto, dettagliati secondo lo schema seguente:

Alloggi tipo	Superficie mq	Quantità alloggi	Posti letto Alloggio	Posti letto totali
A	41,00	196	2	392
A1	38,20	3	2	6
A2	48,50	3	4	12
B	59,50	16	4	64
C	74,50	17	5	85
D	40,40	18	2	36
Totale		253		595

Per le residenze in oggetto l'applicazione dei parametri del citato Accordo Territoriale comporta una quantificazione del canone mensile per le diverse tipologie di alloggio variabile da € 424 per l'alloggio di tipologia A1 da 2 posti letto a € 683 per l'alloggio di tipologia C da 5 posti letto, corrispondenti ad un canone mensile per posto letto variabile da € 128 a € 227, il tutto meglio descritto nella seguente tabella.

I valori dei canoni così determinati non sono immediatamente applicabili al caso in oggetto in quanto i parametri indicati nell'Accordo Territoriale si riferiscono a fattispecie diverse (diversa durata della locazione, per immobili non costruiti con gli standard imposti dalla destinazione d'uso "abitazioni collettive" ma realizzati per fini diversi).

Inoltre la configurazione finale delle residenze universitarie all'interno del Parco Tecnologico Industriale di Roma prevede la fruizione di spazi e servizi comuni (quali reception, vigilanza e controllo accessi, verde attrezzato esterno, illuminazione parti comuni), oltre che di spazi riservati ai singoli alloggi (in primis, i parcheggi), che non sono presenti in egual misura negli alloggi presi in considerazione dall'Accordo Territoriale.

3. Il canone in situazioni analoghe

La ricerca di situazioni analoghe di residenze universitarie ha portato ad individuare un importo medio del canone di locazione di circa € 350,00 a posto letto/mese comprendente l'utilizzo delle parti comuni (riscaldamento locali, illuminazione esterna, reception, ecc.), nonché di alcuni servizi dell'alloggio (riscaldamento, allaccio corrente elettrica, ecc.) e non comprende i soli consumi di energia all'interno dell'alloggio, il condizionamento e il servizio di pulizia alloggi, che sono a carico del singolo utilizzatore.

Come comunicato dal gestore, in analogia ad altre residenze universitarie, l'utilizzo delle parti comuni e dei servizi inclusi nell'alloggio incidono per circa il 25% del valore del canone, mentre gli spazi riservati ai singoli alloggi (i parcheggi) incidono per circa il 10% del valore del canone.

Al fine di determinare il *canone netto* per posto/letto mese è pertanto necessario applicare al canone di locazione mensile di € 350,00 riferito a situazioni analoghe di residenze universitarie le detrazioni corrispondenti ai servizi comuni e inclusi nell'alloggio (88 € pari al 25%) e all'uso dei parcheggi riservati (35 € pari al 10%).

Sulla base di queste considerazioni il *canone netto*, comparabile con il canone netto derivante dall'applicazione dell'Accordo Territoriale, risulta pari a € 227,00 per posto/letto mese, valore corrispondente al 65% del canone finale applicato.

4. Il canone per le residenze universitarie del Parco Tecnologico

Il canone mensile da applicare per le residenze universitarie del Parco Tecnologico Industriale di Roma viene determinato con riferimento all'alloggio di tipologia B (circa 60 mq di superficie per 4 posti letto). Per questo tipo di alloggio, come illustrato al precedente punto 2., l'applicazione dell'Accordo Territoriale ai sensi della Legge n. 431/1998 ha determinato un canone netto di € 156,00 posto letto/mese.

Questo canone netto, come già specificato nel precedente punto 3., non tiene conto della specificità dell'alloggio per residenza universitaria che prevede: l'utilizzo delle parti comuni, servizi aggiuntivi inclusi nell'uso dell'alloggio, l'utilizzo di parcheggi riservati.

Applicando al canone netto così determinato le maggiorazioni per parti comuni e servizi inclusi (incidenza del 25% sul canone finale) e per parcheggi riservati (incidenza del 10% sul canone finale), l'importo netto calcolato di € 156,00 per posto letto/mese nell'alloggio di tipologia B verrebbe a corrispondere al canone finale di € 240,00 per posto letto/mese.

A queste considerazioni devono essere aggiunte le seguenti ulteriori:

- la specificità degli alloggi concessi in locazione che non sono singoli appartamenti rinvenibili sul mercato, per i quali è corretta l'applicazione dell'Accordo Territoriale previsto dalla Legge n. 431/1998, ma residenze collettive appositamente organizzate in funzione dell'ospitalità degli studenti fuori sede;

- la locazione presenta caratteri di elevata flessibilità con una durata riferibile anche a periodi brevi, dell'ordine di uno o più mesi e sicuramente non con durata pluriennale, come previsto nei contratti ai sensi della Legge n. 431/1998;
- la locazione, ed il canone di locazione determinato, non è riferito all'alloggio ma al singolo posto letto in un alloggio collettivo di nuova costruzione, con postazioni pensate proprio per gli studenti dotate di comfort e di servizi generali finalizzati anche alla creazione di un ambiente favorevole ad una comunità di studenti.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, si ritiene congruo un canone mensile massimo pari a € **290,00** posto letto/mese, calcolato assumendo quale dato di partenza il canone scaturente dall'applicazione della Legge n. 431/1998, opportunamente raggugliato in relazione ai servizi ricompresi ed alla specificità nonché flessibilità degli alloggi in questione.

Roma 19.12.2011

Il Dirigente
Ing. Roberto Botta



L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. Alemanno – S. Belviso

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del
21 dicembre 2011.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....