



Enrico Parenti  
NOTAIO  
Roma - P.le Belle Arti, 1  
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

ATTO D'OBBLIGO

attuativo dell'Accordo di Programma, in variante del P.R.G.,  
ex art. 34 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per la realizzazione  
di un programma urgente di manutenzione straordinaria di Villa  
Borghese, mediante la riqualificazione architettonica dell'ex  
cinema Metropolitan e la sua riconversione funzionale in spa-  
zio commerciale di media distribuzione e in sala cinematogra-  
fica

Registrato a ROMA 3

il 22/03/2013

al n. 7621

Serie 1T

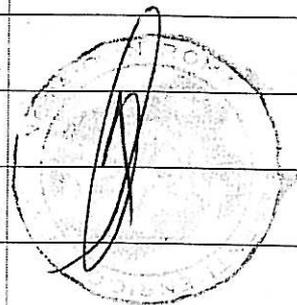
Pagati euro 168,00

\*\*\*\*\*

La società di nazionalità italiana "D.M. IMMOBILIARE SOCIETA'  
A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Roma (RM), Via del  
Corso n. 160, capitale sociale Euro 110.000,00 interamente  
versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione  
presso il Registro delle Imprese di Roma: 08277821008, R.E.A.  
di Roma numero 1086214, in persona del Consigliere ed Ammini-  
stratore Delegato ATTIA GIAN MORRIS, nato a Roma, il giorno 8  
maggio 1970, domiciliato per la carica ove sopra, al presente  
atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal Con-  
siglio di Amministrazione con delibera in data 16 aprile 2008;

PREMESSO

- che con atto autentificato nella firma dal Notaio Enrico Pa-  
renti di Roma in data 18 ottobre 2012, rep. n. 103572/27606,  
registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 18  
ottobre 2012, al n. 28839, serie 1T, la società D.M. IMMOBI-  
LIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA si era obbligata,



nei confronti dell'Amministrazione Capitolina, all'esecuzione di una serie di prestazioni, analiticamente indicate nell'atto medesimo, al fine di pervenire alla sottoscrizione di una convenzione prevedente anche il rilascio dell'Autorizzazione Amministrativa all'esercizio dell'attività di media struttura di vendita nonché del permesso a costruire relativo al progetto, in copia allegato al sopra citato atto;

- che al fine di ottemperare alle ulteriori successive richieste formulate dall'Amministrazione Capitolina si rende necessario revocare il predetto atto d'obbligo e sostituirlo con il seguente.

Quindi la società **D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, come sopra rappresentata, conviene:

PREMESSO

- che Roma Capitale persegue da tempo l'obiettivo prioritario di riqualificazione dell'intero centro storico di Roma, ivi compresa Villa Borghese;

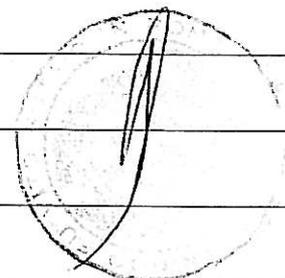
- che in data 20 ottobre 2011 la "D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" quale proprietario e soggetto attuatore ha presentato all'Ufficio Città Storica il Progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan; detto immobile di proprietà del soggetto attuatore è situato in Roma Via del Corso n 5/6/7/8/9 piano terra, Via del Corso 4 primo piano, Via della Fontanella n. 13 e via del Babuino 195;

- che la predetta "D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA'

LIMITATA" è piena ed esclusiva proprietaria di detto compendio immobiliare in quanto alla medesima pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Perenti Enrico di Roma in data 9 dicembre 2010, rep. n. 99925, trascritto in data 15 dicembre 2010 al n. 149399/88849 di formalità;

- che tale l'immobile è così compiutamente descritto:

locali ad uso cinematografico ed annessi ambienti e spazi accessori, compreso il cortile interno all'unità immobiliare, con ingressi da via del Corso numeri civici 6, 7, 8 e 9, con uscite di sicurezza al civico numero 13 di Vicolo della Fontanella e al civico numero 195 di via del Babuino (cinema denominato "METROPOLITAN"), da un locale bar con ingresso da via del Corso civico numero 5 (cinque) e da un appartamento ad uso ufficio al piano primo con ingresso da via del Corso civico numero 4 (quattro), confinante il tutto nell'insieme con: via del Corso, cortili verso la Chiesa di Santa Maria in Monte Santo, stabile con ingresso da Via del Babuino, Vicolo della Fontanella, salvo altri; censito il complesso immobiliare adibito a sala cinematografica nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 511 zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale Euro 75.390,00, graffato con la particella 94, subalterno 3 e particella 256, subalterno 501, Via del Babuino n. 195, Via del Corso n. 5, n. 6, n. 7, Via della Fontanella n. 13, piano S1-T-1-2-3; intestato a D.M. Immobiliare S.r.l. con sede in Roma;



Appartamento ad uso ufficio è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 513, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, vani 7, rendita catastale Euro 1.988,97, Via del Corso n. 4, interno 1 piano 1, intestato a D.M. Immobiliare S.r.l. con sede in Roma;

- che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che sono state apportate modifiche al progetto originario consistenti nell'ampliamento del locale cinema per metri quadrati 635,10 e cambio di destinazione d'uso per metri quadrati 299,20 di cui metri quadrati 156 per il cambio di destinazione d'uso ad ufficio dell'unità immobiliare ad uso residenziale modifiche per le quali in data 6 marzo 1986 sono state presentate al Comune di Roma, domande di concessione in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 protocollate all'U.C.E. 86/30172/1, 86/30172/2 e 86/30172/3;

- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/1 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condonò Edilizio - ha rilasciato la sanatoria numero 345207 in data 3 dicembre 2010;

- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/2 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Ufficio Condonò Edilizio - ha rilasciato la sanatoria numero 345333 in data 17 dicembre 2010;

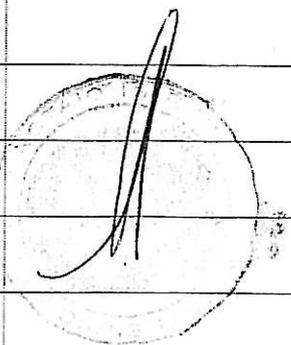
- che ad evasione della domanda protocollo numero 86/30172/3  
il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione Attuazione Ur-  
banistica Ufficio Condono Edilizio - ha rilasciato la sanato-  
ria numero 345200 in data 2 dicembre 2010;

- che successivamente per opere di trasformazione interne del-  
la Multisala Metropolitan è stata presentata al Comune di Roma  
in data 17 giugno 1999, Denuncia di Inizio Attività protocollo  
numero 41235 e successive varianti in data 3 febbraio 2000  
protocollo 5604 ed in data 6 giugno 2000, protocollo n. 23087,  
nonché comunicazione di fine lavori protocollo numero 63552  
con certificato di collaudo finale in data 14 dicembre 2000;

- che successivamente in data 23 marzo 2004 sono state presen-  
tate tre domande di concessioni edilizie in sanatoria proto-  
colli numeri 508320, 508325 e 508328 ai sensi della legge 24  
novembre 2003 n. 326 per frazionamento in tre unità immobilia-  
ri della preesistente unità immobiliare con mutamento di de-  
stinazione d'uso da ufficio a residenziale di tali unità;

- che relativamente a tali domande di concessione edilizia in  
sanatoria è stata presentata richiesta di rinuncia con nota  
acquisita dall'Ufficio Condono del Comune di Roma con proto-  
colli numeri 57784, 57782 e 57779;

- che l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale con nota in  
data 3 dicembre 2010 protocolli U.C.E. numeri 2010/110813,  
2010/110815 e 2010/110814 ha comunicato l'accoglimento delle  
predette richieste di rinunce;



- che con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Roma Municipio Roma Centro Storico in data 27 aprile 2010, protocollo numero 32499, ai sensi dell'articolo 37, comma 5 del D.P.R. 380/01, si è proceduto, stante la rinuncia alle domande di concessione edilizie in sanatoria presentate in data 23 marzo 2004 protocolli numeri 508320, 508325, 508328, accolte dall'Ufficio Condono come sopra evidenziato, al riaccatastamento in un'unica unità immobiliare dell'originario appartamento ad uso ufficio delle tre unità immobiliari a destinazione ufficio derivanti dal precedente frazionamento e proceduto a modifiche distributive interne;

- che in data 3 ottobre 2011 è stata presentata con protocollo 86806 la Rinuncia alla D.I.A. del 27 aprile 2010 di cui sopra;

- che il 15 novembre 2011 è stata presentata una Comunicazione Inizio Lavori (CIL) protocollo 90271 per il ripristino delle geometrie interne all'appartamento ad uso ufficio secondo la concessione edilizia in sanatoria protocollo 345200 del 2 dicembre 2010 e che in data 5 luglio 2012 protocollo 56065 è stata presentata comunicazione di fine lavori;

- che il progetto urbanistico prevede il restauro conservativo del prospetto esterno dell'edificio, la razionalizzazione degli spazi interni, articolati su tre piani, nonché la modifica dell'originaria destinazione d'uso in uno spazio moderno a prevalente carattere commerciale, più dettagliatamente descritto nella relazione tecnica allegata al progetto medesimo;

- che nella seduta della pre-conferenza di Servizi tenutasi il 29 febbraio 2012, presso il Dipartimento Attività Economico Produttive del Comune di Roma, gli Uffici tecnici comunali interessati hanno esaminato il progetto medesimo, e, esprimendosi favorevolmente, hanno dettato prescrizioni;

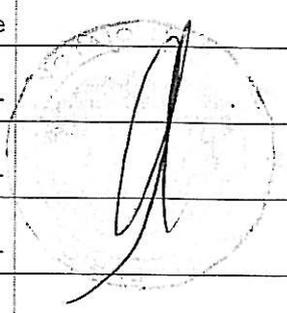
- che, con nota prot. n. 13418 del 22 giugno 2012 è stata convocata dal Comune di Roma Capitale per il giorno 23 luglio 2012 la Conferenza dei Servizi preordinata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

- che il progetto di che trattasi è stato adeguato alle prescrizioni dettate dalla pre-conferenza di Servizi e successivamente esaminato nella Conferenza di Servizi del 23 luglio 2012, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, nella quale gli uffici tecnici comunali hanno concordato che l'approvazione del progetto sarebbe avvenuta mediante la sottoscrizione di un Accordo di Programma;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 18 del 12.02.2008 è stato approvato il P.R.G della Città di Roma;

- che pertanto il progetto comporta le seguenti deroghe alle Norme tecniche del PRG:

a) art. 27, comma 2, in quanto il progetto si configura come intervento di categoria RE2 (ristrutturazione edilizia a contenuto trasformativo), preclusa da tale norma che consente intervento di categoria RE1 (ristrutturazione edilizia a contenuto conservativo);



b) art. 27, comma 3, in quanto sono previste modifiche alle scale e ai solai e possibilità di frazionamento, precluse dalla norma;

c) art. 27, comma 4, lett. a), in quanto si propone la destinazione "medie strutture di vendita", precluse dalla norma che ammette le destinazioni commerciali limitatamente alle piccole strutture di vendita (fino a 250 mq);

d) art. 16, comma 4, terzo alinea, in quanto si propone, come già detto alla lett. a), intervento di categoria RE2, di norma precluso per i beni in Carta per la Qualità;

e) art. 25, comma 16, in quanto la completa riconversione funzionale dei cinema è subordinata a procedura di programma integrato, a norma dell'art. 14 delle NTA:

- che il progetto di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan è finalizzato:

\* alla realizzazione e alla gestione da parte della D.M. IMMOBILIARE S.R.L. di una sala cinematografica, che sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per un mese l'anno secondo le modalità stabilite con apposita convenzione;

\* alla realizzazione di parte di un Programma urgente di manutenzione straordinaria di Villa Borghese, come reso noto dalla Sovrintendenza capitolina ai beni culturali con Nota prot. 60 del 12 febbraio 2013 trasmessa alla U.O Città storica, comprendente un elenco di opere per complessivi 8,95 milioni di euro, di cui 6,77 milioni finanziati dall'intervento privato

in oggetto;

- che pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di poter procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000;

- che l'Amministrazione di Roma Capitale, per addivenire alla sottoscrizione della Convenzione che prevede anche il rilascio dell'Autorizzazione Amministrativa all'esercizio dell'attività di media struttura di vendita, nonché il permesso a costruire relativo al progetto, ha richiesto il presente atto d'obbligo da parte della D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA la quale si è riservata la facoltà di recedere dagli obblighi da assumere con il presente atto, qualora a seguito del calcolo definitivo degli oneri da sostenere, l'importo definitivamente determinato, all'esito dell'accordo di programma, dovesse risultare eccessivamente oneroso;

- che la D.M. IMMOBILIARE S.R.L., inoltre, si è dichiarata disponibile a valutare, su richiesta di Roma Capitale e nei termini consentiti dalla legislazione vigente, la possibilità di scomputare i predetti oneri ordinari e straordinari mediante la diretta realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione del contesto urbano, come saranno indicate da Roma Capitale.

Tanto premesso e da ritenersi quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura la società "D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", come sopra rappresenta-

ta, si impegna con il presente atto d'Obbligo a:

1) attuare a propria cura e spese il progetto di riconversione

funzionale dell'ex Cinema Metropolitan, come definito negli

elaborati tecnici che sottoscritti dalla parte si allegano al-

la presente scrittura sotto le lettere "A" e "B" e con le e-

ventuali modifiche o integrazioni che saranno disposte nel

corso dell'iter approvativo, ivi compresa la realizzazione e

la gestione da parte della D.M. IMMOBILIARE S.R.L. di una sala

cinematografica, che verrà messa a disposizione dell'Ammini-

strazione Capitolina per un mese l'anno, secondo le modalità

stabilite con apposita convenzione;

2) reperire per intero la dotazione di parcheggi privati, per

complessivi mq 540,06, nell'ambito dell'intera Città storica,

senza vincolo di distanza, ai sensi dell'art. 7, comma 4, e a

monetizzare la restante parte degli standard urbanistici non

reperiti, secondo l'importo di cui al successivo punto 3),

lett. C);

3) corrispondere a Roma Capitale le seguenti somme, come prov-

visoriamente determinate dagli uffici del Dipartimento di Pro-

grammazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale:

a) a titolo di contributo sul costo di costruzione ai sensi

della Del. C.C. n. 2966/78: l'importo di euro 223.000,00 (due-

centoventitremila/00);

b) a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi

della Del. C.S. n. 19/2001 e Del. A.C. n. 31/2012: l'importo

di Euro 235.317,90 (duecentotrentacinquemila trecentodiciassette/90)

c) a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, calcolato ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 commi 20 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. e della deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010, come integrata dalla D.G.C. n. 115 dell'11 aprile 2011: l'importo di euro 3.132.487,52 (tremilioni centotrentaduemila quattrocentotantasette/52), che sarà definitivamente calcolato in sede di accordo di programma;

d) a titolo di contributo straordinario, calcolato ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008, già sottoposto a verifica di congruità da parte degli Uffici capitolini competenti, fatta salva la piena facoltà di Roma Capitale di verificarne e/o aggiornarne la stima in sede successiva e fino alla stipula dell'Accordo di Programma, l'importo di Euro 3.180.275,24 (tremilioni centoottantamila duecentosettantacinque/24);

3) stipulare con il Comune di Roma Capitale apposita convenzione, secondo lo schema, redatto sulla base dei moduli già tipizzati dal Comune di Roma per la reciproca regolamentazione dei diritti e degli obblighi inerenti la realizzazione del Progetto in questione entro i termini stabiliti dall'Accordo di Programma.

Gli obblighi assunti con il presente atto devono intendersi	ram
condizionati al rilascio, in sede dell'Accordo di Programma,	082
dell'Autorizzazione Amministrativa dell'attività di media	108
struttura di vendita, nonché al rilascio del titolo abilitati-	nal
vo (permesso a costruire) relativo al progetto.	ore
La società D.M. IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITA-	so
TA inoltre, si riserva la facoltà di recedere dagli obblighi	pa:
sopra assunti, qualora a seguito del calcolo definitivo degli	de
oneri da sostenere l'importo definitivamente determinato	in
all'esito dell'accordo di programma dovesse risultare eccessi-	
vamente oneroso rispetto a quanto sopra indicato.	
Il presente atto rimarrà in raccolta del Notaio autenticante	
la firma.	
F.TO GIAN MORRIS ATTIA	
REPERTORIO N. 104575	RACCOLTA N. 27984
AUTENTICA DI FIRMA	
Io sottoscritto dr. ENRICO PARENTI, Notaio in Roma, con studio	
in Piazzale delle Belle Arti n. 1, ed iscritto nel Ruolo dei	
Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,	
certifico ed attesto che il signor ATTIA GIAN MORRIS, nato a	
Roma (RM), il giorno 8 maggio 1970, domiciliato per la carica	
ove appresso, quale Consigliere ed Amministratore Delegato	
della società di nazionalità italiana D.M. IMMOBILIARE	
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Roma (RM),	
Via del Corso n. 160, capitale sociale Euro 110.000,00=, inte-	

i ramente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione:

, 08277821008 del Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n.

a 1086214, Partita IVA n. 08277821008, della cui identità perso-

- nale io Notaio sono certo, ha apposto, alla mia presenza, alle

ore tredici, la propria firma in calce ed a margine al sueste-

so atto ed agli allegati; atto del quale ho dato lettura alla

parte, la quale mi ha espressamente esonerato dal dare lettura

degli allegati, dichiarando di averne già esatta conoscenza,

in Roma, nel mio studio, oggi ventidue marzo duemilatredici.

F.TO ENRICO PARENTI NOTAIO