

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
ai sensi degli artt.28 e 30 della legge n.457/1978 e
dell'art.1/bis, primo comma, della legge Regione Lazio n.36/1987
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO

IN ROMA, VIA BONCOMPAGNI

Deliberazione della Giunta Capitolina n.131 dell'8 aprile 2013
Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.55 del 16 settembre 2014
Determinazione Dirigenziale n.QI/471/2017 del 14 aprile 2017
redatta in forma di Atto Pubblico Informatico ai sensi dell'articolo 32
comma 14 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50

REPUBBLICA ITALIANA

16 maggio 2017

L'anno duemiladiciassette il giorno sedici del mese di maggio, in Roma, in Via della Panetteria n.18 al terzo piano, in una sala della Direzione Generale, Dipartimento per la Razionalizzazione della Spesa - Centrale Unica Beni e Servizi, Appalti e Contratti di "ROMA CAPITALE".

Dinanzi a me Avvocato Anna Loria, Notaio in Roma, con studio in Viale Parioli n.124, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

da una parte:

* ROMA CAPITALE, con sede a Roma (RM), Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, Codice Fiscale 02438750586 (nel prosieguo, per brevità, anche "Ente"), in persona della dottoressa Annamaria Graziano, nata ad Aversa il 26 febbraio 1957, domiciliata per la carica ove sopra, nella sua qualità di Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, in forza dei poteri che le derivano dall'art.107, comma 3, lett.c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso, nominata con Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale n.95 del 9 novembre 2016 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Capitolina n.131 dell'8 aprile 2013 e dell'Assemblea Capitolina n.55 del 16 settembre 2014 entrambe esecutive ai sensi di legge, nonché della Determinazione Dirigenziale QI/471/2017 del 14 aprile 2017, provvedimenti che in copie digitalizzate al presente atto si allegano rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C";

e dall'altra parte:

"TORRE SGR S.P.A.", con sede in Roma (RM), Via Mario Carucci n. 131, capitale sociale euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.REA 1117155, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma: 08750411004, partita IVA 08750411004 e iscritta al n.217 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, per brevità, "Torre SGR") in persona di Fausto SINAGRA, nato a Palermo il 6 agosto 1965 e domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della Società medesima in virtù di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di cui al verbale in data 19 aprile 2017, che, in estratto digitalizzato, al presente atto si allega sotto la

lettera "D"; "Torre SGR" interviene al presente atto nella sua qualità di società di gestione e per conto di "UNICREDITO IMMOBILIARE UNO FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", quotato sul segmento MIV della Borsa Italiana (di seguito, il "Fondo UIU"); Torre SGR, nella predetta qualità di società di gestione e per conto del Fondo UIU, sarà in seguito denominata anche "Proponente" o "Soggetto Attuatore" o "Soggetto Attuatore Unico" o "società privata comparente".

Detti Comparenti, della cui identità personale e correlate qualifiche, idoneità, validità ed efficacia di ciascun certificato elettronico di firma digitale io Notaio sono certo, mi chiedono di far constare con il presente atto quanto segue:

PRELIMINARMENTE

ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità personale, consapevoli delle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese, contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, il rappresentante della società privata comparente, come sopra costituita, dichiara che i propri 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,

PREMESSO

1.-Torre SGR, nella predetta qualità di società di gestione e per conto del Fondo UIU, è pieno ed esclusivo proprietario del complesso immobiliare situato in Roma, tra Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna, appresso meglio descritto (in seguito, per brevità, anche il "COMPLESSO IMMOBILIARE"), in forza dei titoli di cui al successivo punto 4. delle presenti premesse;

2.-Il COMPLESSO IMMOBILIARE è costituito da tre distinti corpi di fabbrica:

2.a-il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni",

2.b-il Residence "May Fair" e

2.c-l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi.

2.a-il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" è stato realizzato negli anni '70 e l'immobile, che occupa gran parte dell'isolato e si estende lungo Via Boncompagni, Via Romagna e su parte di Via Sicilia e Via Puglie, ha destinazione d'uso mista (abitativa, commerciale, servizi);

2.b-il Residence "May Fair" è situato lungo Via Sicilia, dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini; nel 1968 i Frati Cappuccini abbandonarono detto edificio, che fu venduto ad una società immobiliare, e il residence, che ospita circa 40 unità abitative arredate, venne inserito nella progettazione e realizzazione del COMPLESSO IMMOBILIARE conservando, dell'edificio dei Frati Cappuccini, unicamente, l'originaria facciata;

2.c-l'ex Chiesa di San Lorenzo da Brindisi, ubicata tra Via Sicilia e Via Puglie, è stata eretta nel 1912 dall'architetto Giovan Battista Milani per i Frati Cappuccini e, a seguito della vendita, di cui appresso, e relativa sconsacrazione, l'immobile è stato integrato nel progetto del COMPLESSO IMMOBILIARE, assolvendo all'attuale funzione di sala congressi e biblioteca.

I quattro piani interrati del COMPLESSO IMMOBILIARE sono utilizzati a

parcheggi, centrali tecnologiche e strutture di servizio di un istituto bancario, e presentano caratteristiche diversificate in linea con le funzioni a cui sono destinate. In copertura, sono presenti volumi tecnici adibiti a centrali tecnologiche.

3. Il COMPLESSO IMMOBILIARE è censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 473, particella n. 47, alle seguenti unità immobiliari:

- sub 16, cat. D/1, Via Puglie n. 2/A, p. T;
- sub 17, cat. D/2, Via Sicilia n. 183, p. S1-6;
- sub 21, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111;
- sub 23, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131;
- sub 24, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 141;
- sub 25, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151;
- sub 26, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161;
- sub 28, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212;
- sub 31, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232;
- sub 32, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241;
- sub 33, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242;
- sub 34, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251;
- sub 37, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262;
- sub 40, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 331;
- sub 41, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 332;
- sub 42, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 341;
- sub 43, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 342;
- sub 44, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 4, int. 351;
- sub 47, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 362;
- sub 51, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, Via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, Via Boncompagni n. 71/M, p. T;
- sub 503, cat. D/5, Via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8;
- sub 504, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231;
- sub 506, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252;
- sub 508, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 352;
- sub 509, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261;
- sub 511, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 6, int. 361;
- sub 512, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271;
- sub 513, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 371;
- sub 514, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 372;
- sub 515, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112;
- sub 516, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211.

4. La gestione del Fondo UIU è pervenuta a Torre SGR giusta conferimento di Ramo di Azienda (comprendente il Fondo), da parte di "PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI", con sede in Milano, per atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 8 aprile 2009, rep.n.184574/63777, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il

giorno 8 aprile 2009, al n.11837, serie 1T e trascritto, per quanto qui interessa, a Roma 1 il 9 aprile 2009 al n.25319 di formalità (con annotazione di modifica del rapporto di gestione eseguita a Roma 1 il 23 aprile 2009 al n.9408 di formalità) e successivo atto integrativo a rogito dello stesso Notaio Maurizio Misurale in data 18 febbraio 2013, rep.n.194167, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 il 22 febbraio 2013 al n.14051 di formalità; -alla società "PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI", con sede in Milano la gestione del fondo era pervenuta per incorporazione della "GESTICREDIT S.G.R. P.A." con sede in Milano, codice fiscale 07519810159 di cui all'atto a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano in data 22 dicembre 2003, rep.n.292840, trascritto a Roma 1 in data 10 gennaio 2004 al n.1786 di formalità; alla "GESTICREDIT S.G.R. P.A." con sede in Milano, quale società di gestione del fondo il COMPLESSO IMMOBILIARE era pervenuto per acquisto fattone da ICCRI - BANCA FEDERALE EUROPEA S.P.A., con sede in Roma codice fiscale 01295770588 con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Sormani di Milano del 2 agosto 2000, rep.n.231147;

5.La consistenza edilizia del COMPLESSO IMMOBILIARE, come definita dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito anche "NTA") del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008 (di seguito anche "PRG"), risulta pari a complessivi mq. 20.002,49 (metri quadrati ventimila due virgola quarantanove) di superficie utile lorda (di seguito anche "SUL");

6.Tale consistenza edilizia è stata realizzata:

-per il Complesso residenziale e per uffici "Boncompagni" in forza della licenza edilizia n.581 del 5 aprile 1971 e successive licenze edilizie in variante n.1319 del 21 novembre 1973 e n.976 del 4 settembre 1975 (progetto n.24162/1974);

-per il Residence "My Faire" e per l'ex chiesa San Lorenzo da Brindisi, il Fondo UIU, come sopra rappresentato, a norma dell'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, anche ai sensi degli articoli 21 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci, di cui all'art.76 del predetto D.P.R n. 445/2000, dichiara che la costruzione di detto Residence "My Faire" e dell'ex chiesa San Lorenzo da Brindisi sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967;

-tra gli anni 1986 e 1999, sono state rilasciate ai sensi della Legge n.47/1985, le seguenti concessioni edilizie in sanatoria: n.1172/c del giorno 8 novembre 1986 (progetto n.13109 del 03 febbraio 1986); n.1277/c del 6 novembre 1987 (progetto n.20888 del 09 febbraio 1987); n.140/S del 3 dicembre 1986 (progetto n.43379 del 22 luglio 1985); n.173221 del giorno 11 maggio 1999; n.173226 del giorno 11 maggio 1999; n.173232 del giorno 11 maggio 1999; n.173237 del giorno 11 maggio 1999; n.173239 del giorno 11 maggio 1999; n.176365 del 28 maggio 1999; n.176367 del 28 maggio 1999; n.176370 del 28 maggio 1999; n.176371 del 28 maggio 1999; n.176373 del 28 maggio 1999; n.176374 del 28 maggio 1999; n.176376 del 28 maggio 1999; n.176384 del 28 maggio 1999; n.176385 del 28 maggio 1999; n.176387 del 28 maggio 1999; n.176390 del 28 maggio 1999;

n.176392 del 28 maggio 1999; n.176393 del 28 maggio 1999; n.176396 del 28 maggio 1999; n.176397 del 28 maggio 1999; n.176398 del 28 maggio 1999;

-legittimano, inoltre, l'attuale preesistenza i seguenti titoli: DIA n.3183 del 19 gennaio 1998; DIA n.29850 del 30 aprile 1998; DIA n.42779 del 25 giugno 1998; DIA n.69533 del 12 novembre 1998; DIA n.79294 del 31 dicembre 1998; DIA n.29490 del 6 maggio 1999; DIA n.73805 del 7 dicembre 1999; DIA n.73806 del 7 dicembre 1999 e la concessione edilizia n.262/c del 7 marzo 2001 (progetto n.79308/2000);

7.Le relative attuali destinazioni d'uso, classificate secondo il comma 1, dell'art. 6 delle NTA del PRG, espresse in termini di SUL come sopra definita, risultano:

-parte ad "Abitativa" per mq.3.895,99 (metri quadrati tremilaottocentonovantacinque virgola novantanove), pari a circa il 20% (venti per cento);

-parte a "Servizi" per mq.12.996,00 (metri quadrati dodicimilanovecentonovantasei), pari a circa il 65% (sessantacinque per cento);

-parte a "Turistico-ricettive" per mq.3.110,50 (metri quadrati tremilacentodieci virgola cinquanta), pari a circa il 15% (quindici per cento);

8.Nel vigente PRG l'area interessata, nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" - rapp. 1:5.000, è classificata in "Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)";

9.Ai sensi dell'art.31 delle NTA del PRG, nei Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue, tra i quali è classificato il COMPLESSO IMMOBILIARE, sono consentiti, oltre agli interventi meramente conservativi, le seguenti categorie d'intervento trasformativo: RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art.25, commi 4 e 5, delle NTA del PRG;

10.Ai sensi del combinato disposto dell'art.9, comma 5 e dell'art.25, comma 4, delle NTA del PRG, la categoria d'intervento RE2 consiste nella Ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e/o all'adeguamento funzionale degli edifici o di parti di essi, con possibilità di aumento della SUL;

11.Ai sensi dell'art.21, comma 5, lettera a), delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio, negli interventi di categoria RE2 si può riconoscere una SUL aggiuntiva rispetto all'esistente nella misura del 10% (dieci per cento);

12.Ai sensi dell'art.25, comma 11, delle NTA del PRG, alla SUL aggiuntiva, realizzata tramite interventi di categoria RE2, ridotta del 50% (cinquanta per cento), si applica il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle stesse NTA;

13.Ai sensi del combinato disposto dell'art.25, comma 14, e dell'art.31, comma 4, delle NTA del PRG, nei Tessuti T6 di Città storica sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita; Servizi; Turistico-ricettive; Produttive; Parcheggi non pertinenziali;

14.Ai sensi dell'art.25, comma 6, delle NTA del PRG, in tutti i Tessuti di Città storica, salvo eccezioni che non riguardano il Tessuto T6, è possibile operare accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari, senza che le

unità immobiliari abitative generate risultino inferiori a mq.45 (metri quadrati quarantacinque);

15. Ai sensi dell'art.25, comma 9, lett. c), delle NTA del PRG, gli interventi di categoria RE2, se estesi a più edifici o lotti contigui, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.28 della Legge n.457/1978, di iniziativa pubblica o privata, o di altro strumento urbanistico esecutivo;

16. Ai sensi dell'art.24, comma 16, delle NTA del PRG, per gli interventi privati, tra gli altri di categoria RE2, che comportino aumento di SUL, il Comune può disporre, a carico dei soggetti attuatori, il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal regolamento dei lavori pubblici;

17. In conformità e attuazione alle norme citate, il Proponente ha ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra studi di progettazione particolarmente qualificati, allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito, ponendo particolare attenzione alle facciate esterne dell'edificio ed alla loro contestualizzazione e il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD di Pechino, il quale ha proposto un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini;

18. Il Proponente, in data 31 marzo 2011, prot. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici n. 25543, ai sensi dell'art.28 e dell'art.30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, ha presentato, come "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni", il progetto prescelto;

19. In data 29 novembre 2011, prot. n. 25553 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni";

20. Il "Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in Via Boncompagni", in conformità alle NTA del PRG prima richiamate, prevede la riqualificazione dell'intero isolato, mediante intervento di categoria RE2 esteso a tre unità edilizie, e recante i seguenti parametri:

- categoria di intervento: ristrutturazione edilizia di tipo RE2, come definita dalle NTA del PRG e secondo le specificazioni contenute nella circolare esplicativa della U.O. "Permessi di costruire" prot. n. 19137/2012;

- SUL complessiva: mq.22.000 (metri quadrati ventiduemila), equivalenti alla SUL esistente maggiorata dell'incentivo del 10% (dieci per cento), previsto dall'art.21, comma 5, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni; nel caso la SUL effettiva di progetto, autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore alla SUL massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall'art. 21, comma 2, delle NTA del PRG e comunque così articolato;

- destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85% (ottantacinque per cento); Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita; Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;

- prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di mq.45 (metri quadrati) per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia, igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

-l'entità finale della SUL di progetto sarà determinata in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, sulla base del progetto architettonico definitivo, fermo restando che, in caso di riduzione della SUL assentita a livello urbanistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito della SUL differenziale, pur consentito dall'art.21, comma 2, delle NTA del PRG;

21.Ai sensi del combinato disposto dell'art.24, comma 12 e comma 19, delle NTA del PRG, il Piano di Recupero - oltre che il successivo progetto architettonico - deve essere sottoposto al parere consultivo della Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio e quindi a tal fine, in data 20 dicembre 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi convocata con prot. n. 25640 del 29 novembre 2011 dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, avente ad oggetto l'esame istruttorio del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" prot. n. 25553 del 29 novembre 2011, in cui gli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela" hanno espresso parere interlocutorio ed i restanti Uffici, partecipanti alla Conferenza di Servizi, parere favorevole con prescrizioni;

22.A seguito dei pareri interlocutori espressi in sede di Conferenza di Servizi, è stata presentata la documentazione integrativa al "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio il 17 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma il 18 maggio 2012; al Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela il 21 maggio 2012;

23.In data 21 maggio 2012 prot.n.10792 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, sono stati presentati i nuovi tipi del "Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni" e copia della documentazione integrativa presentata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il tutto in conformità alle prescrizioni dei pareri emessi in sede di Conferenza di Servizi e composto da una serie di elaborati depositati in atti cui si rinvia;

24.A seguito dei pareri positivi con prescrizioni degli Uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali "Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio", "Soprintendenza per i Beni

Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma", "Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma/Servizio Tutela", la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente con determinazione dirigenziale n.553 del 2 agosto 2012 prot. n.16675 emessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica;

25.Nell'ambito del processo partecipativo ai sensi della deliberazione Consiglio Comunale n.57 del 2 marzo 2006, è stata individuata, quale opera pubblica necessaria per il fabbisogno del quadrante territoriale e dell'intero quartiere, una struttura di servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili;

26.Detta struttura, già prevista in sede di adozione del Piano di Recupero nella forma alternativa di costruzione pubblica o privata, avrebbe dovuto essere realizzata secondo la prima opzione, mediante la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore ed a favore dell'Amministrazione Capitolina, quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici, di un'unità immobiliare pari a 275 mq. (duecentosettantacinque metri quadrati), situata al pianterreno del complesso immobiliare oggetto di intervento, e previa esecuzione, a cura dello stesso soggetto attuatore, degli interventi di ristrutturazione edilizia, consoni alla programmata destinazione finale, per un ammontare di euro 390.500,00 (trecentonovantamilacinquecento virgola zero zero), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e fermo restando che l'importo definitivo avrebbe dovuto essere determinato in sede di stipulazione (della presente) convenzione ed in base al progetto definitivo dei lavori;

27.La struttura socio-assistenziale, meglio indicata nell'elaborato 14 bis Zonizzazione su base catastale, disporrà, conformemente alle prescrizioni vigenti, di una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a mq.110 (metri quadrati centodieci), e di parcheggi pubblici, pari a mq.165 (metri quadrati centosessantacinque), reperiti nei piani interrati dell'edificio come meglio indicato negli elaborati di progetto definitivo prot.n.36781/2015 del 5 marzo 2015:

00-EE	Elenco elaborati
01-RG	Relazione Tecnica Generale
02-RLZ_STR	Relazione e calcolo delle strutture
03-RLZ-IMP	Relazione tecnica impianti e calcoli
04-RP	Relazione Paesaggistica
05-L13	Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche
06-CM-001	Computo metrico estimativo
07-CM-002	Elenco prezzi
08-CM-003	Analisi nuovi prezzi
09-CSA	Capitolato speciale d'appalto
10-QE	Quadro economico
11-PSC	Piano di sicurezza e coordinamento
12-PSC A01	Cronoprogramma
13-PSC A02	Quadro dell'incidenza percentuale della manodopera
14-PSC A03	Costo della sicurezza
15-PSC A04	Fascicolo dell'opera
16-U-001	Inquadramento urbanistico
17-DF	Documentazione fotografica

- 18-AR-001 Planimetria Generale ante operam
- 19-AR-002 Pianta piano terra ante operam e profili
- 20-AR-003 Pianta piano interrato ante operam-Stralcio area di intervento
- 21-AR-004 Pianta piano terra ante operam-Stralcio area di intervento
- 22-AR-005 Pianta piano copertura ante operam-Stralcio area di intervento
- 23-AR-006 Pianta piano terra post operam e profili
- 24-AR-007 Pianta piano interrato post operam-Stralcio area di intervento
- 25-AR-008 Pianta piano terra post operam-Stralcio area di intervento
- 26-AR-009 Pianta piano copertura post operam-Stralcio area di intervento
- 27-AR-010 Sezioni ante operam e post operam
- 28-AR-011 Prospetto ante operam e post operam
- 29-AR-012 Pianta piano interrato: Demolizioni - Costruzioni
- 30-AR-013 Pianta piano terra: Demolizioni - Costruzioni
- 31-AR-014 Pianta piano coperture: Demolizioni - Costruzioni
- 32-AR-015 Abbattimento barriere architettoniche
- 33-AR-016 Abaco infissi
- 34-IE-001 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano terra - impianto illuminazione)
- 35-IE-002 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato - impianto illuminazione)
- 36-IE-003 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano terra - Schema distribuzione elettrica)
- 37-IE-004 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato - schema distribuzione elettrica)
- 38-IE-005 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano terra - esodo e antincendio)
- 39-IE-006 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato - esodo e antincendio)
- 40-IE-007 Schema impianti elettrici
- 41-IM-001 Planimetria impianti meccanici
- 42-IM-002 Schema impianti meccanici
- 43-IA-001 Planimetria impianti antincendio (piano terra)
- 44-IA-002 Planimetria impianti antincendio (piano interrato)
- 45-IA-003 Schema funzionale impianto rivelazione incendio
- 46-ST-001 Demolizioni e Ricostruzioni
- 47-ST-002 Planimetrie e sezioni nuova struttura
- 48-CA-001 Layout di Cantiere

Nonché integrazione del 22 aprile 2016:

- 00-EE Elenco elaborati
- 01-AR-007 Pianta piano interrato post operam-Stralcio area di intervento
- 02-AR-012 Pianta piano interrato: Demolizioni - Costruzioni
- 03-IE-002 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato-impianto illuminazione)
- 04-IE-004 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato-schema distribuzione elettrica)
- 05-IE-006 Planimetria impianti elettrici e speciali (piano interrato - esodo e antincendio)
- 06-IA-002 Planimetria impianti antincendio (piano interrato).

28. Ai fini del calcolo della SUL aggiuntiva da sottoporre a contributo straordinario, è stato specificato che nel computo della SUL soggetta a

contributo straordinario, dalla SUL aggiuntiva deve essere detratto il 5% (cinque per cento) della SUL esistente, corrispondente al 50% (cinquanta per cento) dell'incentivo previsto dall'art. 21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2, sicché la SUL assoggettata a contributo straordinario sarà pari a mq.1.000 (metri quadrati mille);

29. Il Soggetto Attuatore ha prodotto una stima di parte del contributo straordinario dovuto, giusta nota acquisita al prot.n.25818 dell'11 marzo 2013 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Pianificazione Urbanistica Generale PRG, sottoposta alla verifica di congruità ad esito della quale il contributo straordinario di urbanizzazione era risultato pari ad euro 3.550.190,00 (tremilionicinquecentocinquantamilacentonovanta virgola zero zero), come da parere ed allegato prospetto di calcolo prot.n. QI 32819 del 27 marzo 2013;

30. Tale stima era da ritenersi provvisoria e viene definitivamente stabilita in sede di stipula della presente convenzione, anche alla luce delle intervenute modificazioni sul tema;

31. A tale scopo, il Soggetto Attuatore si è impegnato, con l'atto d'obbligo di seguito indicato, ad accettare l'applicazione di eventuali conguagli, anche qualora la sopravveniente disciplina regolamentare dovesse comportare un maggiore importo del contributo straordinario;

32. La stima del contributo straordinario è stata aggiornata ed approvata formalmente nella Determinazione Dirigenziale QI/471/2017 del 14 aprile 2017, come sopra allegata e di cui infra, ed è pari ad euro 2.919.522,50 (duemilioninovecentodiciannovecentocinquecentoventidue virgola zero zero);

33. Con deliberazione della Giunta Capitolina n.131 dell'8 aprile 2013 come sopra allegata, l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto applicabile l'art.1bis della Legge Regionale n. 36/1987, così come sostituito da ultimo dalla Legge Regionale n. 12/2012 ("i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale, che non comportino le modifiche di cui all'art.1, sono approvati dalla Giunta Capitolina"), riguardo la competenza in ordine all'adozione e approvazione del presente Piano di recupero che è stata attribuita alla Giunta Capitolina;

34. Inoltre, sempre nel medesimo provvedimento, è stato ritenuto che ai sensi dell'art. 40 della Legge Urbanistica Regionale n.38/1999, recante "Norme sul governo del territorio", l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della legge n.457/1978, effettuata in sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, non costituisce variante al PRG, ma che, ad ogni buon conto, il nuovo PRG, rendendo obbligatorio il Piano di recupero per determinate categorie di intervento e per fabbricati rispondenti a determinati requisiti, implicitamente effettua, per tali immobili, l'individuazione di "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente" richiesta dall'art.27 della legge n.457/1978;

35. pertanto tale provvedimento ha ritenuto di agire a conferma e ad integrazione di quanto già effettuato dal PRG in tema di individuazione di zona di recupero, con la specificazione del singolo immobile ricadente nella zona di recupero;

36. Lo stesso provvedimento della Giunta Capitolina n.131 dell'8 aprile 2013 ha deliberato - tra l'altro - di:

- di individuare, con le motivazioni e i contenuti indicati in premessa, quale

immobile in zona di recupero soggetto a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978, il complesso edilizio sito in Roma, delimitato da Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna, meglio perimetrato nelle Tavole allegate al provvedimento medesimo;

- di adottare il Piano di Recupero di iniziativa privata, identificato al precedente punto 1) - ed oggetto del presente atto - ai sensi dell'art.28 e dall'art.30 della legge n.457/1978 e con le procedure e competenze stabilite dall'art.1bis della Legge Regionale n.36/1987, secondo gli elaborati ivi elencati che costituiscono parte integrante del medesimo provvedimento;

- di considerare il Piano di recupero in oggetto esclusivamente a livello di definizione planovolumetrica di massimo ingombro, sprovvista quindi dei requisiti di cui all'art.22, comma 2, lett. b), del D.P.R. n.380/2001; le rappresentazioni architettoniche hanno valore esemplificativo e non vincolante per le successive fasi di sviluppo progettuale; la SUL definitiva sarà determinata in sede di formazione e rilascio di permesso di costruire, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto par. 4) del provvedimento;

- di applicare ad integrazione della disciplina urbanistica particolareggiata le seguenti disposizioni:

a) categoria di intervento applicabile: ristrutturazione edilizia di tipo RE2, come definita dalle NTA del PRG e secondo le specificazioni contenute nella circolare esplicativa della U.O. "Permessi di costruire" prot.n. 19137/2012;

b) SUL di massimo ingombro: mq.23.891,38;

c) SUL effettiva ammissibile: mq.22.000, equivalenti alla SUL esistente maggiorata dell'incentivo del 10%, previsto dall'art.21, comma 3, per gli interventi di categoria RE2, e comunque nei limiti delle altre disposizioni; nel caso la SUL effettiva di progetto autorizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo dovesse risultare inferiore alla SUL massima, non si dà luogo al trasferimento consentito dall'art.21, comma 2, delle NTA del PRG;

d) destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85%; Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita; Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a;

e) prescrizioni particolari: sono consentiti accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di mq.45 per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia igienico-sanitaria, sismica, bio-climatica;; è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

- di assoggettare l'Incremento di SUL a contributo straordinario ai sensi e per gli effetti dell'art.25, comma 11 delle NTA del PRG, con le seguenti specificazioni:

a1) nel computo della SUL esistente, gli spazi elencati nell'art. 4, comma 1, delle NTA del PRG, non devono in ogni caso essere considerati come SUL anche se eccedono i limiti di estensione fissati dalla stessa norma, ferma restando che possono, in sede di progetto, essere interamente riutilizzati nell'ambito complessivo degli usi originari; le parti che invece vengono

riutilizzate per destinazioni computabili come SUL, costituiscono SUL aggiuntiva;

b1) nel computo della SUL soggetta a contributo straordinario dalla SUL aggiuntiva deve essere detratto il 5% della SUL esistente, corrispondente alla metà dell'incentivo previsto dall'art.21 delle NTA del PRG per gli interventi di categoria RE2;

- di quantificare in euro 3.550.190,00 (tremilionicinquecentocinquantamilacentonovanta virgola zero zero)

l'ammontare del contributo straordinario, come determinato a seguito di verifica di congruità effettuata dai competenti Uffici Capitolini, sulla base della proposta di deliberazione dell'Assemblea Capitolina formulata con decisione di Giunta Capitolina n.20 del 1° marzo 2013, e nelle more della sua definitiva approvazione, fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione urbanistica e fermo restando che, per tali finalità, i soggetti promotori sono impegnati sin d'ora e irrevocabilmente ad accettare eventuali maggiorazioni del contributo straordinario che dovessero scaturire a seguito della definitiva approvazione, di eventuali modifiche, della relativa deliberazione Capitolina;

- di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi e per gli effetti della deliberazione di Consiglio Comunale n.73/2010 e successivi provvedimenti attuativi, quantificando provvisoriamente il relativo importo in euro 873.641,00

(ottocentosestantatremilaseicentoquarantuno virgola zero), fermo restando che l'importo definitivo sarà determinato in sede di convenzione urbanistica;

- di quantificare provvisoriamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in euro 1.768.962,00

(unmilionesettecentosessantottomilanovecentosessantadue virgola zero zero) ed il contributo sul costo di costruzione in euro 1.732.120,00

(unmilionesettecentotrentaduemilacentoveventi virgola zero zero), fermo restando che il calcolo definitivo di entrambi sarà effettuato in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo;

- di destinare prioritariamente il contributo straordinario alla realizzazione e gestione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, formalmente richiesta dal Presidente del Municipio Roma I e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere;

- di stabilire che il suddetto Centro servizi, oltre che dagli Enti pubblici competenti, potrà essere previsto e realizzato privatamente dal Soggetto attuatore all'interno del Piano di recupero, secondo le condizioni gestionali ed economiche che saranno previste in convenzione, gravando l'eventuale onere di tare obbligazione comunque in sede di calcolo del contributo straordinario; onere provvisoriamente stimato in euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), secondo i criteri esposti nelle premesse;

- di stabilire la destinazione del complesso degli oneri ordinari e straordinari predetti, detratta la quota destinata al Centro servizi socio-assistenziali, e quindi per un importo provvisoriamente stimato in euro 6.924.913,00 (seimilioninovecentoventiquattromilanovecentotredici virgola zero zero);

- di recepire l'atto d'obbligo sottoscritto dalla Proponente, redatto dal Notaio Maurizio Misurale del 2 aprile 2013, rep.n142463/55478, prot. n. QI del 2 aprile 2013 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica -

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Città Storica, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate;

- di demandare alla successiva convenzione urbanistica ogni determinazione in ordine alla possibilità che le suddette opere pubbliche - ordinarie e straordinarie - vengano realizzate dal Soggetto attuatore a scomputo degli oneri a suo carico, ai sensi del Codice dei Contratti pubblici, e secondo le condizioni che saranno stabilite nella medesima convenzione;
- di stabilire che, con successivi atti dirigenziali, in sede di approvazione della convenzione, verranno previste le esatte entrate per gli oneri e contributi straordinari, imputandole alle corrispondenti risorse del P.E.G. di competenza; nonché verranno inseriti nel Piano investimenti le opere da realizzare con il finanziamento derivante dai suddetti oneri.

37. Successivamente con la deliberazione dell'Assemblea capitolina n.55 del 16 settembre 2014 l'Amministrazione capitolina ha innanzi tutto preso atto di quanto previsto in sede di adozione del Piano di Recupero circa le destinazioni del contributo straordinario ma diversificandone la finalizzazione rispetto alla originaria previsione;

38. In tale deliberazione assembleare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in base ai criteri prestabiliti dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.31 del 19 luglio 2012 e come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata alla deliberazione n.55/2014, sono stati al tempo stimati, provvisoriamente, in rispettivi euro 726.432,00 (settecentoventiseimilaquattrocentotrentadue virgola zero zero) ed euro 1.042.530,00 (unmilionequarantaduemilacinquecentotrenta virgola zero zero), fermo restando che l'importo definitivo sarebbe stato determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

- anche il contributo sul costo di costruzione è stato stimato, provvisoriamente, in euro 1.732.120,00 (unmilionesettecentotrentaduemilacentoventi virgola zero zero), come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) allegata quale parte integrante della suddetta deliberazione e fermo restando che l'importo definitivo sarebbe stato determinato all'atto della formazione e del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

- la determinazione della dotazione degli standard da reperire è stata sviluppata sulla base dell'art. 7, commi 11 e 12, delle NTA del PRG, calcolando il differenziale tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL legittima preesistente, a fronte di un aumento di SUL pari a mq.2.000 e dei cambi di destinazione d'uso previsti dal progetto;

- le dotazioni prescritte di parcheggi pubblici e pertinenziali sono risultate soddisfatte, in quanto la dotazione già esistente di parcheggi pubblici, pari a mq.7.738,10, eccede per mq.3.072,10 la dotazione generata dal Piano di Recupero, mentre la dotazione aggiuntiva di mq.799 di parcheggi pertinenziali è stata reperita nell'ambito del Piano di Recupero, come meglio specificato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante della deliberazione;

- che, in base alle NTA del PRG e secondo le risultanze della relazione tecnica ivi allegata la dotazione complessiva differenziale di verde pubblico e di servizi pubblici da reperire è risultata pari a mq.1.197,40; attesa la

cessione gratuita di mq.275 per la realizzazione della struttura socio-assistenziale, residuano mq.922,40, da monetizzarsi, ai sensi della disciplina approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.73 del 30/31 luglio 2010 e con deliberazione della Giunta Capitolina n. 115 dell'11 aprile 2011; la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, da corrispondere a Roma Capitale, è stata stimata provvisoriamente in euro 672.992,00 (seicentoseptantaduemilanovecentonovantadue virgola zero zero), come risulta dalla relazione di previsione di massima delle spese (Elab. 6 bis) ivi allegata e fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato nella convenzione con il soggetto attuatore;

39.La Proponente, si è impegnata, ai fini di quanto previsto dall'art.30, comma 2, della legge n.457/1978 e delle NTA del PRG vigente, ad adempiere a tutte le obbligazioni sopra riportate, con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014, rep.n.250/155, il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, rep.n.142463/55478;

40.Poiché la deliberazione della Giunta Capitolina n.131/2013 di adozione del Piano era stata sottoposta alla pubblicazione e alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dall'art.15 della legge n.1150/1942 e dall'art.30 della legge n.457/1978 e nel periodo di pubblicazione, era stata presentata n. 1 osservazione, con la quale è stato sinteticamente dedotto che:

1. per la tipologia degli interventi previsti dal Piano di Recupero, l'art.24, comma 16, delle NTA del PRG prevede la possibilità del ricorso a "concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici";
2. il Piano di Recupero è stato adottato senza il parere consultivo della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
3. il servizio socio-assistenziale, formalmente richiesto dal Presidente del Municipio Roma I e per il quale è stata riservata una quota parte del contributo straordinario, venga previsto e realizzato dal soggetto proponente all'interno del Piano di Recupero;
4. tutti gli oneri a carico del Piano di Recupero (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, contributo straordinario) siano ricalcolati ed assoggettati ad eventuali conguagli;

41.In merito alle suddette osservazioni, nella deliberazione da ultimo citata si è controdedotto che:

1. ai fini della progettazione del Piano di Recupero, la proprietà ha indetto e svolto un concorso ad inviti qualificati, come riportato nelle precedenti premesse;
2. il Piano di Recupero ha conseguito, in sede di Conferenza di Servizi, tutti i pareri prescritti, ivi incluso quello della Soprintendenza di Stato per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, cui verrà sottoposto anche il successivo progetto architettonico per il relativo parere, ai sensi del combinato disposto dei commi 12 e 19 dell'art.24 delle NTA del PRG, come meglio precisato nelle precedenti premesse;
3. l'osservazione prodotta risulta meritevole di accoglimento, in relazione alla scelta di realizzare la struttura socio-assistenziale all'interno dell'intervento, come già ipotizzato al punto 10 della deliberazione di adozione del Piano di Recupero, e mediante il sistema dell'opera pubblica a

scomputo da acquisire al patrimonio capitolino, come riportato nelle precedenti premesse;

4. tutti gli oneri del Piano di Recupero verranno ricalcolati con eventuali conguagli, come riportato nelle precedenti premesse;

42. Pertanto l'Assemblea Capitolina nel suddetto provvedimento n.55 del 16 settembre 2014 ha - tra l'altro - deliberato:

1) di formulare, con le motivazioni esposte nelle premesse, le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Capitolina n.131/2013 di adozione del Piano di Recupero in questione a norma degli articoli 27, 28 e 30 della legge n.457/1978;

2) di approvare il suddetto Piano di Recupero, composto dagli elaborati ivi elencato per costituire parte integrante della deliberazione;

3) di approvare l'atto d'obbligo a rogito notaio Giuditta Lombardo dell'11 febbraio 2014 rep.n.250/155, sottoscritto dalla Proponente, il quale sostituisce l'atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti del 2 aprile 2013, rep.n.142463/55478;

4) di stabilire le modalità di utilizzazione del contributo straordinario, della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione, ivi stimati provvisoriamente per il Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso immobiliare in questione.

43. Nel frattempo con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 23 giugno 2015 n.32, è 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 di Recupero di iniziativa privata;

44. Nelle more, è anche entrato in vigore il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n.50 sinteticamente denominabile come "Nuovo Codice in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" che ha fortemente innovato anche il tema delle c.d. "opere a scomputo" originariamente previste nel presente Piano di Recupero; difatti tra le innovazioni più rilevanti è stato normativamente previsto l'obbligo ai sensi dell'art.38 del predetto D.Lgs. n.50/2016, anche in rapporto ai contratti di cui all'art.1, comma 2, lett. e) dello stesso D.Lgs. n.50/16, concernenti l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo (cfr. art.36, commi 3 e 4 del medesimo Decreto Legislativo), da parte dei soggetti privati, di una preventiva qualificazione per ottenere l'abilitazione alla celebrazione in via diretta di gare per l'affidamento di beni, servizi e lavori; tale sistema di preventiva qualificazione delle stazioni appaltanti è affidato all'A.N.A.C., al pari del sistema di qualificazione degli operatori economici, mediante l'istituzione di un nuovo elenco cui saranno iscritte le centrali di committenza e gli altri i soggetti qualificati; in alternativa ed anche in attesa di una concreta attuazione di tale sistema di preventiva qualificazione presso l'A.N.A.C., l'art.216, comma 10 del citato D.Lgs. n.50/2016, recante disposizioni transitorie e di coordinamento, ha sancito come i requisiti di qualificazione delle Stazioni Appaltanti possano ritenersi soddisfatti mediante l'iscrizione all'anagrafe di cui all'art.33-ter del D.L. 18 ottobre 2012, n.179, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2012, n.221 e, cioè, mediante l'iscrizione all'AUSA (Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti) presso

l'A.N.AC., che gestisce il relativo servizio ed al quale può accedere il soggetto nominato dalla Stazione Appaltante, chiamata ad applicare il Codice nei propri affidamenti in appalto quale responsabile per l'Anagrafe Unica (RASA); che la società "TORRE S.G.R. S.p.a", quale società di gestione del risparmio, è strutturalmente concepita come intermediario finanziario autorizzato a esercitare il servizio di gestione collettiva del risparmio ed in particolare vede la propria attività istituzionale e statutaria diretta ad istituire e gestire fondi comuni aperti e fondi pensione, svolgere le attività "connesse e strumentali" non oltre quelle stabilite dalla Banca d'Italia e prestare il servizio di consulenza in materia di investimenti; inoltre può svolgere attività di gestione patrimoniale su base individuale, amministrando il patrimonio affidato ad essa dai singoli risparmiatori ed è pertanto palese e pacifico come le attività autorizzate non contemplino in alcun modo la realizzazione diretta di lavori ed opere pubbliche e, tantomeno, la realizzazione delle stesse mediante l'assunzione della veste di stazione appaltante ora normata anche mediante le suddette prequalificazioni/iscrizioni presso l'A.N.A.C.;

45.D'altra parte, l'art.16 comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nello stabilire che "La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, puo' essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.", sancisce espressamente come sia facoltà del titolare dell'intervento edilizio ricorrere o meno all'istituto dello scomputo quale obbligazione sostitutiva alla corresponsione degli oneri in forma monetaria;

46.Alla luce della impossibilità giuridica di ricorrere oggi a tale istituto la Proponente, a mezzo del proprio legale rappresentante, ha presentato istanza presso i competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina (prot. Dipartimento P.A.U. n.32777 del 23 febbraio 2017) al fine di rappresentare la peculiare situazione giuridica venutasi a creare e a presentare parallela e contestuale istanza affinché la convenzione relativa al Piano di Recupero in questione venga sottoscritta senza più prevedere alcun affidamento di opere a scomputo come invece originariamente previsto e, conseguentemente, soddisfacendo in forma monetaria tutte le obbligazioni scaturenti dal Piano di Recupero medesimo;

47.Che, pertanto, con determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica QI/471/2017 del 14 aprile 2017 allegata come sopra al presente per farne parte integrante e sostanziale:

a) l'Amministrazione Capitolina non ha potuto che prendere atto di tale situazione e della sostanziale giuridica e materiale impossibilità per il soggetto titolare dell'intervento di cui al presente atto di assumere la veste di stazione appaltante per i motivi di cui sopra;

b) è stato provvisoriamente predisposto il calcolo di una SUL complessiva di mq.22.000 e di una ripartizione delle destinazioni d'uso in

85% Abitative e 15% Commerciali e Servizi, fermo restando quanto previsto dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.55/2014 che prevede destinazioni Abitative fino ad un massimo dell'85%. Qualora il progetto architettonico per il rilascio del Permesso di Costruire utilizzi parametri differenti da quelli qui esplicitati ma compatibili con lo stesso provvedimento (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all'85% della SUL complessiva) che determineranno un nuovo importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, sarà necessaria la sottoscrizione di apposita Convenzione Urbanistica integrativa;

c) sono state computati e stabilito come da incassare monetariamente al bilancio capitolino le somme dovute a Roma Capitale a titolo rispettivamente di:

- "contributo straordinario", pari ad euro 2.919.522,50 (duemilioninovecentodiciannovemilacinquecentoventidue virgola cinquanta), da incassare con la stipula della convenzione con il soggetto attuatore;

- "monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti", pari ad euro 515.907,54 (cinquecentoquindicimilanovecentosette virgola cinquantaquattro), da incassare con la stipula della convenzione con il soggetto attuatore;

- "oneri di urbanizzazione primaria e secondaria", pari rispettivamente ad euro 844.116,00 (ottocentoquarantaquattromilacentosedici virgola zero zero) ed euro 1.267.486,00 (unmilione duecentosessantasettemilaquattrocentoottantasei virgola zero zero), questi ancora provvisoriamente e da computarsi definitivamente in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

- "costo di costruzione", pari ad euro 1.721.195,00 (unmilionesettecentoventunmilacentonovantacinque virgola zero zero), questo ancora provvisoriamente e da computarsi definitivamente in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

somme aggiornate sia sulla base delle SUL suddette, nonché anche alla luce della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.1 del 24 gennaio 2017 che ha provveduto al quinquennale aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

d)- è stata autorizzata la stipula della presente convenzione urbanistica, con contestuale cessione di bene futuro in favore di Roma Capitale quale quota dello standard dovuto per i servizi pubblici, di un'unità immobiliare pari a 275 mq. (duecentosettantacinque metri quadrati) a destinazione pubblica, finalizzata alla realizzazione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, e ritenuta necessaria per il quadrante di riferimento e per l'intero quartiere oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali, pari a 110 mq. Centodieci metri quadrati), e di parcheggi pubblici, pari a 165 mq.(centosessantacinque metri quadrati), reperiti nei piani interrati dell'edificio;

e)- ha stabilito che successivamente alla stipula del presente atto, si provvederà a trasmettere al competente Dipartimento SIMU il progetto

definitivo della ristrutturazione per la realizzazione del Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili approvato con DD n.QI 1125/2016, e per il preventivo inserimento della medesima nel Piano Investimenti;

f)- ha approvato lo schema della presente convenzione redatto sulla base del modulo generale di Convenzione Urbanistica sulla base di quello approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 23 giugno 2015 n.32, opportunamente adeguato alla pluralità di peculiarità sopra evidenziate.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra le Parti, come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra Roma Capitale e il Proponente riguardanti l'attuazione del "Piano di Recupero di iniziativa privata di un complesso immobiliare sito in Roma Via Boncompagni" per una edificabilità di SUL privata pari a mq.22.000 (metri quadrati ventiduemila), e con destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85% (ottantacinque per cento), Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita e Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a.
3. La disciplina dello specifico intervento è data dalla combinazione della parte generale e della parte speciale della presente convenzione, quest'ultima relativamente alle clausole riferite alla tipologia di intervento espressamente regolato.
4. Nel caso di discordanza tra le clausole della parte generale e quelle della parte speciale prevalgono, in funzione del criterio di specialità, queste ultime.
5. Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica, nonché le disposizioni del codice civile.

ARTICOLO 2

INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE E NOMINA DEL RAPPRESENTANTE

1. Ai fini dell'esecuzione delle opere assunte, la Proponente nomina suo unico rappresentante lo stesso componente signor Fausto SINAGRA, al quale, con il presente atto, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per suo conto.
2. Il rappresentante nominato potrà, comunque, compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie e opportune per i fini di cui sopra, nonché richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.

ARTICOLO 3

OBBLIGHI DELLA COMPARENTE PRIVATA.

1. Il Proponente, secondo le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni in materia, nonché dai successivi articoli della presente convenzione, si obbliga:

- a. a corrispondere il contributo relativo al costo di costruzione;
- b. a corrispondere monetariamente il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
- c. a versare monetariamente il contributo straordinario dovuto a Roma Capitale;
- d. a cedere in proprietà (mediante il meccanismo della cessione di bene futuro) a Roma Capitale, a titolo gratuito, la porzione immobiliare di proprietà destinata alla realizzazione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, oltre gli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali e di parcheggi pubblici;
- f. a corrispondere monetariamente gli oneri a fronte degli standard urbanistici non diversamente reperiti.

ARTICOLO 4

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 il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, Unità Organizzativa Strumenti Attuativi ed in particolare gli elaborati di seguito elencati, che costituiscono il Progetto Urbanistico, con i relativi atti e documenti dell'intervento oggetto del presente atto, ed approvati da ultimo con la citata deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.55 del 16 settembre 2014:

- Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Storica e Ambiti di Tutela e Riqualficazione prot. n. QI/25055 del 24 febbraio 2014
- Elab. 1 Estratto di PRG previgente;
- Elab. 2 Estratto di PRG vigente;
- Elab. 3 Attuazione di PRG vigente;
- Elab. 4 bis Relazione Tecnica Illustrativa;
- Elab. 5 bis Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. 6 bis Relazione di previsione di massima delle spese;
- Elab. 7 Planimetria catastale e proprietà;
- Elab. 8 Certificati catastali;
- Elab. 9 Tipo di frazionamento;
- Elab. 10 Inquadramento territoriale;
- Elab. 11 Relazione sulla mobilità;
- Elab. 12 Rete stradale e discipline di traffico;
- Elab. 13 Stato di Fatto area d'intervento;
- Elab. 14 bis Zonizzazione su base catastale;
- Elab. 15 bis Planivolumetrico esecutivo;
- Elab. 16 Planivolumetrico esemplificativo;
- Elab. 17 Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- Elab. 18 Stato di Fatto immobili;
- Elab. 19 Progetto edilizio post operam;
- Elab. 20 Tipi edilizi post operam;
- Elab. 21 Relazione geologica e vegetazionale;
- Elab. 22 Categorie di intervento;

- Elab. 23 Calcolo analitico legittimità delle preesistenze.

ARTICOLO 5

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. Le superfici complessive dell'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione, come riportato nell'elaborato "Elab. 14 bis Zonizzazione su base catastale" sono pari a mq. 6.340 (seimilatrecentoquaranta) facente parte della presente convenzione, sono riassunte come segue:

-Superfici fondiari del Piano di Recupero:

-Totale aree private del Piano di Recupero mq.6.340,00 (su cui insistono mq.275 di SUL di attrezzature pubbliche e mq.275 della relativa dotazione di parcheggi);

-Verde Pubblico non presente;

-Parcheggi Pubblici non presenti;

-Attrezzature Pubbliche (mq.275 di SUL e mq.275 di parcheggi);

-Totale aree pubbliche del Piano di Recupero (mq.275 di SUL e mq.275 di parcheggi);

-Superficie complessiva del Piano di Recupero mq.6.340,00.

SUPERFICIE TOTALE DELL'INTERVENTO

Superfici utili lorde e volumetrie

Totale SUL private mq.22.000 (metri quadrati ventiduemila), e con destinazioni d'uso consentite: Abitative, fino ad un massimo dell'85% (ottantacinque per cento), Commerciali, limitatamente alle piccole strutture di vendita e Servizi, con esclusione dei servizi a CU/a.

Le parti espressamente convengono che, in caso di riduzione della S.U.L. assentita a livello urbanistico, non si darà luogo al trasferimento in altro sito della SUL differenziale, pur consentito dall'art.21, comma 2, delle NTA del PRG.

ARTICOLO 6

INDIVIDUAZIONE E TITOLARITÀ DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

1. Le porzioni immobiliari interessate dall'intervento urbanistico, oggetto della presente convenzione, riguardano una superficie complessiva di mq.6.340 catastali.

2. Più in particolare, esse sono come di seguito individuate:

a) compendio immobiliare di complessivi mq. 20.002,49 di SUL, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 473, particella n. 47, alle seguenti unità immobiliari:

- sub 16, cat. D/1, Via Puglie n. 2/A, p. T;

- sub 17, cat. D/2, Via Sicilia n. 183, p. S1-6;

- sub 21, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 111;

- sub 23, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 131;

- sub 24, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 141;

- sub 25, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 151;

- sub 26, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 161;

- sub 28, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 212;

- sub 31, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 232;

- sub 32, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 241;

- sub 33, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 3, int. 242;

- sub 34, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 251;

- sub 37, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 262;

- sub 40, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 331;

- sub 41, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 2, int. 332;
- sub 42, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 341;
- sub 43, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 3, int. 342;
- sub 44, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 4, int. 351;
- sub 47, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 362;
- sub 51, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 422;
- sub 53, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 4, int. 441;
- sub 55, cat. A/10, Via Boncompagni n. 71/C, p. 6, int. 461;
- sub 56, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 7, int. 471;
- sub 501, cat. C/1, Via Boncompagni n. 71/M, p. T;
- sub 503, cat. D/5, Via Boncompagni n. 71/H, p. S5-8;
- sub 504, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 2, int. 421;
- sub 505, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 2, int. 231;
- sub 506, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 3, int. 431;
- sub 507, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 4, int. 252;
- sub 508, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 5, int. 352;
- sub 509, cat. A/2, Via Boncompagni n. 71/C, p. 5, int. 451;
- sub 510, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 5, int. 261;
- sub 511, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 6, int. 361;
- sub 512, cat. A/2, Via Sicilia n. 169, p. 6, int. 271;
- sub 513, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 371;
- sub 514, cat. A/2, Via Romagna n. 9, p. 7, int. 372;
- sub 515, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 112;
- sub 516, cat. A/10, Via Sicilia n. 169, p. 1, int. 211.

3. La parte delle porzioni immobiliari di cui sopra necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché quella necessaria al soddisfacimento dello standard previsto, di seguito specificate, saranno cedute in proprietà a titolo gratuito all'amministrazione capitolina con le modalità di cui al successivo articolo 8.

ARTICOLO 7

DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

1. L'intervento urbanistico, oggetto della presente convenzione, prevede la realizzazione delle opere pubbliche come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte della presente convenzione:

A) Opere di urbanizzazione primaria:

non necessarie in quanto immobile già con connessione funzionale alle reti esterne all'ambito di intervento:

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

Secondo quanto stabilito dall'art.16, comma 8 del D.P.R. n.380/2001, nell'ambito dell'intervento in oggetto dovranno essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge:

-realizzazione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali e di parcheggi pubblici.

2. Ferma restando la necessità di coordinare l'attuazione delle opere private e dell'opera pubblica, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare all'Amministrazione Capitolina ed a richiesta di questa, la porzione immobiliare della realizzanda opera pubblica ai fini del completamento della stessa.

ARTICOLO 8
CESSIONE DI BENI FUTURI - CONSENSO - OGGETTO -
VENUTA AD ESISTENZA DEI BENI -

1. In adempimento delle obbligazioni precedentemente assunte, nonché ai fini dell'integrale soddisfacimento parziale degli standards urbanistici correlati alla presente trasformazione urbanistico-territoriale, la società Proponente cede, sin da ora, del Complesso Immobiliare sito in Roma:

a) una quota di mq.275 (duecentosettantacinque) di SUL circa destinata ad attrezzature pubbliche - Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette - sita su via Puglie al piano terra dell'edificio di progetto, come identificata negli Elaborati tecnici del progetto definitivo facenti parte integrante e sostanziale del presente atto; detto immobile confina con distacco verso via Puglie e residua proprietà del Proponente a tre lati, salvo altri;

b) parcheggi pertinenziali per una superficie complessiva di mq.110 (centodieci) siti al livello interrato -1 (meno uno) dell'erigendo complesso immobiliare, nonché parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq.165 (centosessantacinque) siti al livello interrato -1 (meno uno) dell'erigendo complesso immobiliare, come identificati negli Elaborati tecnici del progetto definitivo facenti parte integrante e sostanziale del presente atto; detti parcheggi confinano con intercapedine verso via Puglie e via Boncompagni e residua proprietà del Proponente a due lati, salvo altri.

2. Pertanto il Proponente, ora nel presente articolo Parte Cedente, cede e trasferisce in favore di Roma Capitale - ancorché con efficacia reale differita ai sensi dell'art.1472 del Codice Civile - che accetta e conseguentemente in tal senso acquisisce, l'intera piena proprietà degli immobili sopra specificati.

Il tutto a corpo e non a misura, con relative e corrispondenti quote comuni e condominiali meglio rappresentate negli elaborati progettuali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

3. L'intero complesso immobiliare in cui saranno comprese le unità immobiliari in parola sarà confinante, nell'insieme, con Via Boncompagni, Via Puglie, Via Sicilia e Via Romagna, salvo altri e migliori confini.

L'intero complesso immobiliare consisterà di una complessiva superficie residenziale e non residenziale di circa mq.22.000 (ventiduemila), oltre pertinenze ed accessioni, quote comuni e condominiali.

Detto complesso immobiliare sarà realizzato - salvo varianti ritualmente autorizzate - sulla base del progetto edilizio, approvato da Roma Capitale e regolarmente munito di formale titolo abilitativo edilizio.

L'intero realizzando complesso immobiliare sarà servito da scale variamente articolate, il tutto con aree scoperte e spazi, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi, parcheggi e simili, eventuali aree coperte ed impianti annessi, tutti previsti dal programma costruttivo in questione.

La dislocazione, l'entità ed il numero delle singole unità immobiliari facenti parte di detto complesso immobiliare, sono compiutamente determinati, descritti ed individuati negli elaborati progettuali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, come sopra specificato; essi sono, però, indicativi in quanto potranno essere modificati previo ottenimento di rituale autorizzazione da parte delle competenti autorità, comunque, in modo tale da non snaturare, nella sostanza, l'originario progetto e aventi la

destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso.

4. Come già precisato, la Parte Cedente dichiara e la parte cessionaria Roma Capitale prende atto, confermando di esserne perfettamente a conoscenza, che il complesso immobiliare in oggetto non è ancora venuto ad esistenza e, quindi, a seguito del consenso come sopra prestato, l'efficacia reale della cessione di cui al presente atto con il conseguente trasferimento dell'immobile dalla Parte Cedente ed il corrispondente acquisto da parte di Roma Capitale acquirente, si verificherà automaticamente ai sensi dell'art. 1472 del Codice Civile e, ciò, non appena l'immobile sarà venuto ad esistenza, ai sensi del successivo art.11 della presente convenzione.

La rappresentazione grafica delle porzioni immobiliari e relative pertinenze ed accessioni, quote comuni e condominiali, come definitivamente individuate, destinate e cedute in piena proprietà, quali di spettanza di Roma Capitale, sono definitivamente individuate, anche riguardo alla consistenza, negli elaborati progettuali facenti parte del presente atto con il regime dettagliatamente descritto ai successivi articoli.

La Parte Cedente dichiara, comunque sin d'ora, la propria disponibilità a presentare alle competenti autorità ogni eventuale progetto di variante che dovesse rendersi necessario da un punto di vista di necessità prettamente tecniche.

Sono fatte salve tutte quelle modifiche e variazioni anche in corso d'opera che si rendessero eventualmente necessarie per la costruzione in conformità in base alla vigente normativa edilizia ed eventualmente sopravvenuta.

Tutte le peculiarità tecniche che dovessero verificarsi in corso di esecuzione dei lavori dovranno, comunque, essere contenute in sede di atto finale, avente natura ricognitivo-dichiarativa, da sottoscrivere tra le parti interessate, ove sarà attestato, sulla base di certificazione di fine dei lavori comunicata ai competenti organi, ai sensi di legge, come ciascun bene sia venuto ad esistenza e quindi con conseguente esplicitarsi di effetti reali in favore di Roma Capitale.

ARTICOLO 9

PRECISAZIONI GIURIDICHE ED IMMOBILIARI

1. Gli Immobili oggetto del trasferimento di cui al precedente articolo 8, verranno consegnati completamente liberi da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno all'epoca in cui essi verranno ad esistenza, in sostanziale conformità ai progetti edilizi ritualmente approvati ed autorizzati, con ogni accessorio e pertinenza, diritto, azione e ragione nulla escluso od eccettuato e con la quota proporzionale in comproprietà delle parti comuni e condominiali.

2. Roma Capitale parte cessionaria si obbliga, per sè ed aventi causa a qualunque titolo, ad osservare tutte le norme e convenzioni che, comunque, regolano o possano regolare quanto forma oggetto del presente contratto e, in particolare, tutti i vincoli, modalità, riserve, oneri, condizioni e quant'altro a carattere reale, subentrando alla Parte Cedente in tutti i rapporti giuridici riguardanti quanto ceduto dal momento della consegna degli immobili stessi, ma con riserva espressa di approvazione del regolamento condominiale.

3. La parte cessionaria Roma Capitale subentra inoltre alla Parte Cedente in tutti gli oneri a favore degli enti erogatori di servizi e in quegli obblighi e servitù che, relativamente alla costruzione, la Parte Cedente stessa ha

assunto o assumerà nei confronti degli enti erogatori dei servizi dal momento della consegna del bene stesso.

4. Le parti inoltre confermano che i beni compresi in detto comparto saranno gravati, a causa ed in ragione della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonali che carrabili per accesso agli spazi pubblici (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende volumetrie sull'intero medesimo comparto, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai titoli abilitativi edilizi di costruire e risultanti dai progetti approvati e eventuale relativa planimetria di coordinamento.

ARTICOLO 10 IPOTECHE - GARANZIE -

1. La Parte Cedente ora per allora dispensa il competente Dirigente della Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'iscrivere ipoteca legale.

2. La Parte Cedente garantisce che gli immobili ceduti saranno di sua piena e legittima proprietà e disponibilità e che gli stessi saranno trasferiti franchi e liberi da pesi, ipoteche, canoni, usufrutti, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali, oneri anche per tributi arretrati ed in genere da passività di qualsiasi natura, obbligandosi, fin d'ora, di sollevare Roma Capitale da qualsiasi onere o spesa in ogni caso di evizione, molestia e turbativa di possesso.

ARTICOLO 11

VENUTA AD ESISTENZA DEI BENI - EFFETTI TRASLATIVI REALI

1. La Parte Cedente e Roma Capitale, ciascuno come sopra rappresentato, convengono che l'efficacia reale del trasferimento di beni futuri, di cui alla presente convenzione e descritti ed individuati al precedente art.8, si esplicherà, con conseguente acquisizione definitiva per le parte cessionaria dei diritti ceduti, al momento della venuta a giuridica esistenza degli immobili sempre di cui al precedente art.8.

2. Le parti espressamente convengono che il bene di cui trattasi si intenderà venuto ad esistenza ad avvenuto accatastamento dell'intero complesso immobiliare, con conseguente individuazione del subalterno relativo al bene di cui trattasi, previa certificazione di fine lavori, da produrre ai competenti organi, ai sensi di legge.

3. Le parti convengono che il perfezionamento di tale evento verrà fatto constare mediante apposito atto notarile avente natura ricognitiva - dichiarativa, da sottoscrivere tra le parti interessate.

4. L'atto di cui al precedente capoverso verrà annotato a margine della nota di trascrizione della presente convenzione, con esonero da ogni responsabilità a riguardo per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

5. Pertanto l'evento della venuta ad esistenza del bene costituirà elemento naturale e necessario rispetto ai trasferimenti di beni in favore di Roma Capitale di cui al precedente art.8.

ARTICOLO 12 DICHIARAZIONI

1. Roma Capitale:

-prende atto che il Proponente ha provveduto alla progettazione definitiva

del Complesso Immobiliare nonché di opere pertinenziali, complementari ed accessorie; dichiara al riguardo di non avere alcunché da eccepire sia da un punto di vista prestazionale che anche sotto il profilo della qualità progettuale e delle tecniche realizzative, per essere il tutto di pieno gradimento;

-prende atto che il progetto edilizio sarà formalmente oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio da rilasciarsi anche sulla base delle caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti.

2. Ferma restando la gratuità della cessione di cui all'art.8, ai soli fini fiscali e della percezione degli onorari e contributi all'Archivio Notarile, le parti indicano in euro 195.250,00 (centonovantacinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero) il valore della cessione di cui sopra.

3. Per la medesima cessione, la Parte Cedente rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competerle, con esonero da ogni responsabilità in merito per il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, dispensandolo dall'iscriverla, come già precisato al precedente art.10.

4. Roma Capitale potrà modificare la destinazione degli immobili acquisiti nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di perseguimento dell'interesse pubblico, senza che la Parte Cedente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

ARTICOLO 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 1.721.195,00 (unmilionesettecentoventunomilacentonovantacinque virgola zero zero), tenuto conto di riduzioni o esenzioni previste dalla Legge.

2. Detto contributo è definitivamente calcolato all'atto del rilascio dei titoli abilitativi e qualora il progetto architettonico per il rilascio del Permesso di Costruire utilizzi parametri differenti da quelli con cui è stato qui preliminarmente impostato il calcolo, ma compatibili con la Delibera dell'Assemblea Capitolina n.55/2014 (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all'85% della SUL complessiva), che determineranno un nuovo importo definitivo del contributo sul costo di costruzione, sarà necessaria apposita Convenzione Urbanistica integrativa.

3. Il contributo sul costo di costruzione sarà 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.

ARTICOLO 14

ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta a norma di legge, è come di seguito preventivamente definita:

a) Oneri di urbanizzazione primaria: euro 844.116,00 (ottocentoquarantaquattromilacentosedici virgola zero zero); qualora il progetto architettonico per il rilascio del Permesso di Costruire utilizzi parametri differenti da quelli con cui è stato qui preliminarmente impostato

il calcolo, ma compatibili con la Delibera dell'Assemblea Capitolina n.55/2014 (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all'85% della SUL complessiva), che determineranno un nuovo importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà necessaria apposita Convenzione Urbanistica integrativa;

b) Oneri di urbanizzazione secondaria: euro 1.267.486,00 (unmilione duecentosessantasettemilaquattrocentottantasei virgola zero zero); qualora il progetto architettonico per il rilascio del Permesso di Costruire utilizzi parametri differenti da quelli con cui è stato qui preliminarmente impostato il calcolo, ma compatibili con la Delibera dell'Assemblea Capitolina n.55/2014 (SUL complessiva; Volume; mix funzionale con destinazioni Abitative inferiori all'85% della SUL complessiva), che determineranno un nuovo importo definitivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà necessaria apposita Convenzione Urbanistica integrativa;

c) Contributo straordinario definitivamente calcolato: euro 2.919.522,50 (duemilione novecentodiciannovemilacinquecentoventidue virgola cinquanta) da incassare con la stipula della presente convenzione;

d) Monetizzazione per standard non reperiti: euro 515.907,54 (cinquecentoquindicimilanovecentosette virgola cinquantaquattro) da incassare con la stipula della presente convenzione.

2. Ai sensi della vigente normativa, poiché non vi è assunzione a scomputo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e, pertanto, viene interamente versato sia il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che il relativo costo di costruzione, si dà atto che le somme di cui alle voci sopra descritte sotto le lettere a) e b) saranno corrisposte in correlazione al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, mentre le somme di cui alle voci sopra descritte sotto le lettere c) e d) sono state versate presso la Tesoreria Capitolina mediante i seguenti bonifici bancari non revocabili eseguiti in data 12 maggio 2017, in addebito sul conto corrente intestato a TORRE SGR SPA rubricato al Fondo UIU presso SGSS S.p.A. a favore della Tesoreria di Roma Capitale, codice IBAN IT69P0200805117000400017084 presso UNICREDIT SPA, e precisamente: -bonifico di euro 2.919.522,50 (duemilione novecentodiciannovemilacinquecentoventidue virgola cinquanta) per contributo straordinario di urbanizzazione, CRO: 10055046111;

-bonifico di euro 515.907,54 (cinquecentoquindicimilanovecentosette virgola cinquantaquattro) per oneri di monetizzazione degli standard non reperiti, CRO: 10055046010;

-bonifico di euro 1.032,91 (milletrentadue virgola novantuno) per diritti di segreteria art.10, comma 10, CRO: 10055045909.

3. Le relative opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano di Recupero in questione (realizzazione di un Centro servizi socio-assistenziali per giovani diversamente abili, o altre categorie protette, oltre che degli spazi necessari ad una dotazione di parcheggi pertinenziali e di parcheggi pubblici) saranno realizzate direttamente da Roma Capitale sulla base del progetto esecutivo che il Soggetto Attuatore titolare dell'intervento si obbliga a consegnare - senza alcun onere per Roma Capitale - entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto e che sarà oggetto di

apposita procedura di individuazione del contraente realizzatore esclusivamente a cura di Roma Capitale.

ARTICOLO 15

TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

1. Fermo restando la durata della presente convenzione, indicata all'art.21 con scadenza al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, i tempi dell'edificazione privata sono normati in riferimento all'art.15 del DPR n.380/01 e s.m.i. "Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire" ed in particolare:

- Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
 - Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
 - La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
 - La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001. Si procederà altresì, ove necessario, al nuovo calcolo del contributo di costruzione.
2. La dichiarazione di fine lavori dell'edificazione privata, rilasciata ai sensi del D.P.R. n.445/2000, è emessa, previo formale accertamento da parte della direzione dei lavori, dal responsabile unico del procedimento nominato dal Soggetto Attuatore Unico.

ARTICOLO 16

RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il Soggetto Attuatore Unico si obbliga a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere 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 sul Proponente 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.

ARTICOLO 17

TRASFERIMENTO A TERZI DELLE PORZIONI IMMOBILIARI NON ANCORA COMPLETATE

E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

1. In caso di trasferimento a terzi delle porzioni immobiliari oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all'art.21, 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 porzioni immobiliari 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.

ARTICOLO 18

GARANZIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore Unico si obbliga a prestare le garanzie previste dai seguenti commi.

2. A garanzia del corretto e puntuale versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore Unico presta garanzia fideiussoria, mediante consegna di polizza per un importo pari al valore di euro 844.116,00 (ottocentoquarantaquattromilacentosedici virgola zero zero) rilasciata in data 21 aprile 2017 dalla ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, con sede in Madrid e sede secondaria in Roma, con iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n.13993401002, polizza n. UR0608620, con efficacia dal 26 aprile 2017.

3. A garanzia del corretto e puntuale versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore Unico presta garanzia fideiussoria, mediante consegna di polizza per un importo pari al valore di euro

1.267.486,00

(unmilione duecentosessantasettemilaquattrocentoottantasei virgola zero zero) rilasciata in data 21 aprile 2017 dalla ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, con sede in Madrid e sede secondaria in Roma, con iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n.13993401002, polizza n. UR0608621, con efficacia dal 26 aprile 2017.

4. A garanzia del corretto e puntuale versamento del costo di costruzione, correlato rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata, il Soggetto Attuatore Unico presta garanzia fideiussoria, mediante consegna di polizza per un importo pari al valore di euro 1.721.195,00

(unmilionesettecentoventunomilacentonovantacinque virgola zero zero) rilasciata in data 21 aprile 2017 dalla ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, con sede in Madrid e sede secondaria in Roma, con iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n.13993401002, polizza n. UR0608622, con efficacia dal 26 aprile 2017.

5. Tali garanzie, autenticate da Notaio nella sottoscrizione del soggetto che le rilascia - bancarie ovvero assicurative - sono state rilasciate da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall'IVASS ovvero rilasciate da soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciate dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art.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'art.161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58.

6. 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.

ARTICOLO 19

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.

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.

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, nonché hanno la possibilità di accedere al cantiere in qualunque momento, previa comunicazione con il Soggetto Attuatore Unico.

5. Eventuali osservazioni e rilievi sono comunicati al Soggetto Attuatore Unico tramite l'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.

ARTICOLO 20

INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE

1. In caso di grave inadempimento da parte del Soggetto Attuatore Unico ad una qualsiasi delle clausole, Roma Capitale ha facoltà di risolvere la presente convenzione e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente

subiti, anche avvalendosi, ai sensi dell'art.1456 C.C., delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto Attuatore Unico.

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convenzione ex art.1456 del Codice Civile:

a) il mancato rispetto delle prescrizioni disposte dagli Organi deliberanti Capitolini nei relativi provvedimenti amministrativi ed in particolare:

-violazione del divieto di accorpamenti e frazionamenti delle unità immobiliari, fatto salvo il limite minimo di 45 mq. per le abitazioni singole; è consentito il riuso dei locali tecnici e degli spazi accessori chiusi (con esclusione di impianti e macchinari esterni) ad abitazioni, atelier e studi professionali, nel rispetto delle norme regolamentari in materia edilizia igienico-sanitaria, sismica;

-violazione delle prescrizioni bio-climatiche, in particolare è consentita la modificazione della sagoma, fermi restando i limiti posti dalla categoria d'intervento per il riuso degli spazi emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

b) mancata realizzazione - se previste - imputabile al Soggetto Attuatore delle opere pubbliche, 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;

c) il mancato versamento anche parziale di quanto previsto in convenzione;

d) mancata presentazione del progetto esecutivo dell'opera di urbanizzazione secondaria entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

3. Constatato il grave inadempimento del Soggetto Attuatore Unico 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 Unico e contestualmente sospende l'esecuzione dei lavori della parte privata.

4. Correlata alla risoluzione della presente convenzione si avrà conseguente caducazione anche dei titoli e assensi urbanistici ed abilitativo-edilizi come comunque denominati e che siano stati medio tempore rilasciati, con conseguente acquisizione di diritto al patrimonio capitolino anche delle porzioni immobiliari private che vedano cessare di efficacia il proprio titolo abilitativo edilizio.

ARTICOLO 21

DURATA DELLA CONVENZIONE. PROROGHE

1. La presente convenzione scade al termine di dieci anni 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.

ARTICOLO 22

FORMALITÀ E REGIME FISCALE

1. In riferimento all'art.35 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, le Parti, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da me ammonite a sensi di legge, dichiarano ciascuna per quanto di propria competenza:

- di non essersi avvalse per quanto in contratto, dell'attività di un mediatore;
- che i pagamenti di cui all'art.14 del presente atto sono stati effettuati con

le modalità indicate nell'articolo stesso;

-che qualsivoglia pagamento di corrispettivo della convenzione verrà effettuato secondo le disposizioni di Roma Capitale conformemente alle modalità seguite dalla Tesoreria Capitolina, mediante forme di pagamento nel rispetto della indicata normativa.

2. La presente convenzione è registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura del Notaio rogante.

3. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico del Soggetto Attuatore. Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore le spese e le imposte relative alla cessione previsti dal presente atto e successivo atto di ricognizione di venuta ad esistenza, le spese di picchettazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.

4. Questo atto, 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.), in quanto 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 porzioni immobiliari cedute a titolo gratuito a favore di Roma Capitale, come ciascun trasferimento non sia soggetto ad I.V.A. in quanto le stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche, 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. Pertanto la presente convenzione sarà assoggettata esclusivamente all'imposta fissa di registro, oltre che a quella di bollo.

ARTICOLO 23

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 Proponente e del socio di maggioranza del medesimo, 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 (PR_RMUTG_Ingresso_0101846_20170321 in data 21 marzo 2017 prot. SU 5047 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. 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.

5. 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.

6. Di conseguenza, il Soggetto Attuatore accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicistiche di propria spettanza.

7. Il Soggetto Attuatore, infine si obbliga senza riserva alcuna al rispetto degli obblighi previsti dal "Protocollo di Integrità di Roma Capitale, degli Enti che fanno parte del Gruppo Roma Capitale e di tutti gli organismi partecipati" - approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n.10 del 31 gennaio 2017. Tale documento in forma cartacea viene sottoscritto per accettazione dal rappresentante del Soggetto Attuatore privata ma non allegato al presente atto.

ARTICOLO 24 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.

I sopra richiamati allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, che i Comparenti, a mia interpellanza, dichiarano di approvare pienamente per essere in tutto conforme alla loro volontà e mi dispensano dal dar lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Atto pubblico notarile informatico, redatto elettronicamente da me Notaio e da persona di mia fiducia su supporto informatico non modificabile per trentadue pagine elettroniche e da me Notaio letto, mediante l'uso e il controllo mio personale degli strumenti informatici, ai Comparenti 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 tredici e minuti quindici (13:15).

Io Dott.ssa Anna LORIA, Notaio in Roma, con studio in Viale Parioli, n.124, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che la presente copia informatica, con omissione degli allegati "A", "B", "C" e "D" per espressa dispensa del richiedente, è conforme all'originale informatico, conservato al n. 3052 di repertorio ed al n. 2113 della raccolta, firmato digitalmente a norma di legge e registrato a Roma, in data 17 maggio 2017 al n. 16055 serie 1T.

In Roma, nel mio studio, il 18 maggio 2017

Firmato digitalmente Notaio Anna Loria

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 Lgs. 235 del 30 dicembre 2010 che si trasmette per gli usi consentiti. Imposta di bollo assolta ai sensi del Decreto 22 febbraio 2007 mediante M.U.I..

Roma, li 18 maggio 2017

Firmato digitalmente Notaio Anna Loria