

Avv. Franco Lupo  
Notaio



Repertorio n. 88022

Raccolta n. 8413

ATTO d'OBBLIGO

- REPUBBLICA ITALIANA -

COPIA

L'anno duemiladodici, il giorno venticinque del mese di luglio in Roma, nel mio studio alla Via M. Prestinari n. 13.

(Roma, 25.07.2012)

Innanzi a me, **Avv. Franco LUPO**, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente la:

Reg.to a Roma 3°

il 30 luglio 2012

al n. 23397

Serie 1T

- **"E.C.G. Costruzioni - S.r.l."**, sedente in Catania (CT), Via G.B. Grassi n. 19/D, Capitale Sociale Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento) i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catania n. **04150130872**, **R.E.A.** n. **CT-276374**, in persona del Procuratore Speciale Signor

Trascritto a Roma 1°

il 31 luglio 2012

R.G. n. 81240

R.P. n. 59722

**GIUFFRIDA Francesco**, nato a Catania (CT) il 7 (sette) ottobre 1952 (millenovecentocinquantadue), dom.to per la carica come in prosiegua, giusti i poteri a lui conferiti dal Legale Rappresentante pro-tempore della nominata Società, Signor



Bruno **CONDORELLI**, nato a Catania (CT) il 17 giugno 1936, con atto per Notaio Barbaro **LAS CASAS** di Catania del 29 novembre 2010, Rep. n. 84539, ivi reg.to il 29 detti al n. 24111 Serie 1T che, in copia conforme all'originale, trovasi allegato sotto la lettera "A" al mio precedente rogito del 30 novembre 2010, Rep. n. 87406, reg.to a Roma 3° il 21 dicembre 2010 al n. 37564 Serie 1T.

La nominata Società, come innanzi costituita, interviene al presente atto sia in proprio che quale mandataria dei Signori:

- **DI TARDO Michelangelo**, nato a Capurso (BA) il 2 (due) febbraio 1931 (millenovecentotrentuno), res.te in Ostia Lido (RM) Via della Martinica n. 175, **Codice Fiscale DTR MHL 31B02 B716R** e **BERISHA Petrit**, nato a Delvine Sarande (Albania) il 10 (dieci) maggio 1954 (millenovecentocinquantaquattro), res.te in Roma (RM) Via Giuseppe Belluzzo n. 69, **Codice Fiscale BRS PRT 54E10 Z100V**, giusti i poteri ad essa derivanti dal mandato irrevocabile contenuto nell'atto a mio rogito del 30 novembre 2010, Rep. n. 87406, reg.to a Roma 3° il 21 dicembre 2010 al n. 37564 Serie 1T;

- **DI PIETRANTONIO Luca**, nato a Roma (RM) il 15 (quindici) settembre 1974 (millenovecentosettantaquattro), quivi res.te, Via di Castel di Leva n. 344, che dichiara di avere **Codice Fiscale DPT LCU 74P15 H501A** e **ZAKI (cognome) Imam (nome)**, nato a Il Cairo (EGITTO) il 19 (diciannove) gennaio 1963 (millenovecentosessantatré), res.te in Roma (RM), Via dei Silvestrini n. 23, cittadino italiano, **Codice Fiscale ZKA MMI 63A19 Z336H**, giusti i poteri ad essa derivanti dal mandato irrevocabile contenuto nell'atto a mio rogito del 28 aprile 2011, Rep. n. 87569, reg.to a Roma 3° il 9 maggio 2011 al n. 16925 Serie 1T;

- **CECCUCCI Maria Luisa**, nata a Sassoferrato (AN) il 3 (tre) aprile 1951, res.te in Roma, Viale di Vigna Pia n. 40, **Codice**

Fiscale CCC MLS 51D43 I461X;

- CECCUCCI Cesarina, nata ad Arcevia (AN) il 19 (diciannove) luglio 1948 (millenovecentoquarantotto), res.te in Roma, Via Maria Perdezolli Danieli n. 19, Codice Fiscale CCC CRN 48L59 A366G e VINCI Giovanni, nato a Martina Franca (TA) il dì 8 (otto) novembre 1950 (millenovecentocinquanta), res.te in Roma, Via Maria Perdezolli Danieli n. 19, Codice Fiscale VNC GNN 50S08 E986D, giusti i poteri ad essa derivanti dal mandato irrevocabile contenuto nel contratto da me Notaio autenticato nelle firme il 10 luglio 2012, Rep. n. 88007, reg.to a Roma 3° il 12 detti al n. 21044 Serie 1T.

I citati mandati, in unico inserto, in copia conforme agli originali, si allegano al presente atto sotto la lettera "A" (All. A).

Comparsente, della cui identità personale, qualifica e poteri di agire sono io Notaio certo,

**PREMETTE:**

- con atto per Notaio Prof. Paride Marini Elisei di Roma, del 6 giugno 2006, Rep. n. 20312, regolarmente reg.to e trascritto a Roma 1 il dì 8 giugno 2006 al n. 42848 di formalità, la ECG Costruzioni Srl ha acquistato dall'Istituto Vigna Pia ovvero, della Pontificia Opera Romana per la preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma:

a) un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di ha 01.45.56 ( ettari uno, are quarantacinque e

centiare cinquantasei) censito al catasto dei Terreni del Comune di Roma, foglio 795, Sezione A, part.lle 307 e 1193 (ex 292/a); foglio 799, Sezione A, part.lle 410 (ex 1/a), 412 (ex 290/a), 414 (ex 325/a), 416 (ex 327/a);

b) i diritti edificatori afferenti le porzioni immobiliari censite in Catasto Terreni del Comune di Roma, Foglio 795, part.lle 1194, 307 e 1193; foglio 798, part.lle 72 e 73; foglio 799, part.lle 4, 5, 7, 12, 50, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 300, 329, 331, 332, 339, 341, 411, 413, 415 e 417;

- con atto a mio rogito del 9 marzo 2011, Rep. n. 87511, regolarmente reg.to e trascritto a Roma 1° il 25 marzo 2011 al n. 18888 di formalità, la ECG Costruzioni srl ha acquistato dai Sig.ri Di Tardo Michelangelo e Berisha Petrit la totalità dei diritti edificatori, con contestuale costituzione di servitù, afferenti le porzioni immobiliari di loro proprietà, ricadenti all'interno dell'Ambito di Valorizzazione B12, distinte al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 799, particelle 418, 419, 420, 421 e 334, nonchè al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 799, part.lla 419 sub. 1, part.lla 418 sub. 2 graffata con la part.lla 419 sub. 2;

- con atto a mio rogito del 28 aprile 2011, Rep. n. 87569, regolarmente reg.to e trascritto a Roma 1° il 30 maggio 2011 al n. 36521 di formalità la ECG Costruzioni srl ha acquistato dai Sig.ri Zaki Imam, e Di Pietrantonio Luca tutti i diritti

edificatori corrispondenti a circa mq. 70 (settanta) di SUL, con contestuale costituzione di servitù, afferenti le aree di proprietà, censite rispettivamente al catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 799, part.lla 424 ed al Catasto Fabbricati al foglio 799, part.lle 425 e 426;

- le Signore Maria Luisa e Cesarina CECCUCCI, quest'ultima coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. Giovanni VINCI, sono piene proprietarie delle intere seguenti porzioni immobiliari, anch'esse ricadenti nell'ambito di valorizzazione B12, costituite da un terreno esteso per complessivi mq. 8.090 (ottomilanovanta) circa, censito in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 799, con le part.lle 330, 336, 337, 340 e 342 e da un locale ad uso deposito, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 799, part.lla 338;

- la "ECG Costruzioni S.r.l." è, pertanto, piena proprietaria dei terreni siti nel territorio dell'Ente Speciale Roma Capitale (già Comune di Roma), località Vigna Pia, aventi accesso da via Giuseppe Belluzzo, censiti al catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 795, particelle 307 e 1193, foglio 799, particelle 410, 412, 414 e 416 della superficie complessiva di mq. 14.556 (quattordicimilacinquecentocinquantasei), nonché dei diritti edificatori afferenti gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio 795, part.lle 1194, 307 e 1193; Foglio 798 part.lle 72 e

73 e al Foglio 799 P.lle 4, 5, 7, 12, 50, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 300, 329, 331, 332, 334, 339, 341, 411, 413, 415, 417 , 418, 418 sub 2, 419, 419 sub 2, 420, 421, 424, 425 e 426, in virtù degli atti pubblici innanzi citati;

2) gli appezzamenti di terreno sopra individuati confinanti nel loro insieme con Ferrovia Roma-Pisa, Via Cucchini, Via Leonardo Greppi, salvo altri, ricadono all'interno del Sistema Insediativo della "Città Storica", Ambito di Valorizzazione B12, secondo le previsioni di cui al NPRG di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con delibera di C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006 ed approvato con delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, disciplinato dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);

3) il NPRG destina l'area di circa mq. 110.438,00 (centodiecimilaquattrocentotrentotto), sita in Roma, tra via Mengarini, via Tajani e via Belluzzo - distinta al NCT del Comune di Roma, al Foglio 795, P.lle 1194, 1193, 307, 303, 1189; Foglio 798, P.lle 72, 73, 858; Foglio 799, P.lle 4, 5, 7, 12, 14, 17, 34, 50, 210, 212, 213, 215, 249, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 300, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 424, 425, 426 - ad Ambito di Valorizzazione di ti-

pologia B, n. 12, del Sistema insediativo della "Città Storica" e la sottopone ad intervento indiretto da attuare mediante piano di recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della l. n. 457 del 1978 o altro strumento esecutivo esteso all'intero ambito, per una SUL di nuova edificazione pari a mq. 5.000 (cinquemila);

3a) la SUL aggiuntiva di mq. 5.000 (cinquemila) è ripartita in proporzione alle superficie catastali, come riportate nel prospetto che si allega al presente atto sotto la lettera "B" (All. B), per formarne parte integrante ed essenziale;

4) l'appezzamento di terreno di proprietà esclusiva della ECG Costruzioni srl, meglio innanzi descritto, ricade all'interno dell'Ambito di Valorizzazione B12 e su di esso è concentrata l'intera SUL aggiuntiva di mq. 5.000 (cinquemila) di nuova edificazione, nonché il 100% (cento per cento) dei diritti edificatori di pertinenza dell'Istituto Vigna Pia e dell'Opera Romana per la Provvista di Nuove Chiese in Roma, afferenti le restanti aree di loro proprietà, ricadenti nel medesimo Ambito B12;

5) la ECG Costruzioni srl risulta dunque titolare di diritti edificatori che, in base all'imponibile catastale, rappresentano oltre il 75% (settantacinque per cento) del valore dell'intero comparto, come risulta nel documento che si allega sotto la lettera "C" (All. C) al presente atto, per formarne parte integrante ed essenziale;

5a) più in particolare, la ECG Costruzioni s.r.l. risulta proprietaria, nel suddetto Ambito di valorizzazione B12, del 100% (cento per cento) dell'area ove ricade la SUL, nonché di più dell'80% (ottanta per cento) dei corrispondenti diritti edificatori;

6) in data 19 maggio 2005 (prot. n. NVD 7475), la ECG Costruzioni s.r.l., rappresentando la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito territoriale B12, si è fatta promotrice dell'attuazione edificatoria del comparto, mediante la presentazione di una prima proposta di Piano di Recupero presso l'allora Dipartimento VI - U.O. n. 2 - Ufficio Programmazione e Progettazione Generale;

7) in data 15 aprile 2008 (prot. n. QF 8657), la EGC Costruzioni s.r.l. ha presentato nuovi tipi grafici;

7a) nella fase istruttoria della proposta di cui al 15 aprile 2008, l'allora U.O. n. 2 del Dipartimento VI ha rilevato una incongruenza tra quanto riportato nella scheda relativo all'Ambito B12, posta in Appendice alla riproduzione tipografica delle NTA approvate del NPRG, che contiene in calce la previsione di una SUL aggiuntiva di mq. 2.000 (duemila) e gli atti definitivamente approvati (delibere di C.C. rispettivamente di adozione n. 33 del 19/20 marzo 2003, di contro deduzioni n. 64 del 21/22 marzo 2006 e di approvazione n. 18 del 12 febbraio 2008) dai quali si evince la volontà espressa



dall'Amministrazione capitolina di riconoscere al Comparto una SUL aggiuntiva di mq. 5.000 (cinquemila) ritenuta indispensabile per garantire la sostenibilità economica dell'intervento;

7b) in data 20 febbraio 2009 (prot. n. 3103) la U.O. n. 2 ha interessato della questione l'Avvocatura comunale, la quale con parere del 22 aprile 2009 (prot. 30531) (trasmesso al (ex) Dip. VI - U.O. II in data 27/04/09 prot. QF 7651), si è espressa nel senso di riconoscere la realizzabilità dei 5.000 (cinquemila) mq. di SUL aggiuntiva;

7c) la ECG Costruzioni srl successivamente alla adozione del PdR e relativa approvazione si impegna a rinunciare al ricorso amministrativo proposto al riguardo contro l'Amministrazione capitolina presso il TAR Lazio Sezione II bis, recante n.r.g. 5066/2008;

8) in data 21 maggio 2009 (Prot. n. 9524), la ECG Costruzioni ha depositato presso la U.O. n 2 del Dipartimento VI, Nuovi Tipi Grafici al Piano di Recupero (di seguito PdiR), relativo all'Ambito B12, predisposti in base all'immediata realizzabilità dei 5.000 (cinquemila) mq. di SUL aggiuntiva in recepimento degli adeguamenti concordati con gli Uffici in seguito all'istruttoria espletata;

9) in data 10 giugno 2009 la U.O. n. 2 del Dipartimento VI ha provveduto a trasmettere il ridetto Piano con i relativi allegati alla U.O. n. 6, Ufficio Città Storica, nel frattempo

divenuto l'ufficio competente a definire le relative procedure urbanistico-amministrative;

10) in data 22 settembre 2009, all'esito dell'istruttoria compiuta dall'Ufficio Città Storica, sono stati depositati elaborati integrativi/modificativi dei Nuovi Tipi al PdiR di cui sopra, per l'avvio della conferenza di servizi, regolarmente convocata in data 13 ottobre 2009 per il giorno 9 novembre 2009, nel corso della quale sono stati espressi i seguenti pareri, cui si rinvia per averne piena ed esatta conoscenza:

- Sovrintendenza ai Beni Culturali U.O. Direzione - Servizio IV Carta Agro Romano e Forma Urbis - prot. 220640 del 11/11/2009: PARERE FAVOREVOLE;

- Dip. VII Politiche della Mobilità - U.O. Programmazione Pianificazione Indirizzi sulla mobilità e parcheggi - prot. 21668 del 25/11/2009: PARERE FAVOREVOLE con indicazioni;

- U.T. Mun. XV Arvalia Portuense - prot. 23151 del 14/12/2009: PARERE CONTRARIO, CONDIZIONATO;

- Dip. Tutela Ambientale e del verde e Promozione dello sport - prot. 23255 del 15/12/2009: PARERE FAVOREVOLE;

- Dip. Programmazione e Attuazione Urb. Dir. Progr. Grandi Opere Strategiche (parere ex U.O. 2 Progr. e Prog. Generale) - prot. 232 del 10/01/2011: PARERE FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI;

- C.O.Q.U.E. - parere del 27/07/2011 - PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni;

- Area Difesa del Suolo - Regione Lazio ex 89 DPR 380/01  
s.m.i. - prot. DA/08/06/058576 - PARERE FAVOREVOLE con Prescrizioni;

11) con nota del 21 giugno 2010, la ECG Costruzioni srl ha informato gli altri soggetti proprietari del procedimento in atto, al contempo invitandoli a prendere visione del progetto ed a formulare eventuali osservazioni od opposizione;

12) nei mesi successivi, tutti i proprietari hanno dato formale riscontro al riferito invito ed hanno preso visione del progetto senza formulare osservazioni od opposizioni;

13) in data 13 giugno 2011 (prot. 12465), sono state depositate n. 3 (tre) copie del Piano di Recupero aggiornato con quanto indicato in sede di conferenza di servizi dai competenti Dipartimenti ed in particolare in recepimento di quanto indicato dal Municipio XV;

14) si è chiusa, con esito favorevole, la conferenza di servizi;

14a) tutte le condizioni, prescrizioni e indicazioni dei sopracitati pareri e delle risultanze dei vari procedimenti sopra esperiti, sono state riportate nelle Norme Tecniche del Progetto Urbanistico (All. R2), i cui elaborati progettuali sono regolarmente depositati presso gli uffici Amministrativi competenti;

15) il progetto di Piano di Recupero, come approvato in conferenza di servizi, ai fini dell'attuazione degli interventi

privati e di quelli pubblici correlati, articola l'unità di intervento in cui è concentrata dal NPRG l'edificazione di nuova costruzione, interamente di proprietà della ECG, in due sub ambiti edificatori autonomi denominati A1 e A2, da sottoporre ciascuno a specifica convenzione, onde consentirne l'esecuzione in maniera autonoma ed indipendente;

15a) in particolare, nel sub-ambito A1 è ubicato il diritto edificatorio afferente alla ECG Costruzioni srl rappresentante circa una quota pari all'88,76% (ottantotto virgola settantasei per cento) della SUL aggiuntiva, corrispondente a circa mq. 4.438 (quattromilaquattrocentotrentotto) di cui mq. 3.550,40 (tremilacinquecentocinquanta virgola quaranta) destinati ad uso residenziale e la restante parte, pari a mq. 886,60 (ottocentoottantasei virgola sessanta), destinati ad uso commerciale/servizi;

15b) nel sub-ambito A2 è ubicato il diritto edificatorio dei proprietari rimanenti, rappresentanti circa una quota pari all'11,24% (undici virgola ventiquattro per cento) della SUL aggiuntiva, corrispondente a circa mq. 561,97 (cinquecentosessantuno virgola novantasette) di cui mq. 449,57 (quattrocentoquarantanove virgola cinquantasette) destinati ad uso residenziale e la restante parte, pari a mq. 112,40 (centododici virgola quaranta) destinati ad uso commerciale/servizi;

15c) la SUL aggiuntiva prevede il mix funzionale come riportato nella tabella che si allega al presente atto sotto la

lettera "D" (All. D) per formarne parte integrante ed essenziale;

16) a fronte del carico urbanistico derivante dalla SUL aggiuntiva, sono stati reperiti gli standard urbanistici come riportati nel prospetto che si allega al presente atto sotto la lettera "E" (All. E) per formarne parte integrante ed essenziale.

In particolare gli standard per singolo sub ambito sono i seguenti:

Comparto A1 (SUL 4.438,03 mq):

SUL residenziale - 3.555,00 mq;

SUL non residenziale - 883,03 mq;

Standard U1 (2.792,03 mq);

Servizi - 616,20 mq (lett. h) art. 4 L. 847/1964);

Verde - 1.253,82 mq;

Parch. Pubblici - 922,01 mq;

Comparto A2 (SUL 561,97 mq):

SUL residenziale - 445,00 mq;

SUL non residenziale - 116,97 mq;

Standard U2 (354,64 mq);

Servizi - 77,13 mq (lett. h) art. 4 L. 847/1964);

Verde - 159,52 mq;

Parch. Pubblici - 117,99 mq;

16a) le quantità sopra riportate risultano conformi agli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG vigente in ordine al reperimento

to degli standards urbanistici;

17) fanno parte integrante del PdR i seguenti elaborati:

- Tav.01 - Inquadramento urbanistico - Estratti degli strumenti urbanistici (rapp. 1:10.000/1:5.000);
- Tav.02 - Inquadramento urbanistico territoriale - Carta della qualità (rapp. 1:10.000);
- Tav.03 - Inquadramento territoriale paesaggistico - preesistenze storiche e dei vincoli (rapp. 1:10.000);
- Tav.04 - Inquadramento del sistema ambientale (rapp. 1:10.000/1:20.000/1:50.000);
- Tav.05 - Inquadramento infrastrutturale - mobilità (rapp. 1:5.000);
- Tav.06 - Planimetria catastale e ripartizione dei diritti edificatori (rapp. 1:1.000);
- Tav.07 - Stato di fatto (rapp. 1:1.000);
- Tav.08 - Zonizzazione su base catastale (rapp. 1:1.000);
- Tav.09 - Aree pubbliche - verde, viabilità, parcheggi e individuazione delle principali OO.PP. (rapp. 1:1.000);
- Tav.10 - Planivolumetrico esecutivo (rapp. 1:500);
- Tav.11 - tipologie edilizie (rapp. 1:200);
- Elab. R1 Relazione tecnica illustrativa;
- Elab. R2 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. R3 - Relazione Geologica;
- Relazione di calcolo del contributo straordinario;
- Relazione per la definizione di scomputi e versamenti di o-

neri e contribuiti;

- Documento preliminare delle opere pubbliche;

18) con riferimento all'azzoneamento del PdiR, sulla base di quanto stabilito nella tavola 3.17 del NPRG è stato riportato l'adeguamento (art. 10 lett. d) di cui alla l. n. 1150 del 1942 che prevede per l'IT Colomba Antonietti - via Tajani il cambio di destinazione da "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" a "Servizi pubblici di livello urbano", assoggettando pertanto l'area interessata a quanto disposto dagli artt. 83 e 84 delle NTA;

18a) l'art. 43 comma 4 delle NTA stabilisce che i perimetri delle aree a Servizi pubblici di livello urbano hanno carattere indicativo da precisare, sulla base delle indicazioni catastali, in sede di redazione dello strumento attuativo. In tale seno è stata individuata la destinazione a Servizio pubblico di livello urbano per le aree della parrocchia e dell'Istituto Vigna Pia;

19) con riferimento alla linea ferroviaria FR1, la fascia di rispetto apposta in applicazione del D.M. 3 agosto 1981 in attuazione del D.p.r. n. 753 del 1980 è pari a mt. 30,00 (trenta) ed all'interno di tale fascia è stato individuato il tracciato della nuova viabilità di collegamento con la sottostante Piazza Meucci prevista dal NPRG. Come anche disciplinato dall'art. 94 delle NTA di PRG vigente, la fascia individuata dal PdR è dedicata all'infrastruttura di trasporto pub-

blico in sede propria, comprensiva delle fasce di rispetto;

20) a fronte della dotazione minima di standard, riportata al paragrafo 16) che precede, il PdR prevede una dotazione extra di opere pubbliche e relative aree, tutte nella disponibilità di ECG, pari ad una superficie di mq. 16.403,33 (sedicimilaquattrocentotré virgola trentatré), del valore di Euro 1.451.694,71 (unmilionequattrocentocinquantunomilaseicentonovantaquattro e settantuno centesimi), così ripartite:

verde pubblico attrezzato (su aree ECG) - 14.023,33 mq

parcheggi pubblici (su aree ECG) - 1.200,00 mq

adeguamento viabilità e verde di arredo urbano - 1.180,00 mq

a queste si aggiunge l'opera, seppur su area già pubblica, di ulteriori 1.500 (millecinquecento) mq di parcheggi pubblici per una dotazione complessiva extra standard di 2.700 (duemilasettecento) mq;

21) le aree in cessione ed il relativo scomputo degli oneri di urbanizzazione sono stati concentrati sulla proprietà della ECG Costruzioni Srl al fine di garantire la totale esecuzione dei correlativi obblighi;

22) il PdiR è stato ulteriormente definito nella modalità di attuazione mediante la individuazione di comparti e di unità minime d'intervento ed in aggiunta allo standard relativo alla nuova SUL è stata calcolata la dotazione di standard urbanistici per gli usi esistenti, che risultano tutti con destinazione non residenziale a carico urbanistico medio, de-



terminando di conseguenza solo fabbisogno per verde e servizi come risulta dal prospetto che si allega al presente atto sotto la lettera "F" (All. F) per formarne parte integrante ed essenziale.

23) il PdiR in questione, in quanto prevede un incremento di SUL pari a mq. 5.000 (cinquemila), è soggetto al contributo straordinario previsto dall'art. 20 delle NTA del PRG, quantificato nella misura complessiva di Euro 4.424.630,00 (quattromilioni quattrocentoventiquattromilaseicentotrenta) e così determinato:

- il calcolo del CS secondo quanto previsto dalla D.G.C. 74/2011 prevede l'individuazione della zona omogenea OMI ovvero dei valori medi di vendita dell'osservatorio per tipologia funzionale ovvero prevalente.

I valori medi così individuati, nel caso si riferiscano ad immobili in stato conservativo normale, al fine di garantire una maggiore conformità alle reali compravendite, saranno incrementati del 25% (venticinque per cento). I valori così desunti saranno la base per la determinazione del CS (vedi tabella allegata alla D.G.C. 74/2011). Per quanto attiene il CS delle attività non residenziali, sarà assunto con valore pari al 50% (cinquanta per cento) dell'abitativo, anche in questo caso per fare salva una maggiore concretezza degli effettivi valori di mercato.

Nel caso di specie l'area si trova a cavallo di due zone omo-

genee OMI ovvero la C11 e la D7, entrambe prevalentemente residenziali. Nel calcolo pertanto si terrà conto della media dei valori medi fra le due zone. È importante, inoltre, ribadire che l'area d'intervento ricade in una ambito quasi totalmente residenziale, dove sono presenti alcune attività commerciali e di servizio di vicinato.

Il tutto come meglio risulta dal prospetto che si allega al presente atto sotto la lettera "G" (All. G) per formarne parte integrante ed essenziale.

In riferimento alla tab. allegata alla Delibera della G.C. 74/2011 e, più precisamente, ai valori relativi alla SUL aggiuntiva senza Housing, essendo il valore medio di vendita individuato compreso fra: 4.000<4.437,50<4.500 il Contributo Straordinario sarà desunto per interpolazione lineare:

CS/u per mq di SUL agg. Abitativa = 810  
+[(1008-810)\*(4.437,50-4.000))/(4500-4000)] = 983,25 €/mq;  
CS/u per mq di SUL agg. Non Abitativa = 983,25/2 = 491,63 €/mq.

Il prospetto relativo al Calcolo del Contributo straordinario per SUL aggiuntiva si allega al presente atto sotto la lettera "H" (All. H) per formarne parte integrante ed essenziale.

Il suddetto Contributo Straordinario dovrà essere ripartito fra i due comparti edificatori ovvero fra i soggetti privati attuatori, così come da prospetto che si allega al presente atto sotto la lettera "I" (All. I). Per semplicità e coeren-

temente con i sub ambiti attuativi, si procederà ad indicare due elementi di riferimento: la proponente ECG Costruzioni e gli altri proprietari raggruppati;

23a) il contributo straordinario dovrà essere investito nell'ambito territoriale dell'intervento e potrà essere corrisposto anche attraverso la cessione di aree extra standard e/o la realizzazione di Opere Pubbliche individuate e definite dal PdR in questione;.

24) il PdR risulta conforme al PRG vigente, considerando che la variazione del perimetro del Piano rientra nella fattispecie di quanto previsto dall'art. 13 comma 8 delle NTA, in quanto motivata da esigenze di carattere geomorfologico, la SUL massima ammessa dal PRG resta invariata, la somma delle aree escluse è contenuta nella misura del 2% della ST e le aree interessate non sono comprese nella Rete Ecologica.

Tutto quanto premesso quale parte sostanziale del presente atto, la "ECG Costruzioni S.r.l.", come rappresentata in proprio e nella qualità, che d'ora in poi sarà indicata anche come "parte privata comparente", aderisce senza riserva alcuna a tutte le premesse, come sopra delineate e, di conseguenza, per sé e per i propri successori ed eventuali aventi causa, a qualunque titolo, **si obbliga irrevocabilmente** ad ottemperare a tutti gli impegni ed oneri previsti, alle condizioni e clausole di cui allo schema di convenzione e relativi allegati, che si allega al presente atto sotto la lettera "L"

(All. L), per formarne parte integrante ed essenziale, tra cui:

- l'urbanizzazione, l'edificazione e la cessione di aree a destinazione pubblica, ivi comprese quelle eccedenti gli standard minimi, concernenti il Piano di Recupero "B12";
- il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA;
- la rinuncia, prima dell'approvazione del Piano di Recupero, al ricorso amministrativo proposto contro l'Amministrazione capitolina presso il TAR Lazio, Sezione II bis, recante il n.r.g. 5066/2008;
- la stipula della relativa Convenzione Urbanistica entro il termine ultimo di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta formale di Roma Capitale e comunque dopo la conclusione definitiva delle procedure, anche di pubblicazione, relative alla approvazione del Piano di Recupero ex art. 30 l. n. 457 del 1978, cui sarà allegato il presente atto;
- l'accettazione di eventuali modifiche apportate al Piano di Recupero, modifiche che non esimeranno la parte privata comparsa dall'obbligo di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, sempreché, l'entità di dette modifiche non alteri l'impianto del progetto, snaturandone in modo assolutamente prevalente le finalità.

Le spese del presente atto sono a carico della Società che, come rappresentata, le assume.

Il Comparente dispensa espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne dei medesimi piena ed esatta conoscenza.

Di quanto sopra richiesto, ricevo il presente atto che pubblico mediante lettura da me Notaio data al Comparente che da me interpellato, lo ha riconosciuto pienamente conforme alla propria volontà e con me lo sottoscrive, unitamente agli allegati, essendo le ore diciannove.

E' scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura e da me Notaio completato in piccola parte a mano, su sei fogli di cui si compone dei quali occupa ventidue intere pagine e quanto della ventitreesima sin qui.

F.to Giuffrida Francesco in proprio e N.Q.

F.to Franco Lupo Notaio

segue l'impronta del sigillo