ROMA

Protocollo RC n. 9312/2020

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 10 APRILE 2020)

L'anno duemilaventi, il giorno di venerdì dieci del mese di aprile, alle ore 15,55, la Giunta Capitolina di Roma così composta:

1	RAGGI VIRGINIA	*Sindaca*	7	FRONGIA DANIELE	*Assessore*
2	BERGAMO LUCA	*Vice Sindaco*	8	LEMMETTI GIANNI	*Assessore*
3	CAFAROTTI CARLO	*Assessore*	9	MAMMÌ VERONICA	*Assessora*
4	CALABRESE PIETRO	*Assessore*	10	MELEO LINDA	*Assessora*
5	DE SANTIS ANTONIO	*Assessore*	11	MONTUORI LUCA	*Assessore*
6	FIORINI LAURA	*Assessora*	12	VIVARELLI VALENTINA	*Assessora*

si è riunita, in modalità telematica, ai sensi della deliberazione della Giunta Capitolina n. 44 del 13 marzo 2020, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, è presente il Vice Sindaco che assume la presidenza dell'Assemblea.

Intervengono, in modalità telematica gli Assessori Calabrese, Fiorini, Frongia, Lemmetti, Mammi, Meleo e Montuori.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.
(O M I S S I S)

Deliberazione n. 62

Programma Integrato n. 3 - "Santa Palomba", Intervento privato "Ambito 1 ". Approvazione della convenzione per la costituzione, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, del diritto di superficie su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "Ambito 1 ", comparti Z7 e Z8. finalizzata alla realizzazione di un programma di Housing Sociale.

Premesso che:

con Deliberazione della Giunta Capitolina dell'8.08.2012 n. 250 è stato approvato, ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle vigenti NTA del PRG, il Programma preliminare di assetto urbanistico relativo al Programma Integrato (PRINT) "Santa Palomba", corredato della proposta di intervento relativa all'*"Ambito 1",* promossa dai soggetti privati Società Co.Ge.San. "Costruzioni Generali Santarelli" per azioni e"Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola" a responsabilità limitata (di seguito Società Titolari);

con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22.05.2013 è stato approvato l'Intervento privato "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle NTA di PRG;

con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016, in riferimento all'intervento "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013, nonché

all'interesse di Roma Capitale a promuovere interventi di Social Housing, di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8.08.2014 con la quale è stato approvato specifico Protocollo di Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale per la realizzazione di un programma di Social Housing sottoscritto in data 29.09.2014 (di seguito Protocollo di Intesa), è stato tra l'altro deliberato quanto segue:

di attribuire alla S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, pari a mq. 30.814,48 la destinazione ad alloggi sociali convenzionati *"social housing",* quali definiti dal DM22.04.2008 in locazione a lungo termine per 15 anni;

di autorizzare la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sotto indicati soggetti, secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015:

1. Società Titolari dell'intervento ambito 1 - Print Santa Palomba e successivi aventi causa;
2. Idea Fimit Sgr quale gestore del fondo per conto di CDP Investimenti Sgr;
3. Roma Capitale, oltre che quale beneficiario e custode degli impegni delle Società Titolari e del Fondo, anche quale proprietario della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

di regolamentare nella convenzione di cui al punto 2, in riferimento agli interventi di *social housing,* gli obblighi che i soggetti attuatori dovranno assumere, alle condizioni e con le modalità descritte nella premessa della stessa delibera, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/2012, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11.08.2009, n. 21 e successive modifiche, prevedendo la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel suddetto Regolamento Regionale, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore. Con riserva per Roma Capitale di redigere elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del *social housing,* dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi, che verranno approvati con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative e secondo le priorità che il soggetto pubblico intenderà perseguire;

di approvare lo Studio di Fattibilità di Idea Fimit Sgr con relativi allegati, tra i quali le linee guida di Regolamento di Gestione del Fondo prot. QI 95346 del 23.05.2016, relativo alle modalità attuative della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina destinata ad alloggi sociali, presentato ai sensi dall'art. 3 del Protocollo d'Intesa, prendendo atto del relativo impegno vincolante da parte della stessa Società a realizzare l'intervento tramite un fondo immobiliare da istituire, operante nell'ambito del SIF di cui all'art. 11 del DPCM 16.07.2009 e ss.mm.ii. alle condizioni previste di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015;

di approvare il valore di riferimento della S.U.L. pubblica pari a 113,60 Euro/mq. per un totale di Euro 3.500.000,00;

dare mandato alla Giunta Capitolina di approvare con successivo provvedimento gli atti necessari alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Protocollo d'Intesa;

di autorizzare la sottoscrizione della convenzione integrativa attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", attraverso la quale, con l'assegnatario in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a

disposizione dell'Amministrazione Capitolina, verranno regolamentati gli obblighi che esso dovrà assumersi in riferimento agli interventi di *social housing* come descritti al punto di cui sopra.

Considerato che:

in data 10.05.2018 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito Notaio Pietro Mazza rep. 121232 raccolta n. 47106- dell'Intervento *"Ambito 1"* relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sottoindicati soggetti:

"Co.Ge.San. - Costruzioni Generali Santarelli - S.p.A.", quale Società Titolare dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba nonché Soggetto Attuatore Unico dell'intero intervento;

"DeA Capital Real Estate SGR - S.p.A.", quale società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato, denominato: "Fondo Roma Santa Palomba SH - Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato", subentrata alla Dea Fimit Sgr a seguito di variazione dello Statuto sociale intervenuta con Deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 2.10.2017 a rogito del notaio Giovanni Giuliani rep. 68724;

Roma Capitale, in qualità di beneficiaria degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore Unico, nonché in qualità di proprietaria della SUL Pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;

l'art. 2, comma 3 della convenzione di cui sopra, relativo all'Individuazione del Soggetto Attuatore Unico ed al conferimento di relativo mandato in capo alla " Co.Ge.San-Costruzioni Generali Santarelli - S.p.A.", indica specificatamente che: "a *seguito dell'individuazione dell'assegnatario della SUL Pubblica mediante procedura ad evidenza pubblica e formale trasferimento del diritto reale mediante atto negoziale di costituzione/concessione in diritto di superficie novantanovennale dei medesimi diritti edificatori nel regime suddetto (anche quindi ai sensi dell'art. 952 e seguenti del Codice Civile), l'assegnatario/superficiario della SUL Pubblica subentrerà anche proporzionalmente in tutte le obbligazioni previste dalla presente Convenzione e, in particolare, realizzerà* a *propria cura e spese, in virtù del Mandato di cui al presente articolo 2, le opere afferenti la SUL Pubblica stessa, e rimborserà al Soggetto Attuatore Unico - contestualmente al subentro nella presente Convenzione ed all'adesione al Mandato- i costi anticipati per la realizzazione delle Opere della SUL Pubblica, fermo restando che l'assegnatario/superficiario, subentrando nei vincoli e nei rapporti obbligatori e reali di cui alla presente Convenzione, aderirà automaticamente ai contenuti della stessa anche riguardo il Mandato di cui al presente articolo 2, comma 1 conferito al Soggetto Attuatore Unico. In virtù di quanto sopra, l'assegnatario/superficiario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione e in virtù dell'adesione al Mandato di cui sopra, presterà - contestualmente al subentro nella presente Convenzione ed all'adesione al Mandato - al Soggetto Attuatore Unico idonee garanzie fideiussorie per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione di competenza della SUL Pubblica."*

nella medesima Convenzione Urbanistica, all'art. 9 n. 2, DeA Capitai ha ceduto e trasferito senza alcun corrispettivo - ma quale obbligazione di natura urbanistica - a Roma Capitale e quali aree destinate alla localizzazione e successiva realizzazione di S.U.L. pubblica nella titolarità e disponibilità di Roma Capitale, ai sensi delle NTA del PRG, le porzioni immobiliari a tale finalità specificamente ed urbanisticamente individuate, della consistenza complessiva di mq. 14.135 (quattordicimilacentotrentacinque);

con nota prot. QI 126356 del 24.07.2018, DeA Capital Real Estate Sgr- S.p.A. ha comunicato a Roma Capitale la propria disponibilità a prorogare ulteriormente fino alla data del 30.11.2018, il termine di validità dell'impegno di cui alla nota prot. 16389 del 13.10.2015, relativo all'acquisto del Diritto di Superficie sull'Area di Roma Capitale e alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SULpubblica -sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, già prorogato dapprima fino al 31.10.2017 e successivamente fino al 30.06.2018;

in adempimento alla sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016, con Determinazione Dirigenziale n. 1463 del 18.09.2018 si è proceduto all'approvazione della documentazione relativa alla procedura di evidenza pubblica, ai sensi del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827, artt. 73 *lett.* c e 76 comma 2, per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, secondo quanto previsto dall'art. 4 del sopra indicato Protocollo d'Intesa;

nello specifico sono stati approvati il Bando e il Disciplinare di Gara redatti secondo i principi giuridici generali di cui sopra, nonché secondo quando già espressamente approvato dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 41/2016, ponendo a base di gara lo "Studio di Fattibilità" (e la successiva nota esplicativa del 14.08.2018 prot QI 137898 di cui sopra) approvato con la medesima deliberazione del Commissario Straordinario, contenente tra l'altro l'Importo complessivo posto a base di gara pari ad € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila) oltre I.V.A. nelle aliquote in forma di legge;

compiuti tutti i preliminari adempimenti previsti nel più volte citato Protocollo di Intesa, si è proceduto all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica su aree di Proprietà di Roma Capitale di cui all'art. 4 dello stesso, avente ad oggetto: *"Concessione a titolo oneroso, del diritto di superficie avente durata di 99 anni su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "Ambito 1" relativo al Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 3 "Santa Palomba", finalizzata alla realizzazione di un programma di housing sociale.*

Comparto Z7 di mq. 5.369, 92 per una Superficie Utile Lorda di mq. 11.769, 95 *con destinazione residenziale.*

Comparto Z8 di mq. 8.765,39 per una Superficie Utile Lorda mq. 19.044, 53 con destinazione residenziale.

Totale SUL pubbliche mq. 30.814,48 con destinazione residenziale.

(Convenzione notaio Pietro Mazza di Roma del 10.05.2018 rep.121232 racc.47106)".

in particolare, è stata data adeguata pubblicità alla procedura di che trattasi, nel rispetto dei suddetti principi generali dell'ordinamento giuridico e in conformità a quanto disposto all'art. 4 del Protocollo di Intesa, procedendo in data 28.09.2018 all'ordinaria pubblicazione dell'avviso sull'Albo Pretorio on line *(accessibile dal sito www.comune.roma.it),* e sulla pagina web di Roma Capitale, *(https://www.comune.roma.it/web/it/bando-concorso.page?contentId=BEC176478),* nonché su un quotidiano a diffusione nazionale e un quotidiano a diffusione locale, oltre che in data 26.09.2018 alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;

nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e tenuto conto della tipologia di offerta richiesta, di carattere essenzialmente economico/sociale, si è ritenuto congruo indicare quale termine per la presentazione delle stesse un periodo non

inferiore a 52 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di indizione di gara, individuando dunque quale termine di scadenza la data del 19.11.2018;

nei termini sopra indicati non è pervenuta, presso il competente Dipartimento PAU, alcuna offerta relativa alla procedura di evidenza pubblica di che trattasi.

Tenuto conto che:

l'art. 4 del più volte citato Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale

prevede al comma 2 lettera c): *"in caso di gara con esito negativo, la facoltà per Roma Capitale di concludere la **negoziazione** con Sgrl locale che ha assunto l'impegno preliminare di cui sopra;*

con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, Direzione Rigenerazione Urbana rep. QI/1955/2018 del 29.11.2018, la procedura ad evidenzia pubblica di cui sopra è stata dichiarata deserta e nello specifico è stato formalizzato quanto segue:

la mancata aggiudicazione della concessione a titolo oneroso, del diritto di superficie oggetto della stessa;

l'avverata condizione di cui all'art. 4 comma 2 lettera c) del Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale sopra richiamata, e la volontà di Roma Capitale di voler concludere, la negoziazione con DeA Capital Real Estate Sgr- S.p.A, per l'acquisto da parte della stessa Sgr, del Diritto di Superficie sull'Area di Roma Capitale e del diritto alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica - sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, di cui sopra, nonché nell'atto di impegno di cui alla nota prot. 163889 del13.10.2015, il cui il termine di validità è stato per ultimo prorogato con nota prot. QI 126356 del 24.07.2018 al 30.11.2018;

considerato indifferibile l'interesse dell'Amministrazione Capitolina ad individuare un soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica chiamato a sottoscrivere con Roma Capitale ed il Soggetto Attuatore titolare dell'intervento di che trattasi, gli atti convenzionali integrativi contenenti gli obblighi da assumere relativamente agli interventi di social housing, è possibile per la scrivente Amministrazione Capitolina concludere la negoziazione con DeA Capital Real Estate Sgr- S.p.A, per l'acquisto da parte della stessa Sgr, del Diritto di Superficie sull'Area di Roma Capitale e del diritto alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica - sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016 nonché dell'atto di impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015;

pertanto, con la presente Deliberazione si rende necessario approvare il contenuto dell'allegato atto convenzionale integrativo, contenente gli elementi di dettaglio condivisi con il soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica, in conformità a quanto espresso con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016;

in particolare nell'allegata "Convenzione Comparti Z7 e Z8", integrativa sulla base di quanto disciplinato nella Convenzione Urbanistica, circa la regolamentazione degli obblighi dell'aggiudicatario dei diritti edificatori in diritto di superficie attraverso la stipula di apposito atto convenzionale, Dea Capital assume, oltre al pagamento dell'importo a titolo di corrispettivo di aggiudicazione e relative imposte in favore di Roma Capitale, anche l'obbligo, nei confronti sia di Roma Capitale sia degli altri soggetti proprietari attuatori della Convenzione Urbanistica, di subentrare - in tutte le obbligazioni i contenuti e le clausole di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata da Roma Capitale in data 10.05.2018 e quindi,

proporzionalmente, nei diritti, nelle obbligazioni e nei doveri stabiliti in capo a ciascun proprietario/soggetto attuatore verso l'Amministrazione Capitolina, quale parte privata titolare della Superficie Utile Lorda quantificata e localizzata nei comparti Z7 e Z8 (di seguito la "S.U.L. Z7 e Z8");

in data 8.1 0.2019, l'Assemblea Capitolina ha approvato la Deliberazione n. 76, avente ad oggetto "*Linee di indirizzo per* le *attività di gestione* e *controllo in materia di housing sociale",* le cui indicazioni di natura urbanistica, per quanto non in contrasto con la Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Pietro Mazza rep. 121232 e fatte salve tutte le previsioni contenute nella stessa Convenzione Urbanistica, sono da considerarsi come criteri e modalità applicative ove non già definitivamente disciplinato;

inoltre, sulla base dei contenuti deliberativi dal medesimo provvedimento di Assemblea Capitolina n. 76/2019, dovrà essere predisposta, approvata e sottoscritta diversa e distinta "Convenzione sociale" che disciplinerà, in tutte le proprie peculiarità, le modalità di accesso e di fruizione degli alloggi e dei servizi comuni nei comparti interessati e che regolamenterà tutti gli altri elementi e temi indicati dalla stessa citata Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76/2019;

Considerato che:

in data 28 febbraio 2020 il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L.; approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m. i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Direttore F.to: S. Capurro

in data 28 febbraio 2020 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 30, c.1 lett. i) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore F.to: C. Esposito

Che in data 9 aprile 2020 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs. 18/8/2000 n 267, dato atto delle precisazioni pervenute dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con nota prot. QI 41475 del23.03.2020, si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Si osserva tuttavia quanto segue:

L'accertamento dei corrispettivi relativi al diritto di superficie dovrà essere registrato sul relativo capitolo al momento del perfezionamento dell'obbligazione con imputazione all'esercizio in cui è prevista l'esecuzione della prestazione. In particolare dovranno essere previsti appositi stanziamenti. Per quanto riguarda, invece le opere a scomputo indicate all'art. 7 della Convenzione, dovranno essere contabilizzate nel rispetto delle condizioni previste al paragrafo 3.11 dell'allegato 4/2 del D.LGS. 118/11 ai sensi del quale, "le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere. Anche la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la

realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene. A seguito della consegna e del collaudo, si emette il titolo di spesa, versato in quietanza di entrata del bilancio dell'ente stesso, all'entrata per permessi da costruire (trattasi di una regolazione contabile). La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo e possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche)".

Il Ragioniere Generale F.to: Anna Guiducci

sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

per tutto quanto sopra premesso:

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso:

di approvare, relativamente al Programma Integrato 3 "Santa Palomba", Intervento privato "Ambito 1", l'allegata convenzione quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, per la costituzione, ai sensi degli articoli 952 e ss del Codice Civile, del diritto di superficie su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate nei comparti Z7 e Z8, finalizzata alla realizzazione del previsto programma di Housing Sociale e contenente elementi di dettaglio condivisi con il soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica, DeA Capital Real Estate Sgr, in conformità con quanto disposto dalla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016;

di autorizzare la stipula della suddetta convenzione, stabilendo che le risorse pari ad € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomilaeuro/00) oltre I.V.A. nelle aliquote in forma di legge, da corrispondere contestualmente alla sottoscrizione della stessa, quale corrispettivo del diritto di superficie su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate nei comparti Z7 e Z8 sono da introitarsi nell'annualità di competenza sul Capitolo di Entrata 4400035/10564 - Posizione Finanziaria E4.04.01.1000.01.0ASR del Centro di Costo 8GT.

ROMA CAPITALE
28 FEB. 2020
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. 32862

Repertorio.....
Raccolta.....

CONVENZIONE

per la costituzione, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, del diritto di superficie su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "AMBITO 1", comparti Z7 e Z8 (di seguito **"Convenzione Comparti Z7 e Z8"**). del Programma Integrato "SANTA PALOMBA" "
Atto pubblico informatico.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno
del mese di (.....2020) in Roma, Via del Turismo n.30, in una sala del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.
Avanti di me Dr. ....., Notaio in Roma, con studio in ....., iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

da una parte:
"ROMA CAPITALE", con sede a Roma in Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (nel prosieguo per brevità anche "Ente"), in persona di ..... , nat.. a ..... il ....., domiciliato per la carica, ove sopra, nella sua qualità di ..... del DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA dell'Ente stesso nominato/a
con Ordinanza del Sindaco n. . . . . del . . . . . in forza dei poteri che le/gli derivano dall'articolo 107, terzo comma, lettera c) del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e dal vigente Statuto dell'Ente stesso ed in attuazione delle deliberazioni del.. ..... e determinazioni ..... documenti tutti che, in copie digitali, si allegano al presente atto rispettivamente sub ..... ;
"DEA CAPITAL REAL ESTATE S.G.R. - S.p.A.", con sede legale in Roma (RM), Via Saverio Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero 05553101006 anche di codice fiscale e partita IVA - REA n. 898431, iscritta al n. 18 dell'Albo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, primo comma, del Decreto legislativo 24.02.1998, n. 58 (il "TUF"), sezione FIA (di seguito, anche, **"DeA Capital"**) quale società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato, denominato:
"Fondo Roma Santa Palomba SH - Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato" (di seguito, anche, il "Fondo") in persona di.....domiciliato per l'incarico presso l'infra indicata sede sociale, nella sua qualità di ..... e, come tale, in rappresentanza della società; Interviene inoltre al presente atto non in quanto parte sostanziale del costituendo rapporto di costituzione del diritto di superficie ma per semplice adesione e presa d'atto dei contenuti di quanto appresso:
-"CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", in forma abbreviata "COGESAN - S.p.A.", con sede in Roma (RM), Via di Porta Lavernale n. 26, capitale sociale Euro 1.883.580,00 interamente versato, Partita IVA 01587081009, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero 06635410589 anche di codice fiscale, REA n. RM-535710 (di seguito, anche, "COGESAN") in persona di ....., domiciliato per l'incarico presso l'infra indicata sede sociale, nella sua qualità di ..... e, come tale, in rappresentanza della società medesima, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di legge e di statuto.
(di seguito, congiuntamente, le **"Parti"**)
Detti comparenti, delle cui identità personali, qualifiche, poteri di rappresentanza, nonché dell'idoneità, validità ed efficacia di ciascun certificato elettronico di firma digitale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto.

PRELIMINARMENTE

Ciascun comparente privato suddetto, come sopra rappresentato, conferma le indicazioni relative alle proprie generalità ed ai propri dati identificativi.
Le Parti prendono atto della dichiarazione resa il [•] dall'Amministratore Delegato e legale rappresentante di [•], come *infra* allegata.

Quindi i comparenti suddetti

PREMESSO CHE

- con deliberazione della Giunta Capitolina dell'8.08.2012 n. 250 è stato approvato, ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., il Programma preliminare di assetto urbanistico relativo al Programma Integrato (PRINT) "Santa Palomba", corredato della proposta di intervento relativa all'"Ambito 1", promossa dai soggetti privati CO.GE.SAN. "Costruzioni Generali Santarelli" Società per azioni e "Della Casalomba Immobiliare/Mobiliare Agricola" Società a responsabilità limitata;
- con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 287 del 22.05.2013 è stato approvato l'Intervento privato "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", ai sensi dell'art. 53 c. 5 delle NTA di PRG;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016, in riferimento all'intervento "Ambito 1" del Programma Integrato "Santa Palomba", approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 287/2013, nonché all'interesse di Roma Capitale a promuovere interventi di *social housing*, di cui alla deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8.08.2014 con la quale è stato approvato specifico Protocollo di Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale per la realizzazione di un programma di *social housing* sottoscritto in data 29.09.2014 (di seguito Protocollo di Intesa), è stato tra l'altro deliberato quanto segue:

a) di attribuire alla S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, pari a mq. 30.814,48, la destinazione ad alloggi sociali convenzionati "*social housing*", quali definiti dal D.M. 22.04.2008 in locazione a lungo termine per 15 anni;

b) di autorizzare la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", tra i sotto indicati soggetti, secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015:

1. Società Titolari dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba e successivi aventi causa;
2. Idea Fimit Sgr quale gestore del fondo per conto di CDP Investimenti Sgr;
3. Roma Capitale, oltre che quale beneficiario e custode degli impegni delle Società Titolari e del Fondo, anche quale proprietario della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;

c) di regolamentare nella convenzione di cui alla lettera b), in riferimento agli interventi di *social housing*, gli obblighi che i soggetti attuatori avrebbero dovuto assumere, alle condizioni e con le modalità descritte nella premessa della stessa delibera, analogamente a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12, circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11.08.2009, n. 21 e successive modifiche, prevedendo la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel suddetto Regolamento Regionale, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore. Il tutto con riserva per Roma Capitale di redigere elenchi di soggetti in condizioni soggettive privilegiate da fornire ai soggetti titolari del social housing, dai quali questi possano attingere per individuare gli utenti degli alloggi, da approvarsi con apposito atto di Roma Capitale nell'ambito degli indirizzi sulle politiche abitative e secondo le priorità che il soggetto pubblico intenderà perseguire;

d) di approvare lo Studio di Fattibilità di Idea Fimit Sgr con relativi allegati, tra i quali le linee guida di Regolamento di Gestione del Fondo prot. QI 95346 del 23.05.2016, relativo alle modalità attuative della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina destinata ad alloggi sociali, presentato ai sensi dall'art. 3 del Protocollo d'Intesa, prendendo atto del relativo impegno vincolante da parte della stessa Società a realizzare l'intervento tramite un fondo immobiliare da istituire, operante nell'ambito del SIF di cui all'art. 11 del DPCM 16.07.2009 e ss.mm.ii. alle condizioni previste di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015;

e) di approvare il valore di riferimento della S.U.L. pubblica pari a 113,60 Euro/mq. per un totale di Euro 3.500.000,00;

f) dare mandato alla Giunta Capitolina di approvare con successivo provvedimento gli atti necessari alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Protocollo d'Intesa;
g) di autorizzare la sottoscrizione della convenzione integrativa attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba", attraverso la quale, con l'assegnatario in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, regolamentare le obbligazioni da assumersi in riferimento agli interventi *di social housing* descritti al punto di cui sopra;
- in data 10.05.2018 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica Attuativa a rogito Notaio Pietro Mazza rep. 121232 raccolta n. 47106 registrata..... e trascritta..... - dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba" (che potrà essere indicata anche quale "Convenzione Urbanistica"), tra i sottoindicati soggetti:
- "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", quale Società Titolare dell'intervento ambito 1 Print Santa Palomba nonché Soggetto Attuatore Unico dell'intero intervento;
- "DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A.", quale società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato, denominato: "Fondo Roma Santa Palomba SH - Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato", subentrata a Idea Fimit Sgr in seguito alla variazione dello Statuto sociale intervenuta con Deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 2.10.2017 a rogito del notaio Giovanni Giuliani rep. 68724;
- Roma Capitale, in qualità di beneficiaria degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore Unico, nonché in qualità di proprietaria della S.U.L. pubblica a disposizione dell'Amministrazione Capitolina;
- l'art. 2, comma 3 della Convenzione Urbanistica, individua quale Soggetto Attuatore Unico e contiene il conferimento di relativo mandato in capo alla "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A." e indica specificatamente che: "*a seguito dell'individuazione dell'assegnatario della SUL Pubblica mediante procedura ad evidenza pubblica e formale trasferimento del diritto reale mediante atto negoziale di costituzione/concessione in diritto di superficie novantanovennale dei medesimi diritti edificatori nel regime suddetto (anche quindi ai sensi dell'art. 952 e seguenti del Codice Civile), l'assegnatario/superficiario della SUL Pubblica subentrerà anche proporzionalmente in tutte le obbligazioni previste dalla presente Convenzione e, in particolare, realizzerà a propria cura e spese, in virtù del Mandato di cui al presente articolo 2, le opere afferenti la SUL Pubblica stessa, e rimborserà al Soggetto Attuatore Unico – contestualmente al subentro nella presente Convenzione ed all'adesione al Mandato – i costi anticipati per la realizzazione delle Opere della SUL Pubblica, fermo restando che l'assegnatario/superficiario, subentrando nei vincoli e nei rapporti obbligatori e reali di cui alla presente Convenzione, aderirà automaticamente ai contenuti della stessa anche riguardo il Mandato di cui al presente articolo 2, comma 1 conferito al Soggetto Attuatore Unico. In virtù di quanto sopra, l'assegnatario/superficiario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione e in virtù dell'adesione al Mandato di cui sopra, presterà – contestualmente al subentro nella Convenzione ed all'adesione al Mandato – al Soggetto Attuatore Unico idonee garanzie fideiussorie per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione di competenza della SUL Pubblica.*"; A tal riguardo, si rileva che DeA Capital e Co.Ge.San hanno già regolamentato, con atto separato, i rapporti derivanti dal Mandato anche rispetto alle garanzie fideiussorie.
- nella medesima Convenzione Urbanistica, all'art. 9 n. 2, DeA Capital ha ceduto e trasferito senza alcun corrispettivo - ma quale obbligazione di natura urbanistica - a Roma Capitale e quali aree destinate alla localizzazione e successiva realizzazione di S.U.L. pubblica nella titolarità e disponibilità di Roma Capitale, ai sensi delle NTA del PRG, le porzioni immobiliari a tale finalità specificamente ed urbanisticamente individuate, della consistenza complessiva di mq. 14.135 (quattordicimilacentotrentacinque);
- con nota prot. QI 126356 del 24.07.2018, DeA Capital, ha comunicato a Roma Capitale la propria disponibilità a prorogare ulteriormente, fino alla data del 30.11.2018, il termine di efficacia dell'impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015, relativo all'acquisto del diritto di superficie sull'Area di Roma Capitale ed alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica sulla base dei termini e condizioni espressi nello studio di fattibilità approvato con la sopra indicata deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, già prorogato dapprima fino al 31.10.2017 e successivamente fino al 30.06.2018;

- in adempimento alla sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016, con Determinazione Dirigenziale n. 1463 del 18.09.2018 si è proceduto all'approvazione della documentazione relativa alla procedura di evidenza pubblica, ai sensi del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827, artt. 73 lett. c e 76 comma 2, per l'assegnazione in diritto di superficie novantanovennale della S.U.L. residenziale a disposizione di Roma Capitale, secondo quanto previsto dall'art. 4 del sopra indicato Protocollo d'Intesa;
- nello specifico sono stati approvati il Bando e il Disciplinare di Gara redatti secondo i principi giuridici generali di cui sopra, nonché secondo quanto già espressamente approvato dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina con deliberazione n. 41/2016 ponendo a base di gara anche lo "*Studio di Fattibilità*" (e la successiva nota esplicativa del 14.08.2018 prot. QI 137898 di cui sopra), approvato con la medesima deliberazione del Commissario Straordinario contenente tra l'altro l'Importo complessivo posto a base di gara pari ad € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila) oltre I.V.A. nelle aliquote in forma di legge;
- compiuti tutti i preliminari adempimenti previsti nel più volte citato Protocollo di Intesa, si è proceduto all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica su aree di proprietà di Roma Capitale di cui all'art. 4 dello stesso, avente ad oggetto: *"Concessione a titolo oneroso, del diritto di superficie avente durata di 99 anni su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "AMBITO 1" relativo al Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 3 "SANTA PALOMBA" ", finalizzata alla realizzazione di un programma di housing sociale. Comparto Z7 di mq. 5.369,92 per una Superficie Utile Lorda di mq.11.769,95 con destinazione residenziale. Comparto Z8 di mq. 8.765,39 per una Superficie Utile Lorda mq. 19.044,53 con destinazione residenziale. Totale SUL pubbliche mq. 30.814,48 con destinazione residenziale. (Convenzione notaio Pietro Mazza di Roma del 10.05.2018 rep.121232 racc.47106)";*
- in particolare, è stata data adeguata pubblicità alla procedura di che trattasi, nel rispetto dei suddetti principi generali dell'ordinamento giuridico e in conformità a quanto disposto all'art 4 del Protocollo di Intesa, procedendo in data 28.09.2018 all'ordinaria pubblicazione dell'avviso sull'Albo Pretorio on line (accessibile dal sito www.comune.roma.it), e sulla pagina web di Roma Capitale, (https://www.comune.roma.it/web/it/bandoconcorso), nonché su un quotidiano a diffusione nazionale e un quotidiano a diffusione locale, oltre che in data 26.09.2018 alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e tenuto conto della tipologia di offerta richiesta di carattere essenzialmente economico/sociale, si è ritenuto congruo indicare quale termine per la presentazione delle stesse un periodo non inferiore a 52 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di indizione di gara, individuando dunque quale termine di scadenza per la presentazione delle offerte, la data del 19.11.2018;
- decorso tale termine, non è risultata pervenuta presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale alcuna offerta relativa alla procedura di evidenza pubblica in oggetto;
- pertanto, con determinazione dirigenziale di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Rigenerazione Urbana rep QI/1955/2018 del 29/11/2018, è stata ufficialmente formalizzato come alla procedura ad evidenza pubblica di cui sopra non abbia concorso alcun partecipante e quindi la stessa sia stata dichiarata *"deserta"*, con conseguente mancata aggiudicazione della concessione a titolo oneroso del diritto di superficie oggetto della medesima;
- tenuto conto che l'art. 4 del più volte citato Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale prevede al comma 2 lettera c): *"in caso di gara con esito negativo, la facoltà per Roma Capitale di concludere la negoziazione con Sgr locale che ha assunto l'impegno preliminare di cui sopra"*, con ulteriore provvedimento dell'Amministrazione Capitolina ..... n..... del..... è stato valutato e determinato:

a) come indifferibile l'interesse dell'Amministrazione Capitolina ad individuare un soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica chiamato a sottoscrivere con Roma Capitale ed il Soggetto Attuatore titolare dell'intervento di che trattasi, gli atti convenzionali integrativi contenenti gli obblighi da assumere relativamente agli interventi di *social housing*, così come approvati con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016 in analogia a quanto determinato dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/2012;

b) di considerare avverata la condizione di cui all'art. 4 comma 2 lettera c) del Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale approvato con deliberazione di Giunta Capitolina n. 255

dell'8.08.2014, e conseguentemente di considerare legittimo per l'Amministrazione Capitolina concludere la negoziazione con DeA Capital per la concessione alla stessa del diritto di superficie sull'area di Roma Capitale finalizzato alla realizzazione dell'Intervento relativo alla SUL pubblica – sulla base dei termini e condizioni espressi nello Studio di fattibilità approvato con la sopra indicata Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016 nonché dell'atto d'impegno di cui alla nota prot. 163889 del 13.10.2015, il cui termine di validità è stato per ultimo prorogato con nota prot. QI 126356 del 24.07.2018 al 30.11.2018;
- in data 8 ottobre 2019, l'Assemblea Capitolina ha approvato la deliberazione n. 76, (già come sopra allegata al presente atto) avente ad oggetto "*Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale*" le cui indicazioni di natura urbanistica - per quanto non in contrasto con la Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Pietro Mazza rep. 121232 e fatte salve tutte le previsioni contenute nella stessa Convenzione Urbanistica- sono da considerarsi come criteri e modalità applicative, ove non già definitivamente regolato, ed inoltre, sulla base dei contenuti deliberati dal medesimo provvedimento dovrà essere predisposta, approvata e sottoscritta la diversa e distinta "Convenzione sociale" che disciplinerà, in tutte le proprie peculiarità, le modalità di accesso e di fruizione degli alloggi e dei servizi comuni nei comparti interessati e che regolamenterà almeno tutti gli altri elementi e temi indicati della stessa citata deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76 dell'8.10.2019 - con provvedimento della Giunta Capitolina..... n..... del..... conseguentemente si è infine autorizzata formalizzazione del contenuto del presente atto convenzionale integrativo, individuando gli elementi di dettaglio da condividersi con il soggetto assegnatario/superficiario della SUL Pubblica, in conformità a quanto espresso con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41/2016 circa la possibilità di regolamentare aspetti non disciplinati nel suddetto Regolamento Regionale n. 18/2012, nel rispetto comunque dei limiti e dei principi nello stesso stabiliti e di quelli previsti nelle normative di settore;
- pertanto nella presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" integrativa sulla base di quanto disciplinato nella Convenzione Urbanistica, circa la regolamentazione degli obblighi dell'aggiudicatario dei diritti edificatori in diritto di superficie attraverso la stipula di apposito atto convenzionale, Dea Capital assume, oltre al pagamento dell'importo a titolo di corrispettivo di aggiudicazione e relative imposte in favore di Roma Capitale, anche l'obbligo, nei confronti sia di Roma Capitale sia degli altri soggetti proprietari attuatori della Convenzione Urbanistica, di subentrare - in tutte le obbligazioni, i contenuti e le clausole di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata da ROMA CAPITALE in data 10.05.2018 e quindi, proporzionalmente, nei diritti, nelle obbligazioni e nei doveri stabiliti in capo a ciascun proprietario/soggetto attuatore verso l'Amministrazione Capitolina, quale parte privata titolare della Superficie Utile Lorda quantificata e localizzata nei comparti Z7 e Z8 (di seguito la **"S.U.L. Z7 e Z8"**),

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra le Parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8".
2. La presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" ha per oggetto da parte di ROMA CAPITALE in favore della comparente privata DeA Capital, che espressamente accetta, la costituzione a titolo oneroso, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, del diritto di superficie avente durata di 99 (novantanove) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto - su aree di proprietà di Roma Capitale localizzate all'interno dell'intervento urbanistico denominato "AMBITO 1" relativo al programma integrato prevalentemente residenziale n.3 "SANTA PALOMBA".
Detto diritto di superficie è finalizzato alla realizzazione e gestione di un totale di **Superficie Utile Lorda pari a mq. 30.814,48** (metri quadrati trentamilaottocentoquattordici virgola quarantotto) esclusivamente a destinazione residenziale come sotto localizzata e specificata e precisamente:
comparto Z7 della consistenza catastale di mq. 5.369,92 (metri quadrati cinquemilatrecentosessantanove virgola novantadue) finalizzato alla realizzazione di una **Superficie Utile Lorda di mq. 11.769,95** (metri quadrati undicimilasettecentosessantanove virgola novantacinque) interamente con destinazione residenziale;

comparto Z8 della consistenza catastale di mq. 8.765,39 (metri quadrati ottomilasettecentosessantacinque virgola trentanove) finalizzata alla realizzazione di **Superficie Utile Lorda di mq. 19.044,53** (metri quadrati diciannovemilaquarantaquattro virgola cinquantatre) interamente con destinazione residenziale

3. Detti diritti risultano convenzionalmente localizzati nei comparti sopra indicati del Programma Integrato, come da elaborato "Zonizzazione su base catastale" che si allega al presente atto come *infra* e individuate catastalmente al successivo articolo 3.

ROMA CAPITALE e Dea Capital convengono e confermano che l'utilizzazione dei diritti edificatori afferenti i comparti Z7 e Z8, oggetto del presente atto, deriva ed è vincolata alle regole ed ai parametri applicativi e convenzionali anche derivanti da tutti gli atti normativi e dai provvedimenti amministrativi citati in premessa e, pertanto, accettano quale contenuto sostanziale del presente atto i contenuti, i vincoli e le prescrizioni anche pattizie prescritte e scaturenti dalla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", dalla "Convenzione Urbanistica" più volte citata, dal Regolamento della Regione Lazio n. 18/12 sui criteri e sulle modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale e dagli atti amministrativi come *infra* allegati e comunque dalle disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 2 - ALLEGATI DELLA CONVENZIONE

1. Formano parte integrante della presente "Convenzione comparti Z7 e Z8", materialmente allegati, in quanto in essa richiamati, i seguenti atti e documenti:

- deliberazione della Giunta Capitolina n. 250 dell'8 agosto 2012;
- deliberazione della Giunta Capitolina n. 287 del 22 maggio 2013;
- deliberazione di Giunta Capitolina n. 255 dell'8.08.2014 contenente anche il Protocollo d'Intesa fra CDP Investimenti SGR e Roma Capitale;
- deliberazione del Sub-Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27 maggio 2016,
- Determinazione Dirigenziale n. 1463 del 18.09.2018;
- determinazione dirigenziale di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica –Direzione Rigenerazione Urbana rep QI/1955/2018 del 29/11/2018;
- deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76 dell'8.10.2019 portante *"Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale."*
- deliberazione della Giunta Capitolina..... n..... del..... di autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie e di approvazione dello schema del presente atto convenzionale;
- elaborato tecnico-planimetrico denominato "Zonizzazione su base catastale" riguardante anche le aree della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8";
- (eventuale): frazionamento catastale redatto su estratto di mappa.....;
- Studio di fattibilità" nella versione approvata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016 e successiva nota esplicativa del 14.08.2018 (QI 137898);
- Cronoprogramma;
- Nota del [•] a firma di [•];
- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina .. ..

4. Tutti i contenuti di natura pattizia, prescrittiva e vincolante in tema di realizzazione di alloggi di edilizia sociale - di cui ai suindicati documenti - si intendono qui integralmente ripetuti e trascritti con efficacia vincolante.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1. Il diritto di superficie, finalizzato alla realizzazione di un totale di Superficie Utile Lorda pari a mq. 30.814,48 esclusivamente a destinazione residenziale, di cui alla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", è localizzato sulle seguenti aree acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale, aree della consistenza complessiva su base catastale pari a mq. pari a mq. **14.135,31**, aventi la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso e rispettivamente aventi la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso e rispettivamente:

-comparto Z7 della consistenza catastale di mq. 5.369,92 finalizzata alla realizzazione di una Superficie Utile Lorda di mq. 11.769,95 con destinazione residenziale e precisamente

Firmato digitalmente da
CINZIA ESPOSITO
CN = ESPOSITO CINZIA
C = IT

area edificabile confinante .. .. salvo altri, come risulta campita in colore ... . nell'elaborato tecnico-planimetrico denominato "Zonizzazione su base catastale", allegato a quest'atto sotto la lettera " .... " e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione C, Foglio 1186, particella 991 di mq. 5.370, R.D. Euro 162,24, R.A. Euro 55,47;
comparto Z8 della consistenza catastale di mq. 8.765,39 finalizzata alla realizzazione di Superficie Utile Lorda di mq. 19.044,53 (diciannovemilaquarantaquattro virgola cinquantatre) interamente con destinazione residenziale area edificabile, confinante..... salvo altri, come risulta campita in colore ... . nell'elaborato tecnico-planimetrico denominato "Zonizzazione su base catastale" allegato a quest'atto sotto la lettera " .... ", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma alla Sezione C, Foglio 1186, particella 992 di mq. 8.765, R.D. Euro 264,81, R.A. Euro 90,53.
Le particelle "frazionate" sopraindicate individuanti gli appezzamenti di terreno sopra indicati risultano già introdotte nei registri catastali con i dati soprariportati intestate alla ditta cedente come risulta dalle relative attestazioni catastali.
2. Detti terreni sono pervenuti al patrimonio indisponibile di ROMA CAPITALE in forza della più volte citata Convenzione Urbanistica del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 10.05.2018 rep. 121232 racc. n. 47106 registrata..... e trascritta....., attuativa dell'Intervento "Ambito 1" relativo al Programma Integrato n. 3 "Santa Palomba".
3. Le parti confermano che tutti i lotti di terreno compresi in detti comparti sono gravati a causa della progettazione unitaria, di servitù prediali perpetue e reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni e di canalizzazioni dei pubblici servizi) in favore degli erigendi fabbricati, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire e risultanti dai progetti approvati e dalla relativa documentazione tecnico-progettuale.
4. In relazione alle aree oggetto della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", come sopra individuate e specificate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. sull'Edilizia - parte I - di cui al D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, Roma Capitale, Parte costituente/concedente interessata, come sopra rappresentata, anche ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che le caratteristiche e le destinazioni urbanistiche delle aree concesse in diritto di superficie sono quelle risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici di Roma Capitale, U.O. Permessi di costruire - rilasciato in data ..... con prot. n..... con dichiarazione della medesima Parte costituente che dalla data del rilascio del medesimo fino alla data della sottoscrizione della presente Convenzione "Comparti Z7 e Z8", non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici, specificandosi altresì che la destinazione urbanistica delle suddette aree, interessate dal Programma Integrato "Santa Palomba", è quella derivante dal Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del C.C. n. 18 del 12.02.2008) e dalla successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7.06.2016, relativa al "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 2008".
5. Il certificato di cui sopra, in copia digitale, è già allegato al presente atto sotto la lettera " ".
6. Per la presente costituzione di diritto di superficie, Roma Capitale sopraindicato rinuncia all'eventuale ipoteca legale che possa competergli, con esonero da ogni responsabilità in merito per il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

ART. 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La costituzione del diritto di superficie ha durata pari ad anni 99 (novantanove) decorrenti dal giorno della stipulazione della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" potrà essere rinnovata in favore di Dea Capital o suoi aventi causa anche in modalità frazionata previa istanza presentata almeno un anno prima della scadenza.
2. Ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile, allo scadere del termine di cui al comma precedente, anche per come rinnovato, il diritto di superficie si estingue e Roma Capitale, proprietario del suolo, diverrà proprietario della costruzione.
3. Per tale caso le parti, anche per loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo, convengono che Roma Capitale, acquisendo la proprietà dei fabbricati per effetto del naturale espandersi del diritto di piena

proprietà, non dovrà indennizzare in alcun modo il superficiario "estinto" del costo delle migliorie e dei materiali apportati al suolo.
4. Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla legge, dalla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", dalla Convenzione Urbanistica dalla stipulanda Convenzione Sociale
relativa ai comparti Z7 e Z8 nonché dai provvedimenti alla stessa allegati ovvero richiamati e correlati e comunque secondo i principi generali e la normativa vigente in materia.
5. Resta ferma la facoltà in capo all'Amministrazione Capitolina di procedere alla alienazione del proprio patrimonio attraverso la trasformazione a titolo oneroso del diritto di superficie in diritto di proprietà in favore di DeA Capital o suoi aventi causa, e comunque non prima dello spirare dei termini previsti per la locazione di cui all'art. 8 della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, mediante la stipula di apposita convenzione previa deliberazione del competente Organo in tal senso.

ART. 5 – MODALITA' DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Sulle aree indicate nel precedente art. 3 è costituito il diritto di superficie, previo versamento del corrispettivo di cui al successivo articolo 6 a Roma Capitale, alla stipula della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" e le stesse sono oggetto di costituzione del diritto reale libere da persone e cose, nonché da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e passività di natura ambientale, nonché da vincoli di ogni specie , che possano risultare in ogni modo pregiudizievoli.
Inoltre, Roma Capitale costituente dichiara e DeA Capital conferma, che per tali aree non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle leggi 29.10.1993 n. 428 e 21.11.2000 n. 353 e successive modifiche ed integrazioni, non ricadendo le stesse, in base alla prescritta planimetria compilata da Roma Capitale, in zona i cui soprassuoli boschivi sono stati distrutti o danneggiati dal fuoco, per cui è vietato l'insediamento di costruzioni di qualunque tipo e non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio per almeno dieci anni.
2. Dalla data di stipula della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" sono consegnate, senza ulteriori formalità, a Dea Capital, le aree costituenti i comparti Z7 e Z8. Rispetto alle opere pubbliche afferenti tali comparti Z7 e Z8 è stato già assunto l'obbligo di realizzazione delle stesse, consegna e manutenzione da parte di CO.GE.SAN, in qualità di Soggetto Attuatore Unico, comparente al presente atto, in virtù del Mandato ai sensi dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica. Pertanto, sono carico del superficiario e per esso del Soggetto Attuatore Unico, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione.

ART. 6 - CORRISPETTIVO DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE – ONERI URBANISTICI

1. Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie di cui al presente atto, come calcolato e già stabilito nei provvedimenti richiamati in premessa (allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale), risulta già determinato come pari ad € 3.500.000,00 (Euro tremilionicinquecentomila/00), oltre iva nelle aliquote e forme di legge.
Roma Capitale, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto la predetta somma complessiva, come da seguente quietanze di pagamento ed in particolare mediante bonifico bancario n..... (indicare estremi mezzi di pagamento) per un importo complessivo pari ad Euro....., rilasciandone con il presente atto ampia e finale quietanza liberatoria di saldo a tale titolo.
2. In riferimento all'art. 35 D.L. 4.07.2006 n. 223 convertito con modificazioni in L. 4.08.2006 n. 248, e sostituito in parte con legge 27.12.2006 n. 296 art.1 comma 48, le Parti a norma del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, da me ammonite ai sensi di legge, dichiarano ciascuna per quanto di propria competenza:
- di non essersi avvalse per quanto in contratto, di mediatore;
- che il corrispettivo di questo atto e la relativa IVA sono state versate secondo le disposizioni di Roma Capitale in osservanza delle modalità seguite dalla Tesoreria Capitolina, mediante forme di pagamento nel rispetto della indicata normativa, come pure risultante dalla relativa quietanza sopraindicata cui si rinvia.
3. Detto valore è da considerarsi definitivo e quindi non soggetto ad eventuale conguaglio.

Essendo i diritti edificatori costituiti in diritto di superficie con il presente atto, in particolate finalizzati ad un programma di "*housing sociale*", ai sensi dell'art. 17, comma 1 del D.P.R. 6.06. 2001 n. 380 e ss.mm.ii., è prevista la corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione.
4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta a norma di legge afferenti la S.U.L. Z7 e Z8 oggetto del presente atto già a disposizione dell'Amministrazione Capitolina, è come di seguito definita, ai sensi della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 1 del 2017 e come già previsto dall'art. 12 della Convenzione Urbanistica:
Contributo urbanizzazione primaria: Euro 1.968.024,70 (unmilionenovecentosessantottomilaventiquattro virgola settanta;
Contributo urbanizzazione secondaria: Euro 3.128.108,52 (tremilionicentoventottomilacentootto virgola cinquantadue).

ART. 7 - DESCRIZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE DELL'INTERO PROGRAMMA INTEGRATO – AFFIDAMENTO A SCOMPUTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
1. L'intervento urbanistico complessivo di cui alla Proposta Privata Ambito 1, oggetto della Convenzione Urbanistica, prevede ai sensi dell'art. 7 della stessa la realizzazione delle opere pubbliche come indicate e meglio specificate negli elaborati grafici e descrittivi facenti parte della medesima Convenzione Urbanistica ed in particolare:
A. Opere di urbanizzazione primaria, nella consistenza tale da consentire la connessione funzionale alle reti esterne all'ambito d'intervento:
a) Parcheggi pubblici Euro 2.031.790,93 (duemilionitrentunomilasettecentonovanta virgola novantatré);
b) Impianto di depurazione, rete fognante nera e impianti di sollevamento Euro 2.536.190,51 (duemilionicinquecentotrentaseimilacentonovanta virgola cinquantuno);
c) Impianto di trattamento delle acque di prima pioggia e invasi di compensazione Euro 349.301,92 (trecentoquarantanovemilatrecentouno virgola novantadue);
d) Strada locale dal ponte alla rotatoria sud, inclusa la fogna bianca;
e) Rotonda di aggancio sud a via Cancelliera inclusa fogna bianca;
f) Rami di aggancio rotatoria sud a via Cancelliera inclusa fogna bianca
Importo totale dei punti d), e) ed f):
Euro 1.622.669,94 (unmilioneseicentoventiduemilaseicentosessantanove virgola novantaquattro);
g) Verde arredo stradale Euro 110.906,05 (centodiecimilanovecentosei virgola zero cinque);
h) Rotonda nord, inclusa la fogna bianca e le opere di connessione a Via Casalduini Euro 525.431,36 (cinquecentoventicinquemilaquattrocentotrentuno virgola trentasei);
i) Ponte di attraversamento del fosso Santa Palomba Euro 138.993,83 (centotrentottomilanovecentonovantatré virgola ottantatré);
j) Impianto di trattamento delle acque di prima pioggia afferente la strada di quartiere e invasi di compensazione Euro 344.345,36 (trecentoquarantaquattromilatrecentoquarantacinque virgola trentasei);
k) Illuminazione pubblica Euro 424.440,00 (quattrocentoventiquattromilaquattrocentoquaranta virgola zero zero);
l) Acqua potabile Euro 442.800,00 (quattrocentoquarantaduemilaottocento virgola zero zero);
m) Indagini archeologiche OOUU primarie Euro 263.695,50 (duecentosessantatremilaseicentonovanta-cinque virgola cinquanta);
Totale: Euro 8.790.565,41 (ottomilionisettecentonovantamilacinquecentosessantacinque virgola quarantuno).
B. Opere di urbanizzazione secondaria,
a) Scuola elementare Euro 4.777.554,72 (quattromilionisettecentosettantasettemilacinquecentocinquantaquattro virgola settantadue);
b) Asilo Euro 2.008.891,63 (duemilioniottomilaottocentonovantuno virgola sessantatré);
c) Verde pubblico attrezzato e impianto di irrigazione Euro 1.513.708,30 (unmilionecinquecentotredicimilasettecentootto virgola trenta);
d) Indagini archeologiche OOUU secondarie Euro 213.513,99 (duecentotredicimilacinquecentotredici virgola novantanove);
e) Interramento elettrodotto Euro 594.000,00 (cinquecentonovantaquattromila virgola zero zero).
2. In relazione all'intervento di interramento dell'elettrodotto di cui alla lett. e) che precede, il Soggetto

Attuatore Unico (infra dettagliatamente individuato) si è già convenzionalmente obbligato a meglio specificare, d'intesa con l'Ente competente e proprietario del medesimo, il costo di realizzazione dell'opera stessa fermo restando, in ogni caso, l'impegno a realizzare l'opera.
Totale: Euro 9.107.668,64 (novemilionicentosettemilaseicentosessantotto virgola sessantaquattro).

C. Altre opere -

Il contributo straordinario è stato calcolato in Euro 1.972.322,67 (unmilionenovecento-settantaduemilatrecentoventidue virgola sessantasette) ed è destinato alla realizzazione delle seguenti opere, come previste nel Quadro Tecnico Economico approvato:

C.1.2 Opere a scomputo del contributo straordinario

a) Strada di quartiere dalla rotonda nord al ponte, inclusa la fognatura bianca, destinata a servire l'intero quadrante urbanistico e avente una valenza infrastrutturale così come previsto dalla Deliberazione di Giunta Capitolina, 8 agosto 2012 n. 250 Euro 1.886.015,96 (unmilioneottocentottantaseimilaquindici virgola novantasei);

C.2 Contributo straordinario

a) Contributo per la riqualificazione del sistema stradale locale esterno all'ambito Euro 539.901,59 (cinquecentotrentanovemilanovecentouno virgola cinquantanove), già corrisposto da Dea Capital a Roma Capitale in data con [•].

3. In virtù dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica è stato conferito mandato speciale con rappresentanza, irrevocabile, alla comparente "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", che pertanto agisce come Soggetto Attuatore Unico dell'esecuzione della totalità delle opere pubbliche assunte a scomputo ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera e) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n.50 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Pertanto, tutte le opere pubbliche della Proposta Privata Ambito 1 e conseguentemente anche quelle originariamente di spettanza di Roma Capitale, o suoi aventi causa, verranno realizzate, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera e) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modificazioni ed integrazioni, dal detto Soggetto Attuatore Unico "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A." poichè le relative obbligazioni, già afferenti Roma Capitale quale originario titolare di tali diritti edificatori, in virtù del presente atto, sono espressamente trasferite da Roma Capitale a carico dell'assegnatario del diritto di superficie novantanovennale della SUL Pubblica DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR - S.p.A., che è stato individuato dalla stessa Roma Capitale all'esito della procedura ad evidenza pubblica curata dallo stesso Ente Roma Capitale e anche tale ultimo soggetto nella Convenzione Urbanistica Dea Capital che, nella Convenzione Urbanistica stessa, aveva conferito il detto mandato speciale e individuato quale Soggetto Attuatore Unico la più volte citata "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.".

5. A seguito dell'individuazione di Dea Capital, quale assegnatario del diritto di superficie - mediante gli esiti della procedura ad evidenza pubblica e formale trasferimento del diritto reale mediante la presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" del diritto di superficie novantanovennale dei medesimi diritti edificatori nel regime suddetto (anche quindi ai sensi dell'art. 952 e seguenti del Codice Civile) - la medesima subentra nella posizione giuridica riguardante sia la titolarità dei diritti reali (ora in proprietà superficiaria) sia nelle obbligazioni già sancite convenzionalmente sullo specifico tema giuridico dei diritti reali. In particolare, in virtù del Mandato conferito da Dea Capital ai sensi dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore Unico realizzerà a propria cura e primariamente mediante utilizzo degli oneri concessori di cui al precedente articolo 6, anche le opere di urbanizzazione afferenti a S.U.L. Comparti Z7 e Z8.

6. Ai sensi dell'art. 2, comma 5 della Convenzione Urbanistica, le parti private dichiarano tra loro – e Roma Capitale ne prende semplicemente atto - che DeA Capital ha già rimborsato a Co.Ge.San, in qualità di Soggetto Attuatore Unico, i costi anticipati, alla data di sottoscrizione della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, relativi alle indagini archeologiche per la quota parte afferente alla S.U.L. Z7 e Z8.

7. Resta fermo che DeA Capital, subentrando nei vincoli e nei rapporti obbligatori e reali di cui alla Convenzione Urbanistica dichiara espressamente di confermare, in quanto già sottoscrittore della stessa, i contenuti della medesima e comunque di aderirvi automaticamente, anche con riferimento al Mandato di cui al suddetto articolo 2, comma 1 conferito al Soggetto Attuatore Unico. In virtù del Mandato di cui sopra, anche in relazione alle garanzie fideiussorie da prestare e relative agli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica, le parti danno atto che DeA Capital e Co.Ge.San. hanno già

regolamentato, con separato atto, le reciproche obbligazioni, con conseguente effetto liberatorio nei confronti di Roma Capitale.
8. Il Soggetto Attuatore Unico, già in sede di Convenzione Urbanistica si è dichiarato soggetto tecnicamente e giuridicamente idoneo a tale scopo avendone anche i requisiti normativamente previsti, e pertanto potrà compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie ed opportune per l'attuazione dell'intervento, e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.
9. Ai sensi dell'art. 2, comma 6 della Convenzione Urbanistica, anche nell'interesse di DeA Capital, anche quale successore a titolo particolare di Roma Capitale e quale superficiario della S.U.L. Z7 e Z8, ai sensi dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore Unico, in qualità di soggetto mandatario, sotto la propria responsabilità procede, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1723 e 1726 del Codice Civile, nei rapporti con Roma Capitale e con gli Enti competenti, all'attuazione del Programma Integrato oggetto della Convenzione Urbanistica, anche nella totalità della componente pubblica degli interventi, cosi come previsti nella Convenzione Urbanistica e dalla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", espletando, in applicazione di tutta la normativa in materia vigente, le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque delle opere pubbliche da realizzarsi, curandone le procedure di progettazione (ove necessaria), affidamento, esecuzione, collaudo e gestione anche per il prescritto periodo di manutenzione, ed effettuandone la consegna all'Amministrazione Capitolina.
10. Sempre ai sensi dell'art. 2, comma 6 della Convenzione Urbanistica, al Soggetto Attuatore Unico si intende attribuito, nei limiti del Mandato come dinnanzi conferito per l'attuazione degli interventi pubblici di competenza compresi nella Convenzione Urbanistica, ogni più ampio potere e facoltà, con promessa di rato e valido e con obbligo di rendiconto, sia nei confronti di Roma Capitale e suoi successivi aventi causa, sia di DeA Capital, tenute, nella proporzione indicata per la quota dei propri interventi, alla contribuzione per le opere pubbliche - e comunque al completamento delle medesime ex art. 28 della Legge 1150/42 - di cui alla Convenzione Urbanistica.
11. Ai sensi dell'art. 2, comma 5 della Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore Unico potrà compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, necessarie e opportune o richieste dalla vigente normativa in materia per l'attuazione delle opere pubbliche, di cui agli articoli 7 e 12 della Convenzione Urbanistica, anche se qui non espressamente richiamate.
12. Pertanto, resta ferma l'unitarietà ed indivisibilità dell'intervento urbanistico di cui alla Proposta Privata Ambito 1, come globalmente e complessivamente considerato, nonché il quadro complessivo delle opere di urbanizzazione e comunque delle opere pubbliche della Proposta Privata Ambito 1 ove sono comprese ma indivisibilmente connesse con le restanti, le opere afferenti la S.U.L. Z7 e Z8, da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore Unico COGESAN.
Più in particolare, ai sensi dell'art. 12 della Convenzione Urbanistica, in forza della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", il Soggetto Attuatore Unico, in virtù del Mandato di cui all'art. 2 della Convenzione Urbanistica, assume l'obbligazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o, comunque di tutte le opere pubbliche, come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti e previste dall'art. 7 della Convenzione Urbanistica e qui di seguito elencati:
a) a fronte di oneri di competenza della S.U.L. Z7 e Z8 di un importo monetario di Euro 1.968.024,70 (unmilionenovecentosessantottomilaventiquattro virgola settanta), opere di urbanizzazione primaria, per una quota di valore economico pari a Euro 2.694.186,74 (duemilioniseicentonovantaquattromilacentottantasei virgola settantaquattro), come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti di seguito indicati ed in particolare:
a1) Op. PP1 - PP5 - Parcheggi pubblici (P4): Euro 621.113,72 (seicentoventunomilacentotredici virgola settantadue),
a2) le opere evidenziate ai punti b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), per la SUL privata, per un valore economico complessivo di Euro 2.073,073,02 (duemilasettantatré virgola zero settantatré) in quanto afferenti la SUL pubblica;
b) a fronte di oneri di competenza della SUL pubblica per un importo monetario di Euro 3.128.108,52 (tremilionicentoventotto-milacentootto virgola cinquantadue) le opere di urbanizzazione secondaria, per un valore economico pari a Euro 3.254.272,30 (tremilioniduecentocinquantaquattromiladuecentosettantadue virgola trenta) come risultante dai

computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti di seguito elencati ed in particolare:
b1) Op. S1 - Edificazione plesso scolastico asilo: valore economico pari a Euro 2.008.891,63 (duemilioniottomilaottocentonovantuno virgola sessantatré),
b2) le opere evidenziate ai punti a), c), d), e), per un valore economico pari a Euro 1.245.380,67 (unmilione-duecentoquarantacinquemilatrecentottanta virgola sessantasette) in quanto afferenti la S.U.L. Z7 e Z8.
13. Sempre ai sensi dell'art. 12 della Convenzione Urbanistica, in relazione all'intervento di interramento dell'elettrodotto di cui alla lett. e) che precede, il Soggetto Attuatore Unico risulta già obbligato ai sensi della Convenzione Urbanistica a meglio specificare il costo di realizzazione dell'opera stessa, anche attraverso l'ottenimento di un parere da parte di Terna, fermo restando, in ogni caso, l'impegno a realizzare l'opera.
14. Qualora i costi finali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammesse a scomputo, a seguito del collaudo risultino inferiori agli oneri di urbanizzazione, come sopra determinati, è dovuto il conguaglio in favore di Roma Capitale.
15. Il versamento della differenza a Roma Capitale è effettuato dal Soggetto Attuatore Unico entro tre mesi dall'emanazione del collaudo definitivo, secondo gli importi in esso indicati.
Il Soggetto Attuatore Unico può procedere al versamento anticipato, da effettuarsi entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva dell'ultima opera di urbanizzazione assunta a scomputo, in base ai valori riportati nei computi metrico-estimativi e nei relativi quadri economici approvati da Roma Capitale, comprendente anche il ribasso d'asta intervenuto; in tal caso, e salvo diversa disposizione di legge, le altre voci che compongono il quadro economico sono valutate in via forfettaria nel 10% (dieci per cento) del valore dell'opera e il Soggetto Attuatore Unico assume a proprio carico tutti gli oneri connessi all'esecuzione dei lavori e alle eventuali varianti che si dovessero rendere necessarie.
16. Fermo quanto stabilito al precedente comma 13 le somme dovute possono restare nella disponibilità del Soggetto Attuatore Unico, per quanto di propria competenza, per finanziare interventi ulteriori, funzionali alla Proposta Privata Ambito 1, quali, nello specifico, lo "spazio espositivo archeologico", il cui valore economico è pari ad Euro 367.200,00 (trecentosessantasettemiladuecento virgola zero zero) e/o, comunque, eventuali altre opere realizzabili nei limiti delle somme di cui sopra, da concordare con Roma Capitale con atto integrativo, tenuto conto degli interessi legali maturati nel frattempo.
17. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'Articolo 17 della Legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 e successive modificazioni ed integrazioni.
18. Restano a carico esclusivo di DeA Capital e del Soggetto Attuatore Unico le opere e gli oneri scaturenti dal Contributo straordinario di urbanizzazione, determinato sulla base dei criteri stabiliti nello specifico regolamento approvato dall'Assemblea Capitolina, e previsto per un totale di Euro 1.972.322,67 (unmilionenovecentosettantaduemilatrecentoventidue virgola sessantasette).
19. In luogo della corresponsione totale delle somme di cui sopra, in accordo con Roma Capitale, il Soggetto Attuatore Unico ha già assunto e qui conferma la realizzazione delle seguenti opere, per un valore economico pari a pari a Euro 2.425.917,55 (duemilioniquattrocentoventicinquemilanovecentodiciassette virgola cinquantacinque), come risultante dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale, facenti parte dei progetti definitivi in atti, individuando in particolare quale opera a scomputo del contributo straordinario in particolare la Strada di quartiere dalla rotonda nord al ponte, inclusa la fognatura bianca, destinata a servire l'intero quadrante urbanistico e avente una valenza infrastrutturale così come previsto dalla Deliberazione di Giunta Capitolina, 8 agosto 2012 n. 250 per Euro 1.886.015,96 (unmilioneottocentottantaseimilaquindici virgola novantasei).
20. Inoltre, le parti danno atto che, come già indicato all'art. 13, comma 1, lett. a) della Convenzione Urbanistica, DeA Capital prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica presso la Tesoreria Capitolina, mediante il seguente bonifico bancario, non revocabile, eseguito in data 9.05.2018, in addebito sul conto corrente IBAN n. IT58E0343801600000500104648 intestato a Fondo Roma Santa Palomba SH, presso "Caceis Bank – Italy Branch" con sede in Milano, a favore della Tesoreria di Roma Capitale, IBAN n. IT69P0200805117000400017084 presso UNICREDIT SPA, ha versato la somma di Euro 539.901,59 (cinquecentotrentanovemilanovecentouno virgola cinquantanove) e precisamente quale parte del "contributo straordinario di urbanizzazione

convenzione urbanistica attuativa intervento ambito 1", che sarà destinata dall'Amministrazione Capitolina quale contributo per la riqualificazione della viabilità locale esterna all'ambito del Programma Integrato.

21. Dea Capital, all'atto della stipula della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, non presta alcuna garanzia fideiussoria per un importo pari al valore del contributo per opere di urbanizzazione di cui sopra, la cui obbligazione al versamento sarà assolta mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte, dalla stessa comparente privata, a scomputo e da realizzare a cura del Soggetto Attuatore Unico, in forza del Mandato, in quanto adeguate garanzie cumulative verranno consegnate dal Soggetto Attuatore Unico ai sensi dell'art. 23 della Convenzione Urbanistica.

22. Stante la natura giuridica sostitutiva dell'obbligazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dei relativo oneri, nonché del relativi vincoli anche di unitarietà ed indissolubilità tra gli operatori del piano medesimo (ovvero anche eventualmente con riferimento a parti autonomamente funzionali di esso), resta ferma la piena efficacia dell'obbligazione principale alla corresponsione degli oneri urbanistici come comunque denominati, gravante sul superficiario, convenendo espressamente le parti del presente atto come la stessa obbligazione principale non sarà in alcun modo estinta in forza di tale sostitutività tra obbligazioni nei limiti e secondo quanto previsto in Convenzione Urbanistica.

23. Pertanto le parti espressamente confermano e convengono come gli effetti estintivi di ciascuna obbligazione originaria validamente ed efficacemente assunta in tema di realizzazioni di opere pubbliche si produrranno esclusivamente con la completa esecuzione di quanto oggetto di Convenzione Urbanistica come prestazione unitaria e globale, nei limiti e secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica.

24. In caso di totale o parziale mancata realizzazione delle opere pubbliche previste in Convenzione Urbanistica, ROMA CAPITALE potrà sempre esigere anche da eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ogni originaria prestazione – anche parziale - del versamento in denaro dei valori e degli oneri calcolati.

25. L'impossibilità sopravvenuta riguardo la realizzazione di ciascuna opera pubblica di cui alla Convenzione Urbanistica, da intendersi anche ex art. 1197 1^comma del Codice Civile quale obbligazione e prestazione sostitutiva rispetto al versamento in denaro (e quindi escludendosi espressamente la natura di obbligazione alternativa), ancorché si verifichi per causa non imputabile al soggetto comunque obbligato debitore, non ha effetti liberatori, rimanendo questi tenuto ad eseguire la prestazione come stimata in origine in denaro, nei limiti e secondo quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica.

ART. 8 – CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN "HOUSING SOCIALE" – CRITERI DI CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE E DEL CORRISPETTIVO DI ALIENAZIONE (*quando consentita*)"

1.Con riferimento all'intervento di *housing* sociale previsto nella Proposta Privata Ambito 1 e in ossequio a quanto previsto dalla Deliberazione del Sub-Commissario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, con allegato lo Studio di Fattibilità prot.n. QI 95346 del 23.05.2016, ivi approvato e costituendone parte integrante, da intendersi qui richiamata, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione Urbanistica, DeA Capital si è già impegnata a sottoscrivere con Roma Capitale apposita convenzione riguardante gli alloggi sociali previsti nei comparti Z1, Z2, Z4, Z6, per una SUL complessiva di mq. 43.506 (quarantatremilacinquecentosei) oltre a mq. 2.176 (duemilacentosettantasei) con destinazione non residenziale (di seguito cd. **"Convenzione Sociale"**).

Parimenti, sempre ai sensi dell'art. 8 della Convenzione Urbanistica, la medesima DeA Capital, oggi anche assegnatario-superficiario della SUL Pubblica, continua ad essere obbligata a sottoscrivere con Roma Capitale la apposita convenzione anche riguardante gli alloggi sociali previsti nei comparti Z7 e Z8, per una SUL complessiva di mq. 30.814,48 (trentamilaottocentoquattordici virgola quarantotto) di cui alla presente convenzione (di seguito cd. **"Convenzione Sociale "**).

2. I contenuti della Convenzione Sociale ora unitaria - come espressamente sancito jn origine dalla suddetta Deliberazione del Sub-Commissario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016 ed oggi dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.76 dell'8.10.2019 come richiamato espressamente dall'art. 8 della Convenzione Urbanistica - potranno riguardare anche aspetti non disciplinati dal Regolamento Regionale n. 18/12 e ss.mm.ii. e comunque le parti fanno espresso

rinvio a quanto previsto dall'art. 8 della Convenzione Urbanistica, da intendersi qui integralmente trascritto.

3. Poiché in data 8.10.2019, l'Assemblea Capitolina ha approvato la deliberazione n. 76, (già come sopra allegata al presente atto) ed avente ad oggetto "*Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale*" i relativi contenuti e indicazioni di natura urbanistica -- per quanto non in contrasto con la Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Pietro Mazza rep. 121232 e fatte salve tutte le previsioni contenute nella stessa Convenzione Urbanistica- sono da considerarsi tra le parti come criteri e modalità applicative ove non già definitivamente in precedenza regolato.

Pertanto prima dell'avvio del rilascio dei titoli abilitativi edilizi verrà sottoscritta apposita distinta "Convenzione sociale", riguardante gli alloggi sociali previsti nei comparti Z1, Z2, Z4, Z6, nonchè riguardante gli alloggi sociali previsti nei comparti Z7 e Z8 oggetto della presente costituzione del diritto di superficie. E ciò sulla base dei contenuti deliberati dal sopra citato ultimo provvedimento dell'Assemblea Capitolina. In particolare detta "Convenzione sociale" dovrà essere predisposta, approvata e sottoscritta al fine di disciplinare le modalità di accesso e fruizione degli alloggi e dei servizi comuni dei comparti come sopra interessati ed elencati e regolamenterà almeno tutti gli altri elementi e temi indicati della stessa deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76 dell'8.10.2019.

4. In applicazione a quanto previsto nel citato ed allegato "Studio di Fattibilità" già definitivamente approvato con deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016, e conseguentemente successivamente già oggetto della convenzione urbanistica per Notaio Mazza più volte citata, il rapporto tra la Superficie Vendibile/Locabile (SV) e la S.U.L. (Superficie Utile Lorda), è stato già fissato in un valore pari a 1,19 (uno virgola diciannove) in altre parole sancendosi che la superficie vedibile/locabile sarà pari alla Superficie Utile Lorda incrementata del 19% (diciannove per cento).

5. Fatto salvo quanto sopra come stabilito come limite massimo raggiungibile ed in alcun modo derogabile, il metodo di calcolo della suddetta superficie Vendibile/Locabile (SV) è individuato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

a) Superficie utile lorda (SUL) dell'alloggio;
b) Superficie muri perimetrali esterni per la quota non considerata nella SUL dell'alloggio;
c) Superficie lorda logge al 50% (cinquanta per cento);
d) Superficie lorda balconi e terrazze al 25% (venticinque per cento);
e) Superficie posti auto coperti, box, cantine e altri accessori simili al 50% (cinquanta per cento);
f) Superficie posti auto scoperti al 20% (venticinque per cento);
g) Superficie lorda aree esterne pavimentate ad uso esclusivo al 15% (quindici per cento);
h) Superficie lorda verde ad uso esclusivo al 10% (dieci per cento);
i) Superficie altre parti comuni al 5% (cinque per cento) della SUL dell'alloggio.

6. Il valore finale complessivo è da intendersi al netto dell'IVA nonché di ogni altro onere fiscale eventualmente dovuto.

7. Le parti private comparenti dichiarano che detti criteri e parametri di calcolo determinano un valore economico inferiore a quello applicabile in regime convenzionato ex art. 35 Legge 865/71 di edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/62. 7. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, della Convenzione Urbanistica, in relazione ai contenuti della Convenzione Sociale, fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 2 e 3 del presente articolo, in assenza di specifica convenzione-tipo per i casi di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, le determinazioni del suddetto Regolamento Regionale n. 18/12 e ss.mm.ii. sono state desunte in analogia circa i criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 3-ter della Legge Regionale 11.08.2009, n. 21 e ss.mm.ii., che vengono di seguito riportate con efficacia vincolante: con riferimento alla S.U.L. Z7 e Z8, ora assegnata in diritto di superficie alla DeA Capital, pari a mq. 30.814 (trentamilaottocentoquattordici) ed in particolare, come già previsto dal più volte citato art. 8 della Convenzione Urbanistica:

- canone massimo di locazione: Euro 60,00 (sessanta virgola zero zero) mq./anno, valori attuali I.V.A. esclusa (ma da applicarsi), oltre oneri fiscali ove dovuti; la rivalutazione Istat decorrerà dall'anno successivo al perfezionamento dell'agibilità degli edifici;
- durata del vincolo di locazione a canone calmierato: 15 (quindici) anni decorrenti dal perfezionamento dell'agibilità degli edifici; eventuali periodi di interruzione della locazione non potranno essere computati ai fini dell'utile decorso del termine di cui sopra;

- prezzo massimo di vendita calmierato, successivo ai 15 (quindici) anni di locazione: Euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero) al mq. convenzionale, più inflazione, più oneri fiscali ove dovuti, quale valore massimo, fatto salvo in analogia quanto previsto dal Regolamento Regionale art. 8, comma 2 sui prezzi massimi di cessione. La rivalutazione Istat decorre dall'anno successivo al perfezionamento dell'agibilità degli edifici. Il vincolo del medesimo prezzo è stabilito, per successiva vendita, per una durata di 5 (cinque) anni a partire dalla data del primo rogito.

8. Più in particolare, ai sensi dell'art. 8, comma 2, per quanto qui rileva, per gli alloggi di Social Housing (S.U.L. Z7 e Z8) si rinvia al Regolamento Regionale 18/12 e ss.mm.ii. – e comunque fatte salve le normative statali di settore, nonché i contenuti della Convenzione Urbanistica, della stipulanda Convenzione Socialee della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" – per i seguenti aspetti:

a. destinatari degli alloggi;
b. procedura e termini per l'individuazione dei conduttori e durata dei vincoli;
c. alienazione degli alloggi;
d. vigilanza;
e. sanzioni (con nullità per la parte eccedente i canoni e i prezzi massimi come sopra stabiliti).

9. Sempre ai sensi dell'art. 8 della Convenzione Urbanistica, la Convenzione Sociale dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei titoli abilitativi anche riguardanti gli alloggi sociali previsti nei comparti Z7 e Z8 oggetto della presente costituzione del diritto di superficie.

10. nche la sottoscrizione della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" costituisce *conditio sine qua* non per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti tali comparti Z7 e Z8.

11.Le Parti convengono, per sé e propri eventuali aventi causa, che i valori assoluti di canoni e prezzi di cessione, di cui alla Deliberazione del Sub-Commissario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41/2016, cui è allegato lo Studio di Fattibilità prot.n. QI 95346 del 23.052016, ivi inclusi i valori massimi qui richiamati per la SUL pubblica, comprensivi di quelli individuati nell'atto d'obbligo stipulato a rogito del Notaio Flaminia Cassinelli rep.n. 2417/1398 di cui alla premessa, sono da intendersi come valori storicamente individuati, ritenendosi invece vincolante – riguardo il concreto regime applicativo all'atto della commercializzazione di ciascuna porzione immobiliare - il criterio per cui i canoni massimi di locazione e i prezzi massimi di vendita degli alloggi di Housing Sociale, come anche eventualmente ulteriormente meglio definiti all'interno della Convenzione Sociale Integrativa, non potranno essere superiori tempo per tempo ai valori medi OMI, relativi a transazioni similari nei medesimi ambiti territoriali di riferimento considerati nel già citato Studio di Fattibilità (precisamente quelli ricompresi dall'Agenzia delle Entrate nella cd macro area "*fuori GRA Sud*": i.e., Divino amore – Falcognana, Castel di Leva, Castel di Decima – Castel Romano, Trigoria, Ardeatina-Selvotta, Fioranello, Aeroporto Ciampino, Santa Palomba Pian Savelli).

12. Pertanto e coerentemente a quanto sopra, inoltre il soggetto titolare del diritto di superficie si obbliga altresì a non richiedere ai propri aventi causa alcun importo a titolo di redistribuzione o ripetizione di oneri aggiuntivi sostenuti a titolo di intermediazione per la commercializzazione degli interventi relativi ai Comparti Z7 e Z8 ed oggetto della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8. In caso contrario, oltre alle sanzioni di cui al successivo articolo 13. del presente atto, potrà applicarsi rispetto alla costituzione del diritto di superficie in favore della comparente privata la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE ma senza alcun indennizzo o rimborso a riguardo.

12. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la comparente privata è tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la seguente documentazione - tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000 - al fine di ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di disponibilità (ivi inclusa la locazione) come comunque denominato:

a) perizia di conformità delle superfici e delle opere private realizzate, resa con riferimento ai progetti approvati;

b) tabelle attestanti la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese in ciascun intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio;

c) formale *"dichiarazione di fine lavori"* ai sensi dell'art. 20 della Convenzione Urbanistica;

13.Una tabella riepilogativa della determinazione del canone di locazione ovvero alla scadenza temporale che lo consenta, del corrispettivo di alienazione di ciascuna unità immobiliare a

destinazione residenziale, dovrà preventivamente essere inviato al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica e il quale entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento dovrà procedere alla relativa approvazione che si perfezionerà anche attraverso il meccanismo del silenzio assenso una volta spirato il predetto termine e senza che sia intervenuto un provvedimento di diniego. Tale tabella dovrà essere - a cura anche di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun contratto (non essendo ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di locazione ovvero di trasferimento di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza (anche nei contratti successivi al primo) del canone di locazione ovvero del corrispettivo di cessione - ove consentita - alla luce dei criteri sopra evidenziati.

14. Si rammenta che, ove trattasi di locazione ultranovennale, il relativo contratto – a pena di nullità, dovrà rivestire la forma minima prescritta a riguardo dall'art. 1350 (ed in particolare del n. 8) del Codice Civile ed essere trascritto ai sensi 2643 n. 8 sempre del Codice Civile.

15.Ogni pattuizione in violazione dei criteri e delle clausole che definiscono i criteri di calcolo ed i limiti del canone di locazione e del corrispettivo di cessione è nulla per violazione di legge e norme imperative e quindi inefficace verso i terzi per la parte eccedente.

16. Le ulteriori porzioni immobiliari rispetto a quelle previste nello Studio di Fattibilità da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste e pari a 1 posto auto ogni unità immobiliare, potranno essere locate, ovvero cedute con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali esclusivamente localizzate all'interno del piano urbanistico. La comparente privata, in tal caso, DeA Capital si obbliga a versare all'Amministrazione Capitolina il 15% (quindici) del canone di locazione o del corrispettivo di cessione (al netto delle imposte) di ciascuna porzione immobiliare entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione del contratto di locazione o trascrizione dell'atto di cessione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.

17. DeA Capital si impegna, in caso di locazione di unità immobiliare, a inserire nei contratti di locazione la seguente clausola "*Il conduttore dichiara di essere a perfetta conoscenza delle clausole contenute nella Convenzione Urbanistica, nella Convenzione Comparti Z7 e Z8 e nella Convenzione Sociale Integrativa. E' fatto espresso divieto di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione. Il medesimo conduttore dichiara inoltre di accettare espressamente che, nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione capitolina ha il diritto di rivalersi, verso il conduttore medesimo, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario o comunque fruente dell'alloggio*".

18. Fermo restando il periodo di inalienabilità di cui al presente articolo 8, per la durata dei successivi 5 anni a far data dalla scadenza del suddetto periodo, gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" potranno essere trasferiti solo ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso agli istituti di *housing* sociale ed il corrispettivo di cessione dovrà essere previamente approvato dall'Amministrazione.

19. Decorsi tali periodi l'immobile potrà essere alienato senza riferimento a requisiti soggettivi (comunque sempre in proprietà superficiaria), ma fermi restando i limiti stabiliti dal presente atto in materia di vincoli sul canone massimo di locazione e prezzo massimo di cessione (superficiaria) che sono da considerare estesi a tutto il periodo di durata della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" e che potranno essere eventualmente preliminarmente rimossi esclusivamente avvalendosi di una procedura da concordarsi e convenzionarsi con Roma Capitale.

20 Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria canone di locazione e del prezzo massimo di cessione per i contratti di tale natura successivi al primo, saranno cogenti fino al momento del completamento di liberazione dai medesimi vincoli da sottoscriversi negozialmente con Roma Capitale.

21. In tutti gli atti di locazione o trasferimento delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8".

22 Tutti i contratti di locazione e gli atti di trasferimento a qualunque titolo, tutti debitamente registrati e trascritti riguardo gli alloggi realizzati in forza della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" devono essere notificati alla comparente pubblica a cura del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, anche al fine di

verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto ed in particolare nei commi che precedono.
23. Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui ai commi precedenti nei contratti/atti di locazione o trasferimento costituirà violazione della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" e potrà essere considerata legittima causa di risoluzione della medesima Convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
24 Il canone di locazione ovvero il corrispettivo di alienazione si intendono al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico dei locatari/acquirenti ed entrambi non potranno essere in alcun modo maggiorati aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri - diretti o indiretti – di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente. La violazione della presente obbligazione potrà essere considerata causa di risoluzione della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" ai sensi dell'art. 1465 del Codice Civile.

ART. 9 - LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

1. I diritti reali oggetto della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 non possono formare oggetto di cessione a terzi a qualunque titolo (neanche parzialmente o frazionatamente) se non per giustificati e comprovati motivi e, comunque, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Capitolina, pena risoluzione, ex art. 1456 del Codice Civile del presente rapporto convenzionale e l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12.
2. L'eventuale cessionario - debitamente autorizzato - subentra al cedente in tutte le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie derivanti dalla presente "Convenzione comparti Z7 e Z8" e dalla Convenzione Urbanistica cui la presente accede.
Pertanto, nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la seguente clausola: "*Il concessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nelle convenzioni stipulate con Roma Capitale rispettivamente in data .... e trascritta il ..... ed in data .... e trascritta il ....., e di subentrare nei diritti nonché in obbligazioni ed oneri di qualunque natura e specie come sanciti in capo al cedente, assumendo a proprio carico conseguentemente tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite dal dante causa*".
3. La mancata previsione, nell'atto di trasferimento, della clausola di cui al punto 2, determina la responsabilità solidale della comparente privata cedente e del cessionario rispetto le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie di cui alla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8".

ART. 10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Dea Capital si obbliga a progettare e realizzare, sulle aree oggetto del diritto di superficie, costruzioni residenziali conformi alle prescrizioni e alle norme tecniche degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio di Roma Capitale vigenti, alle norme tecniche, prescrizioni e caratteristiche di cui alle vigenti disposizioni, anche di natura regolamentare in materia, nel rispetto di quanto previsto dal Programma Integrato " Santa Palomba – Ambito 1" e dalla Convenzione Urbanistica, e comunque in conformità allo "*Studio di fattibilità*" come sopra allegato sub "..." nella versione approvata con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 27.05.2016 e successiva nota esplicativa del 14.08.2018 (QI 137898).
2. Gli interventi edilizi devono, inoltre, garantire i requisiti prestazionali richiesti dal bando di gara nonché dai successivi provvedimenti attuativi emanati dallo stesso Ente titolare del procedimento stesso che qui si intendono integralmente riportati e trascritti per far parte integrante e sostanziale del rapporto convenzionale come complessivamente e globalmente considerato.
3. Nel rispetto dei tempi e secondo le modalità indicate nell'art. 20 della Convenzione Urbanistica, i titoli abilitativi per l'edificazione della S.U.L. Z7 e Z8 dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici capitolini non oltre 9 (nove) mesi dalla stipula della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, ferma restando la possibilità per Roma Capitale di concedere proroghe al predetto termine su richiesta motivata di DeA Capital per fatti connessi alla complessità dell'intervento e, inoltre, per ulteriori fatti non direttamente imputabili alla volontà della stessa.
4. Resta inteso che la costituzione del diritto di superficie è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano senza responsabilità da parte di ROMA CAPITALE sia riguardo la natura del sottosuolo, sia per la eventuale presenza in esse di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle

opere di fondazioni e costruzioni e sia per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione del piano urbanistico complessivo.
5. Inoltre ROMA CAPITALE è esonerata dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area su cui il diritto di superficie viene costituito e da ogni altro obbligo di garanzia escludendosi in qualunque modo il diritto a qualunque "compensazione edificatoria-urbanistica" come comunque denominata.
6. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3, anche rispetto alla proroga del termine, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo previsto per la presentazione dei progetti relativi ai lavori di costruzione degli interventi relativi ai comparti Z7 e Z8 oggetto del presente atto rispetto al termine riferito al medesimo comma 3 del presente articolo, verrà applicata da Roma Capitale una penale giornaliera pari ad €500,00.

ART. 11 - RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E VIGILANZA

1. Ciascun titolo abilitativo è rilasciato secondo le disposizioni di legge vigenti e con rinvio a quanto più in particolare prescritto all'art 20. della Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Pietro Mazza....., e del precedente articolo 8, fermo restando che i termini per la fine dei lavori oggetto del permesso possono essere prorogati, con provvedimento motivato dell'Amministrazione, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, come previsto dall'articolo 15, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.
2. In mancanza del completamento, debitamente accertato dalla struttura amministrativa competente dell' Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione Urbanistica e della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 nelle quote atte a munire delle urbanizzazioni i comparti oggetto della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8" e nei tempi a riguardo ivi stabiliti nella Convenzione Urbanistica e, alla comparente è fatto divieto- anche sotto responsabilità del Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni - di procedere alla locazione ovvero al trasferimento di qualunque disponibilità, sia giuridica che materiale e quindi alla locazione ovvero all'assegnazione/cessione ovvero vendita o alienazione a qualsiasi altro titolo ma sempre in regime superficiario dell'intero complesso immobiliare ovvero delle singole unità immobiliari realizzate nel regime giuridico di cui alla presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8"convenzione.
32. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere necessarie alla funzionalità e fruibilità dei beni interessati.
33. Ai fini della prima utilizzazione , Roma Capitale, attraverso le proprie strutture, curerà la verifica costante, la proposizione di eventuali strumenti correttivi e le eventuali sanzioni per violazione, di quanto convenuto agli articoli 8, 10 e 13 con particolare riguardo ai requisiti soggettivi, i criteri di calcolo e i limiti temporali ed applicativi riguardo il canone di locazione ed il prezzo massimo di cessione (ove e quando consentito) nonché di quanto previsto nella "Convenzione Sociale Integrativa".
34. L'Amministrazione Capitolina ha il diritto ed il potere di eseguire, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali approvate ed ai titoli abilitativi con le modalità di cui all'art. 20 della Convenzione originaria.

ART. 12 - CLAUSOLE PENALI E RISOLUTIVE ESPRESSE PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE

1. Oltre a quanto già sopra convenzionalmente previsto, l'inosservanza degli obblighi contrattuali, assunti con la sottoscrizione della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", dà luogo alle seguenti sanzioni:
a) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione degli interventi privati rispetto ai termini previsti dai titoli abilitativi, la comparente privata dovrà corrispondere a Roma Capitale una penale pari ad Euro 0,75/mq (settantacinque centesimi) al metro quadrato calcolata esclusivamente sulla S.U.L. Z7 e Z8 non ultimata nei termini anzidetti.

Firmato digitalmente
da

CINZIA ESPOSITO

CN = ESPOSITO CINZIA
C = IT

b) negli accertati casi di locazione/trasferimento di alloggio per un canone ovvero corrispettivo superiore a quello determinato rispettivamente secondo i criteri di cui all'articolo 8 della presente "Convenzione Comparti Z7 e Z8", oltre alla nullità inefficacia ovvero risoluzioni parziali previste in detti articoli - è anche assoggettata alla penale pari al quadruplo della differenza tra il canone/corrispettivo determinato in convenzione e quello effettivamente riscosso fatte salve le diverse sanzioni previste dalla normativa di riferimento;
c) la costituzione del diritto di superficie in favore della comparente privata potrà essere risolta di diritto -anche eventualmente *"in parte qua"* - ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente estinzione del diritto di superficie, nei casi accertati di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di applicare i canoni di locazione ovvero i prezzi di cessione approvati dall'Amministrazione Capitolina, ovvero, in caso di grave ritardo imputabile alla comparente privata, protrattosi per più di due anni rispetto al termine di fine lavori stabilito nel titolo abilitativo edilizio.
2. E' riconosciuta facoltà a Roma Capitale di sospendere in tutto o in parte l'applicazione di tutte le penali previste nella presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, anche quelle previste dall'art. 10, per motivi di ordine equitativo.
3. Al di fuori dei casi espressamente previsti nei commi che precedono e a seguito di motivato giudizio dell'Amministrazione Capitolina, quest'ultima dispone essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile la presente costituzione del diritto di superficie qualora, a seguito di contestazione, venga accertato il grave inadempimento a uno o più obblighi previsti dal presente atto.
4. In ogni caso l'Amministrazione Capitolina, una volta constatato l'inadempimento della comparente privata (o proprio avente causa), procede alla contestazione puntuale degli addebiti, assegnando alla stessa un termine non inferiore a trenta giorni per il deposito di eventuali osservazioni e deduzioni.
5. La risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della costituzione del diritto di superficie comporta l'estinzione del diritto di superficie e la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione che discende alla comparente privata (o proprio avente causa) dalla presente Convenzione Comparti Z7 e Z8.
6. La risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della costituzione del diritto di superficie comporterà altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà – a titolo di penale per inadempimento - anche la proprietà eventualmente parziaria - delle opere, manufatti ed impianti, senza alcun diritto della comparente privata (o proprio avente causa) a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, fermo restando il risarcimento del danno causato anche all'Amministrazione.
7. In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale della comparente privata, l'Amministrazione si riserva l'adozione del provvedimento di risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della costituzione del diritto di superficie, in relazione alle accertate condizioni di gravità e serietà, tali da pregiudicare l' interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento assegnato, anche in tal caso non si avrà alcun diritto della comparente privata (o proprio avente causa) a compensi o rimborsi di qualsiasi natura ed anzi fermo restando il risarcimento del danno causato anche all'Amministrazione.
8. A seguito della risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della costituzione del diritto di superficie, qualora sia stata costituita ipoteca ai sensi dell'art. 15 della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 l'Istituto mutuante potrà rivalersi sulle opere realizzate o parzialmente realizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, esclusivamente sulla base di apposita perizia tecnica redatta dai competenti Uffici di Roma Capitale.

ART.13- IPOTECHE

1."ROMA CAPITALE", come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti convenzionali sollevando il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità a riguardo.
2.Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento - dall'intendimento dell'Amministrazione Capitolina di non appesantire i costi di realizzazione del

programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà dell'Ente di procedere in danno del concessionario, qualora risulti inadempiente alle clausole convenzionali.
3. La costituzione di ipoteche è ammessa solo in favore di Enti o Istituti di Credito, a garanzia dei mutui concessi per il finanziamento del programma edilizio da realizzare in ottemperanza alla presente convenzione, oppure, dopo l'ultimazione degli edifici, a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi.
4. Le ipoteche di cui al comma 2 sono soggette al dettato di cui all'art. 2816 del Codice Civile.

ART. 14 – ADESIONE

1. La Società "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", in qualità di proprietaria anche di altre aree comprese nei Comparti Z5 e Z3, la cui S.U.L. è destinata a edilizia a libero mercato residenziale e non residenziale, comprese nel Programma Integrato rispetto a quelle del presente atto, nonché in qualità di Soggetto Attuatore Unico ai sensi della Convenzione Urbanistica, confermando in pieno uniformarsi ed aderire al contenuto della Convenzione Urbanistica, con il presente atto dichiara di voler aderire pienamente, in ogni sua parte, alla presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 in virtù del Mandato conferito ai sensi dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica, che per quanto occorra, ratifica ed accetta integralmente.
2.In particolare "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A.", come sopra rappresentata, accetta, in virtù del Mandato e delle obbligazioni assunte con la Convenzione Urbanistica, tutti i vincoli, modalità, patti, clausole, limitazioni, riserve, oneri e condizioni e quant'altro contenuto nella presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 ove Dea Capital subentra in tutti i relativi rapporti giuridici nei confronti dell'Ente "ROMA CAPITALE" solo ed esclusivamente nella qualità di tale Ente di proprietario civilistico di aree e diritti edificatori (e quindi mai in alcun modo nelle potestà pubbliche ad esso spettanti), nascenti dall'atto medesimo a seguito del convenzionamento in diritto di superficie delle aree di cui al presente atto e delle relative opere di urbanizzazione.
3. Pertanto "CO.GE.SAN - COSTRUZIONI GENERALI SANTARELLI - S.p.A." dichiara, in virtù del Mandato di cui all'art. 2 della Convenzione Urbanistica, di aderire confermando come propri tutti i diritti e le obbligazioni anche "*propter rem*", i conseguenti oneri anche reali, e le spese, derivanti dalla Convenzione Urbanistica, dalla presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 e dagli atti di impegno eventualmente già stipulati o stipulandi anche con terzi ai fini della completa realizzazione del Programma Integrato in questione.
4. Più in particolare, anche ai fini di cui al comma precedente, CO.GE.SAN e DeA Capital confermano le obbligazioni come globalmente considerate, nei confronti di "ROMA CAPITALE", dichiarando espressamente, per quanto possa occorrere anche alla luce della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 di approvare e quindi confermare, anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, tutte le clausole riportate nella Convenzione Urbanistica del 10 maggio 2018 alla quale le stesse hanno già partecipato.
5. A sua volta ROMA CAPITALE, e DeA Capital ciascuno come sopra rappresentati prendono atto e accettano la dichiarazione di adesione resa da CO.GE.SAN, in qualità di Soggetto Attuatore Unico ai sensi della Convenzione Urbanistica anche in merito al contenuto della presente costituzione del diritto di superficie in quanto diritto reale già contemplato, anche come modalità attuative, nel perimetro del Programma Integrato oggetto del rapporto convenzionale già in essere come complessivamente considerato.
6. Poiché il presente atto rappresenta anche "adesione" alla Convenzione Urbanistica tuttora vigente, la presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 portante costituzione del diritto di superficie non integra, ovvero non sostituisce, neanche parzialmente, i contenuti sostanziali dell'originario rapporto pattizio-convenzionale come globalmente inteso, che l'Ente, e entrambi i comparenti privati al presente atto riconoscono e confermano vigente ed efficace in tutte le sue parti.
7.Si specifica ulteriormente come il presente atto:
a) non comporta una variazione dell'impianto urbanistico generale, ovvero modificazioni di destinazioni urbanistiche o d'uso del rapporto convenzionale, come globalmente inteso;
b) non comporta alcuna modificazione riguardo gli oneri urbanistici convenzionali.

ART. 15 - NORME APPLICABILI

1.Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 e degli atti alla stessa allegati per farne parte integrante e sostanziale, si applicano

le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica ed in particolare le norme relative all'edilizia residenziale pubblica, le specifiche disposizioni normative che regolano i finanziamenti erogati, nonché le disposizioni del codice civile.

ART.16 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE- FORMALITA' E REGIME FISCALE

1. La presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura del Notaio rogante.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico della comparente privata DeA Capital.
3. Sono altresì a carico della comparente privata le spese tecniche e catastali afferenti l'atto medesimo.
4.Tutti gli oneri fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 per la costituzione del diritto di superficie, compreso il rilascio di copia autentica sin da ora richiesta esclusivamente in forma digitale per Roma Capitale, sono a carico del concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore.
5.Il presente atto è soggetto ad IVA in quanto i diritti in questione sono pervenuti a Roma Capitale non mediante procedimento espropriativo e i beni stessi non sono stati utilizzati fino alla data odierna per fini istituzionali. Pertanto, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131 si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa in quanto l'atto relativo a cessione di diritti è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.
6. La presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, 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 6.09.2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Pertanto, ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo 6.09.2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico di ciascuna parte privata contraente, di una delle cause di decadenza o sospensione con riferimento generale alle fattispecie contemplate dal Decreto Legislativo 6.09.2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. Al riguardo, sono state presentate, a mezzo connessione dedicata con il sistema elettronico della Banca Nazionale Dati Antimafia, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot.n. PR_RMUTG_ingresso_0173349 in data 3.05.2019, istanza volta all'ottenimento delle "informazioni" di cui sopra e ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di 30 (trenta) giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.
9. Per quanto riguarda i lavori, i servizi e le forniture pubbliche, per i quali CO.GE.SAN, in qualità di Soggetto Attuatore Unico assume con il presente atto anche il ruolo e la funzione di stazione appaltante, quest'ultimo, ai fini di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, inserirà nei relativi contratti con ciascun proprio appaltatore/ concessionario, apposite clausole con le quali questi ultimi si obbligano irrevocabilmente ad attenersi alle norme ed agli obblighi di cui alla legge 13.08.2010 n. 136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12.11.2010 n. 187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni.
10. Il Soggetto Attuatore Unico 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 21.07.2011, che in copia digitale si allega alla presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 sotto la lettera " " per farne parte integrante e sostanziale.
11. In tale "Protocollo di Intesa" è previsto all'articolo 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.
12. Di conseguenza, il Soggetto Attuatore Unico accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicistiche di propria spettanza.
13. I soggetti privati comparenti si impegnano, infine, 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. 40 del 27.02.2015 - che dichiarano di ben conoscere e accettare e che, parimenti, previa sottoscrizione viene conservato in atti presso l'Ufficio che cura l'attuazione della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8.
Nel caso di violazione di uno degli impegni anticorruzione assunti con l'accettazione del suddetto patto di integrità, sono applicate le seguenti sanzioni:

a. l'applicazione di una penale del 5% del valore del presente contratto;
b. la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, su determinazione di "Roma Capitale" nonché l'immediato incameramento della/e cauzione/i definitiva/e.

A tal proposito si fa presente che l'Amministrazione può non avvalersi della risoluzione del contratto qualora la ritenga pregiudizievole agli interessi pubblici, quali indicati dall'art. 121, comma 2, D.Lgs. 104/2010. Sono fatti salvi, in ogni caso, l'eventuale diritto al risarcimento del danno e l'applicazione di eventuali penali.

ART. 17 - CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alle interpretazioni ed all'esecuzione della presente Convenzione Comparti Z7 e Z8 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 Comparti Z7 e Z8, quanto alle comunicazioni, nonché alle notificazioni di atti giudiziali e stragiudiziali, nessuno escluso, le parti eleggono domicilio come in comparizione.

Atto pubblico notarile informatico, redatto elettronicamente da me Notaio e da persona di mia fiducia su supporto informatico non modificabile ed ai sensi dell'art. 32 comma 14 del Decreto legislativo 18.04.2016, n. 50, per fogli elettronici 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 Comparenti, essendo le ore

L'On. PRESIDENTE pone ai voti per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Si unisce alla seduta, in modalità telematica, l'Assessora Vivarelli e l'Assessore Frongia abbandona la seduta telematica.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, a seguito di successiva votazione per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
L. Bergamo

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 24 aprile 2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino all' 8 maggio 2020.

Lì, 23 aprile 2020

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to: M.L. Sabato