



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

29 SET. 2015

Nell'anno duemilaquindici, addì **29 settembre** alle ore **16.00**, presso il **Salone di rappresentanza**, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0061078 del 24.09.2015 e integrato con note prot. n. 0061927 del 29.09.2015 e prot. n. 0062052 del 29.09.2015 per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **O M I S S I S**

Sono presenti: il **rettore**, prof. Eugenio Gaudio; il **prorettore**, prof. Renato Masiani; i consiglieri: prof.ssa Antonella Polimeni, prof. Maurizio Barbieri, prof. Bartolomeo Azzaro, prof. Michel Gras, sig. Domenico Di Simone, dott.ssa Angelina Chiaranza, sig. Luca Lucchetti, sig.ra Federica Di Pietro e il **direttore generale** Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Assiste per il Collegio dei Revisori dei Conti: dott.ssa Alessandra De Marco.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **O M I S S I S**

D. 269/15

Aff. protv.
6.2



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

29 SET. 2015

Area Patrimonio e Servizi Economici

Il Direttore

Dott. Andrea Bonorriolo

Ufficio Gare, approvvigionamenti
e sviluppo edilizio

Capo Ufficio

Giuseppa Francesca Così

Ufficio Sviluppo Edilizio e Immobiliare

Capo Ufficio
Dott. Giuseppe Montesarchio

ACQUISTO IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL GRUPPO FF.SS. DENOMINATO COMPARTO C10 – BOZZA ATTO DI ACQUISTO

Il Presidente ricorda che questo Consesso, con delibera n. 92/14 del 8/04/2014, ha autorizzato il Direttore Generale a concludere la trattativa con il Gruppo FS per l'acquisto dell'immobile denominato Comparto C10, nei termini indicati dall'Agenzia del Demanio, nel relativo parere di congruità emesso in data 17/3/2014.

Nella suddetta delibera è stato autorizzato il Rettore alla stipula dell'atto di acquisto ed è stata, altresì, ravvisata l'opportunità di prevedere, nell'atto di compravendita, talune clausole a tutela dell'Università, in considerazione della perdurante incertezza circa la conformità urbanistica dell'intervento che si intende realizzare, nonché circa la quantificazione degli eventuali oneri di urbanizzazione e/o contributi di costruzione.

Pertanto, in esecuzione della stessa delibera, a seguito di numerosi incontri con la controparte e con il Notaio, incaricato dall'Università, della stipula, è stata redatta la bozza dell'atto, allegato parte integrante alla presente relazione, della quale si illustrano le principali condizioni ivi contenute.

Art. 3 lett. E "Oneri concessori ed eventuale risoluzione per mutuo consenso".

Risoluzione dell'atto di compravendita per mutuo consenso, ex art. 1372 c.c., nell'ipotesi di richiesta all'Università, da parte di Roma Capitale, del pagamento del contributo di costruzione ex art. 17 del D.P.R. 380/2001, in misura superiore ai seguenti importi riportati nella relazione di stima dell'immobile redatta dalla Ecosuolo CDP Srl il 31 maggio 2012: € 886.200,00 per oneri di urbanizzazione, € 397.152,00 per oneri concessori di costruzione, € 135.555,84 per costo di trasformazione, per un importo totale di € 1.418.907,84.

L'Università ha, comunque, facoltà di procedere al pagamento di detto contributo, previa delibera autorizzativa di questo Consesso, da acquisire entro sei mesi dalla notifica della comunicazione da parte di Roma Capitale, della quantificazione del contributo stesso.

Art. 3 lett. F "Iter urbanistico approvativo e coordinamento tecnico-progettuale".

Impegno dell'Università a presentare entro dieci mesi dalla sottoscrizione dell'atto di acquisto, ai competenti Uffici di Roma Capitale, il progetto definitivo di realizzazione della sede universitaria nel Comparto al fine del rilascio, da parte di Roma Capitale, di un parere sulla approvabilità dell'intervento.

Art. 8 "Condizioni risolutive unilaterali" poste nell'esclusivo interesse dell'Università, da esercitare entro un termine di 36 mesi dalla stipula dell'atto, prorogabile, da parte della stessa Università, di ulteriori 6 mesi.

- mancato rilascio, da parte di Roma Capitale, di un parere favorevole alla realizzazione di una sede universitaria nel Comparto in oggetto.

- risultanze archeologiche e/o ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti i quali, le une disgiuntamente dagli altri, dovessero comportare, durante le indagini da effettuarsi entro dieci mesi dalla consegna dell'immobile:



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

29 SET. 2015

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Bonanno

Ufficio Segreteria e Clienti
e Servizi Clienti
Dott. M. L. L. L.
Dott. Francesca Cusi

Ufficio Segreteria e Clienti
e Servizi Clienti
Dott. M. L. L. L.
Dott. Francesca Cusi

- l'impossibilità, determinata da norma imperativa o da provvedimenti emanati da Roma Capitale o dalla Pubblica Autorità, di eseguire l'intervento urbanistico programmato da Sapienza, volto alla riconversione del capannone in oggetto ad attività didattica e di ricerca a carattere universitario, ivi compreso l'impedimento alla realizzazione e posa in opera dei rinforzi strutturali necessari alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto;
- una diminuzione della superficie utile lorda superiore al 10 % della superficie utile lorda attualmente riferibile al comparto in oggetto, oggi pari a mq. 4.200;
- un aumento dei costi complessivi dell'intervento urbanistico superiore al 10% dei costi preventivati da Sapienza, pari ad euro 6.913.347,84 - da integrarsi con i costi di realizzazione del parcheggio pubblico, da desumersi dalla stima redatta dalla EcoSuolo CDP S.r.l., per € 74.140,00.

Il Presidente comunica che le parti procederanno all'apertura, mediante sottoscrizione di un atto che pure si allega parte integrante della presente relazione, di un conto deposito sul quale l'Università verserà il corrispettivo per l'acquisto dell'area, pari ad € 4.908.750,00, che resterà vincolato fino all'eventuale verificarsi delle suddette condizioni, ovvero fino allo spirare del termine per l'esercizio delle stesse, ovvero fino all'eventuale risoluzione per mutuo consenso del contratto di acquisto.

Nell'imminenza dell'acquisizione dell'immobile, l'Area Patrimonio e Servizi economici ha ritenuto utile richiedere al R.U.P. dell'intervento, una stima di massima dei costi dello stesso. Detta stima, predisposta dal RUP in data 20/7/2015, sulla base dei dati risultanti dalla relazione redatta dalla EcoSuolo CDP S.r.l., evidenzia che il presunto fabbisogno economico è pari ad € 12.023.877,84, di cui € 6.913.347,84 per la progettazione, i lavori di ristrutturazione e gli oneri concessori genericamente intesi ed € 5.110.530,00, per l'acquisto comprensivo di spese notarili.

Considerato che, per detto intervento risulta destinato l'importo di € 10.000.000,00, a gravare sui fondi provenienti dall'Accordo di Programma del 3.5.2001, sottoscritto con il MIUR, come da delibera di questo Consesso n. 8/15 del 27/01/2015, si pone l'esigenza di procedere ad una rivisitazione, da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione Centrale, dell'allocatione delle risorse destinate agli interventi edilizi, anche alla luce di eventuali economie dovute a ribassi a seguito dell'aggiudicazione di gare pubbliche, al fine di individuare la copertura finanziaria per la differenza tra l'importo di €10.000.000,00 e il predetto fabbisogno economico stimato dal RUP. Ad ogni buon conto si evidenzia che una quota parte del suddetto importo di € 6.913.347,84, sarà assoggettato a ribassi in sede di gara.

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare.

Allegato parte integrante:

Bozza atto di acquisto Comparto C10

Bozza contratto di deposito vincolato

Allegati in consultazione:

Stima redatta dalla Ecosuolo CDP Srl il 31 maggio 2012



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Parere di congruità Agenzia del Demanio del 17/3/2014

Delibera C.d.A. n. 92/14 del 8/4/2014

Delibera C.d.A. n.8/15 del 27/01/2015

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

29 SET. 2015

Area Patrimonio e Servizi Economici
Il Direttore
Dott. Andrea Berninolo

**Ufficio Gare, approvvigionamenti
e sviluppo edilizio**
Capo Ufficio
Dott.ssa Francesca Così

Ufficio Ammin. e Immobiliare
Dott. Giuseppe Montesarchio



29 SET. 2015

..... OMISSIS

DELIBERAZIONE N. 269/15

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Vista la propria delibera n. 92/14 dell'8/04/2014 che ha autorizzato, tra l'altro, il Rettore alla stipula dell'atto di acquisto ed è stata, altresì, ravvisata l'opportunità di prevedere, nell'atto di compravendita, talune clausole a tutela dell'Università, in considerazione della perdurante incertezza circa la conformità urbanistica dell'intervento che si intende realizzare, nonché circa la quantificazione degli eventuali oneri di urbanizzazione e/o contributi di costruzione;**
- **Vista la bozza di atto di acquisto predisposta, in esecuzione della suddetta delibera, con le opportune clausole a tutela dell'Università;**
- **Vista la bozza di contratto di deposito vincolato sul quale l'Università verserà il corrispettivo dell'area, pari ad €4.908.750,00, che resterà vincolato fino al verificarsi o meno delle condizioni risolutive contenute nell'atto di acquisto ovvero fino allo spirare del termine per l'esercizio delle stesse, ovvero fino all'eventuale risoluzione per mutuo consenso del contratto di acquisto;**
- **Presenti n. 11, votanti n. 9: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore e dai consiglieri: Polimeni, Barbieri, Azzaro, Gras, Di Simone, Chiaranza, Lucchetti e Di Pietro**

DELIBERA

- **di autorizzare il Rettore alla stipula dell'atto di acquisto, allegato parte integrante alla presente deliberazione, con la facoltà di apportare eventuali ulteriori modifiche necessarie alla conclusione della procedura acquisitiva, che non alterino il contenuto essenziale dello stesso;**
- **di autorizzare, con la medesima facoltà di cui sopra, il Rettore alla sottoscrizione del contratto di deposito vincolato sul quale l'Università verserà il corrispettivo dell'area, pari ad €4.908.750,00, che resterà vincolato fino al verificarsi o meno delle condizioni risolutive contenute nell'atto di acquisto ovvero fino allo spirare del termine per l'esercizio delle stesse, ovvero fino all'eventuale "Risoluzione per mutuo consenso" di cui all'art. 3 lett. E del contratto di acquisto;**



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

29 SET. 2015

- **di incaricare i competenti Uffici dell'Amministrazione Centrale a procedere alla rivisitazione dell'allocazione delle risorse destinate agli interventi edilizi, nei termini indicati nella presente relazione.**

Letto e approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Eugenio Gaudio

+++++

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno

del mese di

2015

In Roma, in Piazzale Aldo Moro n.5, presso il Rettorato dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", ove richiesto.

Innanzi a me, Dottor **MARCO CAMPISI, Notaio in Roma** con studio in Via Flaminia n. 158, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

- quale "parte venditrice":

--- **"RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI"**, appresso denominata **"RFI S.p.A."**, società con unico socio, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale di euro 31.912.512.180,00 (trentuno miliardi novecentododici milioni cinquecentododicimila centoottanta virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, Partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 01585570581, iscritta al R.E.A. di Roma al n. RM-758300, in persona di . . .

nato a . . .

il . . .

domiciliato per ragioni di ufficio in Roma ove sopra, nella sua qualità di procuratore speciale, a questo atto autorizzato in virtù di procura speciale al medesimo rilasciata in data . . . dall'Ing. Maurizio Gentile, nato a Sulmona (AQ) il 16 settembre 1955, domiciliato per la carica in Roma come sopra, Amministratore Delegato della predetta Società, in virtù dei poteri a quest'ultimo derivanti in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta Società di data 24 luglio 2014, debitamente iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma in data 1 settembre 2014, come risulta dal Documento n. T 172761383 estratto dal Registro delle Imprese di Roma in data 9 dicembre 2014, procura che, autenticata nella firma dal Notaio Paolo Castellini di Roma in data . . . Rep. n...., in originale si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

E

- quale "parte acquirente":

--- **"L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA LA SAPIENZA"**, con sede in Roma, Piazzale Aldo Moro n. 5, codice fiscale 80209930587, in persona del Magnifico Rettore Prof. EUGENIO GAUDIO, nato a Cosenza (Cs) il 15 settembre 1956, domiciliato per la carica in Roma presso la sede dell'Ateneo, nella sua qualità di Rettore pro-tempore e Legale Rappresentante, a questo atto autorizzato in virtù delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data 8 aprile 2014, che in copia autentica si allega a questo atto sotto la **lettera "B"** (nel proseguo del presente atto indicata anche come "UNIVERSITA'", "ATENEIO" O "SAPIENZA").

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue.

PREMESSA

= I =

la Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETÀ PER AZIONI" è piena ed esclusiva proprietaria di un capannone industriale, con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Roma, ricompreso tra Via dei Monti di Pietralata e la linea ferroviaria Roma-Firenze, identificato nell'insieme come comparto "C 10" all'interno del "Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina" - ed infra meglio descritto (nel proseguo dell'atto anche indicato come "compendio" o "complesso" o "Comparto C10");

- il Complesso immobiliare in oggetto, di cui infra, è stato realizzato tra il 1949 e il 1957; ricade all'interno di un più ampio compendio destinato a parco pubblico e recupero degli edifici esistenti, in virtù degli strumenti urbanistici di cui infra;

- il Complesso immobiliare in oggetto, avente una superficie fondiaria di 6.552 (seimilacinquecentocinquantaquattro) mq., al quale è attribuita una superficie lorda di pavimento realizzabile pari a 4.200 (quattromiladuecento) mq., ha attualmente destinazione direzionale con funzione servizi privati di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per lo spettacolo;

- la Parte Venditrice ha incaricato:

--- FS SISTEMI URBANI S.R.L., società con unico socio, soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma ("FSSU"), ad operare per proprio conto, per la presentazione dell'offerta di vendita e per le trattative connesse alla stessa, oltre che in qualità di soggetto tecnico per gli aspetti urbanistici e di coordinamento operativo per gli adempimenti di tal natura previsti per lo sviluppo del Programma di vendita delle unità immobiliari ricomprese nel perimetro del Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale

della Stazione Tiburtina di Roma;

--- "FERSERVIZI S.P.A.", società con unico socio, soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma, di curare le attività tecnico-amministrative finalizzate alla stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita.

= II =

ITER URBANISTICO

- con delibera del Consiglio Comunale n. 26/1994 il Comune di Roma ha approvato il programma pluriennale per la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale (più brevemente "S.D.O.") previsto dalla Legge n. 196/1990 ed ha avviato prioritariamente l'acquisizione delle aree del comprensorio Pietralata, già servito dalla rete metropolitana ed in stretta continuità con l'area della stazione ferroviaria Tiburtina;

- con la delibera del Consiglio Comunale di Roma n.75/1995, è stato successivamente approvato il Progetto direttore per l'attuazione dei quattro comprensori direzionali (Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle), quale strumento garante del raggiungimento degli obiettivi strategici di carattere urbanistico, economico e sociale posti alla base dell'attuazione del Sistema Direzionale Orientale;

- con la delibera del Consiglio Comunale di Roma n.101 del 12 maggio 1995 è stato approvato il Programma di Assetto Generale (più brevemente "P.A.G.") di un primo gruppo di aree ferroviarie, ritenute d'interesse prioritario, tra cui la Stazione Tiburtina;

- con il Progetto Urbano Pietralata-Tiburtina, strumento programmatico propedeutico al Piano particolareggiato di Pietralata (1996), sono stati messi in coerenza

finalità e obiettivi del Progetto direttore dello S.D.O. e del P.A.G. delle aree ferroviarie, allo scopo di programmare lo sviluppo coordinato dei due poli direzionali Pietralata e Stazione Tiburtina;

- con Accordo di Programma (A.d.P.) sottoscritto l'8 marzo 2000, dal Ministro dei Trasporti e della Navigazione, dal Ministro dei Lavori Pubblici, dal Ministro delle Finanze, dalla Regione Lazio, dalla Provincia di Roma, dal Comune di Roma ed FS S.p.A. (oggi RFI S.P.A.) - approvato con Ordinanza del Sindaco di Roma n. 89 del 26 aprile 2000 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000 - è stato approvato il "Piano di Assetto" (P.d.A.) dell'area della Stazione Tiburtina, avente i requisiti dello strumento urbanistico attuativo ex lege 1150/42;
- con deliberazione della Giunta Comunale di Roma n. 79/2001, è stato approvato dalla Regione Lazio il Piano particolareggiato del comprensorio di Pietralata che propone una profonda riqualificazione del quartiere Pietralata attraverso il completamento delle infrastrutture viarie, la dotazione di parcheggi e di servizi e la fondazione di un sistema di parchi urbani e locali;
- nel nuovo Piano regolatore di Roma, adottato nel marzo 2003 e poi approvato nel 2008, il Sistema Direzionale Orientale è stato trasformato in un sistema di centralità direzionali;
- il nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, all'art. 92, comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione, ha altresì stabilito che, per quanto attiene l'area ferroviaria della stazione Tiburtina - individuata con apposito perimetro negli elaborati di PRG - valgono le previsioni del piano urbanistico attuativo (Piano di Assetto) approvato con Accordo di Programma sottoscritto in data 8 marzo 2000, di cui all'art. 3 della legge n. 396/1990;

- il Progetto unitario del Polo direzionale, approvato dalla Giunta Comunale di Roma il 30 marzo 2004, ha definito la conformazione morfologica urbana del Polo stesso e delle aree contermini attraverso una progettazione urbanistico-edilizia unitaria che ha indirizzato i successivi interventi progettuali;

- il 15 luglio 2004, nella seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, aperta il 29 settembre 2003, è stato approvato, in linea tecnica, "con prescrizioni", il progetto definitivo della Stazione Tiburtina, dei collegamenti funzionali interni ed esterni alla stazione e della viabilità di accesso alla stazione fronte Pietralata;

- con delibera del Consiglio Comunale di Roma, n.212/2004, sono state approvate le varianti al Piano di Assetto Urbanistico che riguardano, tra l'altro, la viabilità, le superfici lorde di pavimento dei servizi di stazione, una diversa dislocazione del percorso pedonale di riconnessione urbana dei quartieri Nomentano e Pietralata nonché deroghe al Piano Generale del Traffico Urbano di Roma (P.G.T.U.);

- in virtù di atto a rogito del Notaio Paolo Castellini di Roma in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 70022, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 1 il 27 dicembre 2005 al n. 1/18197 e trascritto a Roma 1 il 20 gennaio 2006 con formalità nn. 3653-3654-3655-3656-3657-3658, è stata stipulata la Convenzione per la Prima Attuazione delle previsioni del Piano di Assetto per la Riqualificazione Urbanistica e Funzionale dell'area della Stazione Tiburtina di Roma tra RFI e Comune di Roma. A seguito della stipula di tale Convenzione, RFI ha dato attuazione alla prima parte degli interventi previsti dal P.d.A. per la riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie della Stazione Tiburtina di Roma, come previsto dagli articoli 6 e 7 del citato A.d.P. dell'8 marzo 2000, nonché delle opere di infrastrutturazione urbana e di urbanizzazione, ricadenti in aree di proprietà pubblica adiacenti le aree ferroviarie, complementari alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria e

funzionali all'attuazione dei comprensori direzionali di Pietralata e Tiburtino;

- in virtù di successivo Atto di impegno integrativo del 3 maggio 2013 è stato ribadito e meglio precisato l'obbligo di RFI S.P.A. alla progettazione e realizzazione del Parco Est di cui al predetto Piano di Assetto;

= III =

- in virtù di atto a rogito Notaio Leonardo Milone di Roma in data 23 marzo del 2011, Rep. n. 63884/15075, registrato a . . . il . . . al n. . e trascritto a Roma I il . . . ai nn. . . , Roma Capitale ha ceduto all'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" la proprietà di alcune aree, per una superficie di circa 71.000 mq, ricadenti nello S.D.O. Pietralata, per la realizzazione della sede del nuovo Campus universitario;

- LA SAPIENZA, nell'ambito dell'attività volta all'acquisizione di nuovi spazi per le proprie esigenze istituzionali di didattica e ricerca, ed in particolare per le esigenze della Facoltà di Ingegneria, con le note prot. 53025 e prot. 53033 del 9 agosto 2011, chiese, senza esito favorevole, rispettivamente all'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio e all'Assessorato al Patrimonio del Comune di Roma, la disponibilità di immobili di proprietà pubblica, a seguito di manifestazione d'interesse, da parte del Preside della Facoltà di Ingegneria, all'acquisizione del Capannone C10, di cui in oggetto, di proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato;

- con disposizione direttoriale n. 3083, prot. n. 63212, del 6 ottobre 2011, è stato pubblicato a mezzo stampa un annuncio per l'acquisto di aree e/o capannoni industriali limitrofi all'edificio Poste - Scalo di San Lorenzo; detta procedura non ha prodotto, nei termini indicati, la presentazione di offerte rispondenti a quanto richiesto, ad eccezione della nota prot. FSSU\A\0011\P\2011\0000779 del 20 ottobre 2011, con

la quale FSSU ha comunicato l'interesse all'alienazione dell'improt. mobile di proprietà di RFI denominato Comparto C10, riservandosi di formalizzare una proposta di vendita;

- FSSU con nota prot. FSSU\A\0011\P\2013\0000187 del 26 febbraio 2013, ha inviato formale offerta di vendita all'Università Sapienza precisando che:

--- "In riferimento alla destinazione d'uso del comparto si precisa che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di assetto prevedono per il Comparto C10 attività di tipo direzionale con funzione servizi privati di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per lo spettacolo";

--- "Rimane a carico della parte acquirente la quota di oneri di urbanizzazione dovuti, la cui effettiva consistenza sarà stabilita dai competenti Uffici di Roma Capitale al momento del rilascio del titolo abilitativo";

--- "Sono inoltre a carico ed onere del soggetto acquirente tutti gli eventuali interventi relativi a: caratterizzazione e/o analisi ambientali dell'area oggetto di vendita; bonifica del sito ai sensi del D.Lgs. 156/06 e s.m.i.; bonifica da ordigni bellici; indagini archeologiche qualora prescritte dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici di Roma; rimozione di sottoservizi interferenti; ogni altra attività propedeutica alla realizzazione dell'intervento edilizio (compresa eventuale demolizione totale/parziale o di modifica del fabbricato in essere)";

--- "dovranno disciplinarsi nel dettaglio i reciproci impegni contrattuali da porre in essere per la vendita, compresi gli eventuali diritti di preferenza riferibili ai soggetti legittimati dalle norme vigenti, e le modalità di attuazione dell'iter urbanistico con Roma Capitale";

--- L'Università, con nota prot. 16497 del 16 marzo 2013 ha riscontrato la predetta

nota di FSSU, comunicando di voler avviare una trattativa per la vendita del bene, rilevato che il valore di mercato del C10, sulla base della propria perizia estimativa, era pari ad euro 4.684.000,00 (quattromilioniseicentoottantaquattromila virgola zero zero);

--- FSSU con nota prot. FSSU\A\0011\P\2013\0000336 dell'11 aprile 2013, preso atto della nuova valutazione estimativa dell'Università pari ad euro 4.684.000,00, rilevata la differenza tra tale valore ed il prezzo di vendita pari ad euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila virgola zero zero) proposto con nota FSSU\A\0011\P\2013\0000187 del 26 febbraio 2013, si rendeva disponibile ad analizzare ulteriori pareri terzi, fatte salve le proprie valutazioni estimative, riservandosi in tal senso di confermare il prezzo di vendita;

= IV =

VALUTAZIONE DI CONGRUITA' AGENZIA DEL DEMANIO

- La Sapienza dichiara che a seguito della nota n. 3617 del 19 gennaio 2012 con la quale la Ripartizione Attività Edilizie dell'Università LA SAPIENZA comunicava la necessità di procedere ad una perizia estimativa del valore immobiliare del bene, l'incarico veniva affidato alla ECOSuolo C. D. P. s.r.l., che, con elaborato estimale pervenuto il 24 luglio 2012, determinava il valore del cespite in euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila virgola zero zero);

- FSSU ha rispettivamente prodotto, due relazioni di stima, entrambe redatte dalla Praxi s.p.a. in coerenza con le previsioni urbanistiche del PdA: una del 29 aprile 2011 per un importo di euro 5.800.000,00 (cinquemilioniottoecentomila virgola zero zero), avente ad oggetto di stima un immobile con funzione "direzionale con funzione culturale, ricreativo, sportivo, per lo spettacolo"; una del 28 settembre 2012 per

un importo di euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila virgola zero zero) avente ad oggetto di stima un immobile con funzione "direzionale";

- a parziale modifica del predetto elaborato estimale della ECOSuolo C. D. P. s.r.l. del 31 maggio 2012, Sapienza ha prodotto ulteriore relazione estimativa redatta dalla medesima ECOSuolo C. D. P. s.r.l. giusta nota del 27 gennaio 2013, in virtù della quale il valore del complesso in oggetto veniva aggiornato in euro 4.684.000,00 (quattromilioniseicentoottantaquattromila virgola zero zero);

- con nota del 19 febbraio 2013 la Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche di Roma Capitale, su richiesta espressa dell'Università, formulata con nota del 26 novembre 2012 prot. n. 71724, ha dichiarato la "compatibilità" urbanistica dell'insediamento di attività didattiche e di ricerca a carattere universitario con quelle previste dalle N. T. A. del "Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina";

- pertanto, con delibera n. 38 del 5 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione dell'Università ha richiesto agli Uffici competenti dell'Ateneo di acquisire, ove prescritto, il relativo parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;

- in esecuzione della predetta delibera n. 38/2013 e della sopra richiamata nota di FSSU prot. FSSU\A\0011\P\2013\0000336 dell'11 aprile 2013 con la quale la detta società si è resa disponibile all'acquisizione di pareri terzi sulla consistenza del compendio, l'Università ha richiesto all'Agenzia del Demanio, con nota n. 24128 del 22 aprile 2013 una valutazione sulla congruità del prezzo;

- nella medesima delibera n. 38/2013, inoltre, è stato precisato che ad oggi non vi è una misura esatta degli oneri di urbanizzazione né del resto vi è certezza sulla conformità urbanistica dell'insediamento universitario posto che Roma Capitale, con

nota prot. n. 18068 del 19 febbraio 2013, ha dichiarato la "compatibilità" urbanistica dell'insediamento universitario, ma non la "conformità" urbanistica;

- con nota prot. n. 2014/5641/DR-POTS del 17 marzo 2014, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, ha formalizzato a Sapienza la propria valutazione circa la congruità del prezzo di vendita dell'immobile in questione, ritenendo congruo il valore di Euro 4.675.000,00 (quattromilioniseicentosettantacinquemila virgola zero zero), in funzione delle specifiche caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile nonché dell'ubicazione nelle vicinanze della Stazione Tiburtina, contesto urbano di particolare interesse per questa Università, nella direttrice Tiburtina-Prenestina, individuata come prioritaria nelle nuove allocazioni di cui al "Piano di Assetto Generale per lo Sviluppo Territoriale ed Edilizio dell'Università degli Studi La Sapienza" approvato dal Consiglio Comunale di Roma in data 16 aprile 2003, giusta verbale n. 41, e dall'UNIVERSITA' in data 28 maggio 2002; nonché nella relativa variante a detto Piano, approvata dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 14/2010 del 23 febbraio 2010;

- con la medesima nota è stato altresì evidenziato che "il valore come sopra determinato può rappresentare un valido punto di incontro tra la domanda e l'offerta, ma che La Sapienza possa considerare particolarmente conveniente ed opportuno, tenendo anche conto delle proprie attuali situazioni patrimoniali, l'acquisto dell'immobile in questione e per tale motivo addivenire alla concretizzazione dell'avviata trattativa di compravendita anche ad un prezzo superiore al valore determinato da questa Agenzia, in un'alea estimale del 5%".

- nella medesima nota l'Agenzia del Demanio ha ribadito che rimane a cura e spese di RFI S.P.A.: "ogni altra opera di interesse pubblico nell'ambito del Piano di Assetto di cui il Comparto fa parte (parcheggi, verde pubblico, sistemazione del

parco, etc.)".

L'Agenzia del Demanio ha altresì ribadito che "rimangono a carico dell'acquirente gli oneri di urbanizzazione sulla base di quanto stabilito dai competenti uffici di Roma Capitale al momento del rilascio del titolo abilitativo".

Infine l'Agenzia del Demanio ha richiamato l'Università alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, così come previsto dall'art. 12 comma 1 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito in Legge 15 luglio 2011, n. 111;

= V =

RISPETTO DEI SALDI STRUTTURALI DI FINANZA PUBBLICA

- con la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 55/14 del 18 marzo 2014 l'Università ha approvato il piano triennale degli investimenti 2014-2016, nel quale è previsto l'acquisto del Capannone di proprietà del Gruppo Ferrovie dello Stato, denominato Comparto C10, nell'anno 2014;

- che con delibera n. 92 del 8 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione dell'Università ha autorizzato il Direttore Generale, nelle more dell'inoltro al Ministero dell'Economia e Finanze del piano triennale di investimento 2014-2016, approvato con Delibera n. 55/14 del 18 marzo 2014, per l'emanazione del decreto autorizzativo, a concludere la trattativa con il Gruppo FS sul prezzo di vendita pari ad Euro 4.675.000,00 (quattromilioniseicentosettantacinquemila virgola zero zero), prevedendo un margine del 5% (cinque per cento), in considerazione del maggior valore che l'Università attribuisce all'immobile in questione ed in funzione dell'ubicazione dello stesso in area individuata come prioritaria dall'Università;

- La Sapienza dichiara che l'importo massimo utilizzabile per l'acquisto dell'immobile in oggetto è pari ad euro 4.908.750,00 (quattromilioni

novecentoottomila settecentocinquanta virgola zero zero) - corrispondente al prezzo come infra convenuto - oltre all'eventuale pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 DPR n. 380/2001, se dovuto, da quantificarsi, come limite massimo, secondo i parametri esposti nella predetta perizia di stima ECOSUOLO C.D.P. S.R.L. del 31 maggio 2012, fatta sempre salva la necessità di un'apposita e specifica delibera autorizzativa da parte del Consiglio di Amministrazione di Sapienza;

- al riguardo RFI dichiara di aver ricevuto da Sapienza, prima del presente atto, quanto segue: copia della predetta perizia della ECOSuolo C.D.P. S.r.l. del 31 maggio 2012; delibere n. 38/2013 e n. 92/2014 del Consiglio di Amministrazione di Sapienza;

- con nota n. 24341 del 18 aprile 2014, l'Università ha comunicato ad FSSU gli esiti della valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio, al fine di acquisire formale accettazione dell'importo come congruito dall'Agenzia del Demanio;

- FSSU, con nota prot. FSSU\A0018\P\2014\0000407 del 27 maggio 2014 ha comunicato che la Regione Lazio ha avviato con la stessa FSSU una serie di incontri volti a verificare la possibile acquisizione delle aree con relative volumetrie di proprietà di RFI nell'ambito del Piano di Assetto urbanistico della Stazione Tiburtina, tra cui il comparto C10 risultava essere coinvolto;

- FSSU, effettuate le necessarie verifiche con la Regione Lazio, con nota prot. FSSU\A0011\P\2014\0000577 del 23 luglio 2014, ha comunicato, in nome e per conto di RFI, la sostanziale accettazione dell'offerta dell'Università per un prezzo pari ad euro 4.908.750,00 (quattromilioninovecentoottomilasettecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposte dovute per legge;

- con nota prot. N.46247 del 1 agosto 2014, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha trasmesso il Decreto del 30 giugno 2014 con il quale è stato autorizzato, in quanto

compatibili con il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, gli investimenti immobiliari di cui al piano triennale 2014-2016, tra i quali vi è l'acquisizione del Comparto C10;

= VI =

PRECISAZIONI

con riguardo alle prescrizioni urbanistiche di cui al comparto C10, nel quale quanto in oggetto ricade, le parti si danno altresì atto che con Nota n. 18068 del 19 febbraio 2013, Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Grandi Opere Strategiche - ha rappresentato che:

--- 1) secondo quanto previsto dall'art. 9 delle NTA del "Piano di assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area Stazione Tiburtina", approvato in virtù del citato Accordo di Programma dell'8 marzo 2000, "l'elaborato 11 articola le aree di cui ai precedenti artt. 6, 7 ed 8 in comparti di edificazione e individua gli ambiti di progettazione preliminare unitaria che comprendono più comparti. [...]

Il comparto di edificazione costituisce l'unità minima di attuazione a cui deve essere riferito il progetto definitivo da approvare in Conferenza di Servizi ex Legge 396/1990. L'ambito di progettazione preliminare individua un insieme di comparti e/o aree pubbliche che sono fra loro connessi da un punto di vista funzionale, architettonico e/o attuativo e richiedono pertanto un coordinamento progettuale preliminare da redigere a cura dei soggetti attuatori e da approvare in sede di preconferenza dei Servizi ex Legge 396/1990";

--- 2) l'elaborato 11 del suddetto piano di Assetto individua gli ambiti di Progettazione Unitaria (APU) e, nello specifico, il Comparto C 10 non risulta inserito in alcun APU;

--- 3) il medesimo Accordo di Programma dell'8 marzo 2000 stabilisce all'art. 7, lett. B): "Le parti convengono che i primi comparti edificatori da attuare sono C 4, C 5 e C 6 in quanto connessi con il completamento del lato Est della nuova Stazione Tiburtina, in corrispondenza del ponte sui binari, nonché i comparti C 10 e C 11 in quanto connessi con l'attuazione del Parco";

--- 4) il suddetto art. 7 definisce inoltre alla lettera B) le corrispondenti opere di urbanizzazione a servizio dei comparti di edificazione sopracitati; da realizzarsi "a cura e spese di F.S. S.p.A. [oggi R.F.I. S.p.A.] e degli aventi causa, ai quali F.S. si impegna comunque a trasferire gli obblighi assunti" con la sottoscrizione dell'intesa, e precisamente:

- la realizzazione della viabilità di accesso al "servizio auto al seguito" ed ai comparti di edificazione, ai parcheggi pubblici ed alla stazione lato Est dall'uscita della Circonvallazione Est, presso largo Camesena, fino allo svincolo dei Monti Tiburtini compresi i relativi servizi ed impianti a rete escluso l'allargamento di Via dei Monti di Pietralata;

- la realizzazione di parcheggi pubblici, nella misura prevista dagli standard di legge, in proporzione alla superficie lorda di pavimento dei comparti;

- l'intero Parco Est quale anticipazione delle opere di urbanizzazione dovute per gli interventi previsti così come prescritto al punto C), secondo il quale "Contestualmente alla predisposizione del predetto progetto del parco F.S. S.p.A. potrà presentare per l'approvazione e quindi attuare i progetti definitivi relativi al riuso degli edifici e delle aree di pertinenza esistenti nei comparti C 10 e C 11, non oggetto di cessione, destinati dal Piano di assetto a servizi culturali, ricreativi, sportivi aperti al pubblico e dei relativi parcheggi ed aree di pertinenza

da convenzionarsi con l'Amministrazione. La Conferenza dei Servizi ex Legge n. 396/1990 che approva i progetti stabilirà anche i tempi di ultimazione e collaudo delle opere e di consegna al Comune di Roma".

--- 5) secondo quanto previsto dall'art. 17 delle NTA del Piano di Assetto "nell'elaborato 15 sono riportati i perimetri dei subcomprensori che comprendono parti del piano (comparti, spazi pubblici, strade etc.) da attuare in maniera autonoma e coordinata nel rispetto delle fasi di attuazione di cui all'elaborato 13" che assegna alla fase 1 gli interventi correlati al Comparto C 10. L'elaborato 15 individua, quale parcheggio pubblico di standard, da realizzare contestualmente al Comparto in oggetto, quello distinto con la sigla "P 13", indicato nella tab. 4 dell'elaborato 7, da realizzare a raso, con superficie di mq. 1.685 (milleseicentoottantacinque);

--- 6) l'elaborato 7 destina, a seguito di "cambio destinazione d'uso su edifici esistenti", il Comparto edilizio "C10", ove ricade quanto in oggetto, parte a "Verde privato" e parte ad "Aree per attività direzionali e terziarie - Servizi culturali, ricreativi, sportivi di uso pubblico" disciplinate all'art. 7 delle NTA; nella tab. 6 la superficie lorda di pavimento realizzabile, pari a mq. 4.200 (quattromiladuecento), è attribuita ad "Attività culturale, ricreativa, sportiva". Pertanto l'insediamento di attività didattiche e di ricerca a carattere universitario è compatibile con le attività previste dallo strumento attuativo di che trattasi;

= VII =

PROGRAMMA EDILIZIO DELL'UNIVERSITA'

- In virtù della predetta relazione di stima redatta dalla Ecosuolo CDP S.r.l., redatta sulla base della tavola n. 7 del Piano di assetto del Comparto C 10, nonché

in virtù del predetto parere di congruità reso dall'Agenzia del Demanio, risulta che il COMPARTO C 10 di cui in oggetto, ha una superficie commerciale post operam pari alla Superficie Lorda di Pavimento, attribuita in sede di approvazione del Piano di Assetto, e cioè di m.q. 4.200,00 (quattromiladuecento virgola zero zero) circa;

- fatte salve le limitazioni di cui al successivo art. 8, disciplinante le condizioni risolutive unilaterali, Sapienza si impegna con la sottoscrizione del presente atto a compiere a propria cura e spese tutti gli interventi di bonifica necessari per la risoluzione di eventuali passività ambientali riguardanti il Comparto C10 oggetto di compravendita, assumendo pertanto l'obbligo di farsi carico di ogni adempimento previsto al riguardo dalle norme vigenti nonché di ottemperare a propria cura e spese a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle Pubbliche Autorità;

- acquisite le autorizzazioni di legge ed espletate le occorrenti procedure urbanistico-amministrative, SAPIENZA effettuerà, a propria cura e spese, i lavori di ristrutturazione straordinaria e/o di demolizione e ricostruzione, qualora autorizzati da Roma Capitale - ivi compresi i lavori di adeguamento strutturale ed antisismico - del capannone industriale in oggetto, ricompreso nel predetto COMPARTO C10 - da riconvertirsi in aule didattiche, laboratori prova materiali, attività ricreative per gli studenti - avendo cura di rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del predetto Piano di Assetto;

= VIII =

RFI S.P.A. e l'UNIVERSITA' hanno definito i loro reciproci rapporti, stabilendo di addivenire a questo contratto il cui oggetto è rappresentato dal complesso immobiliare nello stato di fatto in cui oggi esso si trova, dandosi atto della necessità di dover condizionare - nell'esclusivo interesse di Sapienza - l'efficacia

del presente atto come meglio specificato nel successivo art. 8, in riferimento alle seguenti principali circostanze:

- utilizzabilità urbanistico-edilizia, da parte dell'Università, del complesso immobiliare in oggetto, ivi compresa la realizzazione di un'idonea via di accesso alla strada pubblica;
- ritrovamenti archeologici e/o ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti all'interno del predetto comparto C10.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le PARTI, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- Articolo 1 -

CONSENSO ED IMMOBILE

In virtù del presente atto, sotto le condizioni risolutive unilaterali di cui al successivo art. 8, la Società **"RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI"**, come sopra rappresentata, **vende** all'**"UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA"**, che come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** del capannone industriale con annessa corte pertinenziale - individuato nell'insieme come Comparto "C 10" all'interno del P.d.A., di cui in premessa - sito in Comune di Roma, ricompreso tra Via dei Monti di Pietralata ed il fascio dei binari dello Scalo Tiburtino, prospiciente la Stazione Ferroviaria Tiburtina, con accesso da Via dei Monti di Pietralata tramite terreno in proprietà di terzi.

Il COMPENDIO occupa complessivamente un'area della superficie catastale di circa mq. 6470 (seimilaquattrocentosettanta) metri quadrati, ed in particolare si compone di:
--- a) un **capannone industriale**, con struttura in cemento armato, della superficie

catastale complessiva di mq. 4690 (quattromila seicento novanta)

(DA VERIFICARE A CURA DI R.F.I.)

; il fabbricato è composto da una grande sala rettangolare lunga circa 140 (centoquaranta) metri e larga circa 17 (diciassette) metri ed occupa un'area di sedime della superficie catastale di 2530 (duemilacinquecentotrenta) metri quadrati, sviluppantesi su piano terra, primo e secondo, comunicanti tra loro con scale interne, e superiore piano terzo, adibito a terrazzo perimetrale;

--- b) una **corte pertinenziale** della superficie catastale di complessivi metri quadrati 3940 (tremilanovecentoquaranta) circa

(DA VERIFICARE A CURA DI RFI).

Il complesso immobiliare sopra descritto, al momento interamente intercluso, nell'insieme confina con:

- a nord con proprietà superficiaria di Roma Capitale (concedente RFI S.P.A.);
- ad est ed ad ovest con proprietà e proprietà superficiaria di Roma Capitale (concedente RFI S.P.A.);
- a sud con proprietà Roma Capitale.

Più precisamente il complesso confina con le seguenti particelle del foglio 601 del Catasto Terreni di Roma: particelle 1525, 1528, 1844, 1846, 1845 e 1522, salvo se altri.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati di Roma in ditta a "Rete Ferroviaria Italiana S.P.A." con sede in Roma, come segue:

- **foglio 601, particella 83 sub. 502**, Via della Stazione Tiburtina snc, piano T-1-2-3, zona censuria 3, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 4.192

(quattromilacentonovantadue), Rendita Catastale Euro 13.442,91 (giusta variazione catastale prot. n. 189162.1/2014 del 23 dicembre 2014, prot. n. RM0865963, con la quale sono state riportate al Catasto Fabbricati, quale area pertinenziale del capannone, le seguenti particelle di terreno, tutte alla sezione A, foglio 601 del Catasto Terreni, e precisamente: particella 1523, particella 1524, particella 1624 e particella 1626, a loro volta derivanti dalle particelle di impianto 83, 27 e 927, in virtù di Tipo mappale del 22 dicembre 2014 n. 858672.1/2014, prot. n. RM0858672, presentato il 18 dicembre 2014).

Per migliore intelligenza di quest'atto si rinvia alla planimetria catastale rasterizzata del fabbricato in oggetto, con annessa area pertinenziale, nonché all'estratto di mappa del foglio 601, che si allegano in unico inserto in copia non autentica al presente atto sotto la **lettera "C"**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52, così come modificato dall'art.19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n.122, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che:

- i predetti dati catastali si riferiscono alla planimetria depositata in Catasto;
- i predetti dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

La parte acquirente prende atto di tale dichiarazione della parte venditrice e la conferma.

- Articolo 2 -

PROVENIENZA

Parte venditrice dichiara di essere proprietaria di quanto in oggetto da oltre il ventennio restando esonerata espressamente dal produrre direttamente e/o indirettamente la documentazione di cui all'art. 1477 del Codice Civile. A tale scopo, a mezzo del suo costituito rappresentante, la parte venditrice dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù dei fatti, provvedimenti normativi e atti qui indicati:

--- 1) in virtù di atto di scissione parziale a rogito del Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 18 luglio 2005, Repertorio n. 77908/17396, registrato a Roma 3 il 22 luglio 2005 al n.

e trascritto a Roma 1 il 22 luglio 2005 ai nn. 58145/100038, il complesso immobiliare oggetto del presente atto è stato assegnato dalla Società "FERROVIE REAL ESTATE S.P.A." (C.F. 07699161001) all'attuale parte venditrice "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.";

--- 2) alla detta Società FERROVIE REAL ESTATE S.P.A. detto compendio immobiliare era pervenuto dalla medesima Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A." per atto di scissione parziale a rogito del Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 28 ottobre 2003, repertorio n. 73.387/15.645, registrato a Roma 3 il 7 novembre 2003 al n. 27891 Serie 1 e giusta atto di identificazione di immobili a rogito del Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 12 aprile 2005 Repertorio n.77006/17071, registrato a Roma 3 il 22 aprile 2005 al n.

e trascritto a Roma 1 il 16 aprile 2005 ai nn. 46613/29145;

--- 3) a propria volta, quanto in oggetto era già pervenuto alla Società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A." dalla società "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETÀ DI

TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI" in virtù di verbale a rogito del Notaio Angelo Falcone di Roma in data 21 giugno 2001 rep.n. 14002/4104, registrato a Roma 5 il 27 giugno 2001 al n.4343, serie 2A, recante delibera di assemblea straordinaria con la quale la società "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETÀ DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI", con sede in Roma, ha mutato la propria denominazione in "RETE FERROVIARIA ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI" (in sigla RFI S.P.A.);

--- 4) alla detta società "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETÀ DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI" quanto in oggetto era pervenuto dall'ENTE FERROVIE DELLO STATO in virtù di Decreto Legge 11 luglio 1992 n. 333 convertito in legge 8 agosto 1992 n. 359, nonché in virtù di delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.) del 12 agosto 1992 con cui è stata disposta la trasformazione dell'"Ente Ferrovie dello Stato" in società per azioni, sotto la denominazione "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETÀ DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI". Con legge 23 dicembre 1998 n. 448 (legge finanziaria 1999) e legge 23 dicembre 1999 n. 488 (finanziaria 2000) e Circolare del Ministero delle Finanze n. 163 del 31 agosto 2000, è stato altresì disposto che l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione dei beni immobili iscritti in bilancio della società "FERROVIE DELLO STATO - SOCIETÀ DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI" al 31 dicembre 1997, deve intendersi avvenuto a titolo di trasferimento di proprietà. Il tutto come risulta in virtù di atto recante riconoscimento della proprietà a rogito Notaio Paolo Castellini di Roma in data 11 ottobre 2005, rep. n. 69783, registrato a Roma 1 il . . .
al n. . . .

e trascritto a Roma 1 il 17 ottobre 2005 ai nn. 139676/81691;

--- 5) all'ENTE FERROVIE DELLO STATO, l'immobile in oggetto era pervenuto dalla

AZIENDA AUTONOMA DELLE FERROVIE DELLO STATO in virtù della legge 17 maggio 1985 n. 210, con conseguente soggezione al regime civilistico della proprietà privata dei beni facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile dello Stato, già intestati alla soppressa Azienda Autonoma; le relative trascrizioni furono effettuate in virtù di Decreto Interministeriale n. 5/U.C.B. emesso a Roma il 30 gennaio 1987 dal Ministero dei Trasporti di concerto con il Ministero delle Finanze, presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 7 giugno 1990 ai nn. 51004/28848 nonché ai nn. 51006/28850.

- Articolo 3 -

PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI - DOCUMENTAZIONI

--- A) ANNESSI E CONNESSI

Quanto oggetto del presente atto viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, ben noti alla parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di aver visionato le porzioni immobiliari in oggetto e di averle trovate di proprio gradimento, non sollevando alcuna eccezione od obiezione al riguardo.

--- B) SERVITU' DI PASSAGGIO

Le parti si danno reciprocamente atto che il complesso immobiliare in oggetto è attualmente intercluso a nord e ad ovest da proprietà superficiaria di Roma Capitale (concedente RFI S.P.A.); a sud e ad est da proprietà Roma Capitale. Conseguentemente Sapienza provvederà, ai sensi dell'art. 1051 c.c., nei confronti di Roma Capitale, ad ottenere servitù di passaggio, pedonale e carrabile, idoneo quest'ultimo al

transito di veicoli adibiti a trasporto eccezionale, diretti ai "laboratori prova materiali" cui parte del complesso in oggetto sarà in futuro riconvertito, il cui onere, se dovuto, resta a carico di Sapienza.

--- C) VERIFICA INTERESSE CULTURALE

Le parti dichiarano di aver verificato, tramite accertamenti tecnici e rilevazioni aerofotogrammetriche, nonché tramite acquisizione di copia dell'atto di espropriazione per pubblica utilità dell'area di sedime del capannone, di data 12 aprile 1948, approvato con decreto Ministero dei Trasporti n. 7881 del 5 maggio 1948, l'epoca della costruzione del fabbricato, ricompresa tra l'anno 1947 (epoca dell'occupazione per pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Ferrovie dello Stato, in virtù dei Decreti Prefettizi n.20718/4 del 12 febbraio 1947 e n. 23218/4 del 24 maggio 1947) e l'anno 1954 (epoca del rilievo aerofotogrammetrico da cui emerge per la prima volta il fabbricato in oggetto). Le parti pertanto si danno reciprocamente atto dell'assenza dei presupposti di cui al combinato disposto degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali) che avrebbero richiesto l'attivazione della procedura in materia di verifica dell'interesse culturale.

--- D) PARCO EST

RFI S.P.A., come sopra rappresentata, conferma che ha assunto nei confronti di Roma Capitale l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, alla progettazione ed alla realizzazione del Parco Est di cui al Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina, di cui in premessa, esonerando e tenendo indenne LA SAPIENZA da ogni onere e spesa alla medesima eventualmente richiesti e/o dalla stessa corrisposti.

--- E) ONERI CONCESSORI ED EVENTUALE RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO

Ai sensi dell'Accordo di Programma 8 marzo 2000 di approvazione del predetto "Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della stazione Tiburtina", per effetto del presente atto, La Sapienza, come sopra rappresentata, assume a proprio carico, come di seguito meglio specificato - nei limiti massimi risultanti dalla predetta stima redatta dalla ECOSuolo C.D.P. s.r.l. del 31 maggio 2012 - il contributo di costruzione di cui all'art. 16 D.P.R. n.380/2001, qualora eventualmente dovuto a Roma Capitale, per come sarà dalla medesima quantificato, in relazione al Comparto C10, di cui in oggetto, fatta sempre salva la necessità di un'apposita e specifica delibera autorizzativa da parte del Consiglio di Amministrazione di Sapienza, come infra meglio specificato.

In particolare, detto contributo di costruzione ricomprende:

- a) **"oneri di urbanizzazione"**, se dovuti a Roma Capitale, per come saranno dalla medesima quantificati al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo dai competenti uffici di Roma Capitale, in relazione al Comparto C10, di cui in oggetto, tenendosi altresì conto del costo riconosciuto da Roma Capitale per la realizzazione del parcheggio P13 di cui infra, da realizzare a scomputo da detti oneri;
- b) **"contributo al costo di costruzione"**: qualora l'Università sia tenuta al pagamento della quota di oneri concessori relativa al contributo per il costo di costruzione, tale contributo dovrà essere corrisposto dall'Università direttamente a RFI, secondo quanto previsto dalla Deliberazione di G.C. n.37 del 13 febbraio 2008, qualora espressamente consentito ed autorizzato in forma scritta da Roma Capitale;
- c) eventuale **"contributo straordinario di urbanizzazione"** previsto dalla delibera AC n. 128 dell'11 dicembre 2014.

Al riguardo le parti precisano e danno atto che, relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - quali componenti degli oneri concessori genericamente intesi - RFI S.P.A. - in esecuzione di precedenti accordi con Roma Capitale - ha già eseguito ovvero è in procinto di eseguire, a proprio esclusivo carico, opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione (quali, ad esempio, realizzazione viabilità di accesso, parcheggi pubblici, giardini pubblici), relativi ai vari comparti ricompresi nel predetto Piano di Assetto della Stazione Tiburtina, ivi compreso il comparto C10 di cui in oggetto.

Pertanto le Parti si danno reciprocamente atto che - in ragione delle predette opere a scomputo, eseguite o che saranno eseguite da RFI S.P.A. ed in attuazione degli accordi sottoscritti tra RFI Spa e Roma Capitale, le somme quantificate a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da Roma Capitale saranno rimborsate da Sapienza direttamente alla medesima RFI S.P.A., previa specifica comunicazione di RFI a Roma Capitale. Al riguardo RFI esonera Sapienza da qualunque richiesta economica dovesse pervenire da Roma Capitale in relazione all'avvenuto pagamento alla medesima RFI.

Al riguardo le Parti fanno sempre espressamente salvo il predetto limite massimo, desumibile dalla predetta stima della ECOSuolo CDP S.r.l. del 31 maggio 2012, relativo all'ammontare complessivo degli oneri concessori genericamente intesi, che saranno quantificati da Roma Capitale e posti a carico di Sapienza; nel predetto limite è ricompreso il costo del parcheggio pubblico di standard "P13" che Sapienza si impegna a realizzare a propria cura, quale opera "a scomputo" ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Nel caso in cui Roma Capitale dovesse quantificare un importo complessivo del contributo di costruzione ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001 superiore al predetto limite

massimo desumibile dalla stima ECOSuolo CDP S.r.l. del 31 maggio 2012, le Parti precisano che:

--- 1) Sapienza avrà facoltà di decidere se provvedere comunque al pagamento del predetto contributo di costruzione quantificato in misura superiore al predetto limite, avuto anche riguardo al costo di progettazione e realizzazione del Parcheggio pubblico "P13", di cui infra. Ciò al fine di consentire a Sapienza le necessarie valutazioni sulla copertura finanziaria ed acquisire delibera autorizzativa del Consiglio di Amministrazione. Al riguardo Sapienza si obbliga ad acquisire la relativa delibera del CdA entro sei mesi dalla notifica della comunicazione di Roma Capitale con cui verrà quantificato il predetto contributo di costruzione;

--- 2) in caso di mancata autorizzazione del C.d.A. di Sapienza al pagamento del maggior contributo di costruzione, debitamente motivata e circostanziata, RFI S.P.A. si obbliga fin d'ora ad intervenire all'atto pubblico di risoluzione per mutuo consenso del presente atto di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372 c.c., a semplice richiesta scritta di Sapienza.

--- F) ITER URBANISTICO APPROVATIVO E COORDINAMENTO TECNICO-PROGETTUALE

Entro dieci mesi dalla sottoscrizione del presente Atto, Sapienza si impegna a presentare ai competenti Uffici di Roma Capitale il progetto **definitivo** di realizzazione dell'intero Comparto C 10 che, come ampiamente specificato, sarà adibito a sede universitaria, nonché il progetto **definitivo** di realizzazione del parcheggio pubblico P13, al fine del rilascio da parte di Roma Capitale di un parere sulla approvabilità del predetto intervento urbanistico. Al riguardo si precisa che, ottenuto il parere favorevole, RFI sarà svincolata dagli sviluppi dell'iter urbanistico.

A tal fine, in considerazione della interconnessione funzionale, architettonica e/o attuativa dell'insieme dei comparti individuati nel citato Piano di Assetto dell'8 marzo 2000, le parti **espleteranno**, con un opportuno coordinamento tecnico-progettuale ed amministrativo, in un'ottica di reciproca collaborazione e sostegno, le procedure richieste dalle competenti Autorità, necessarie all'ottenimento dei necessari titoli urbanistici per l'esecuzione delle opere relative al Comparto C10 ed al parcheggio P13, di cui in premessa.

In particolare, qualora RFI S.P.A. si determinasse alla presentazione di una variante al più volte citato Piano di Assetto urbanistico della Stazione Tiburtina dell'8 marzo 2000, ovvero **di** una variante al Piano del Parco, la medesima società, **ove possibile, si rende disponibile nei confronti dell'Università**, in tutte le sedi istituzionali nonché nelle varie fasi dei relativi procedimenti urbanistici, a coordinare la propria attività tecnico-progettuale con quella dell'Università, al fine di soddisfare ed agevolare razionalmente le esigenze progettuali dell'Ateneo medesimo, di modo che sia inserita nell'eventuale nuovo piano attuativo e/o nell'eventuale nuovo piano del Parco - da sottoporre all'approvazione di Roma Capitale - l'accesso carrabile, con automezzi articolati, dalla via pubblica al comparto C10, funzionale alla peculiare riconversione di parte del complesso a "laboratori prova materiali", salvaguardando le superfici previste per gli standard di parcheggio.

RFI, si rende disponibile a fornire l'opportuna collaborazione a Sapienza nell'elaborazione di soluzioni progettuali da proporre a Roma Capitale, prevedendo idonea viabilità di accesso al comparto C10 funzionale alla peculiare riconversione del complesso a "laboratori prova materiali" anche nell'ambito dell'eventuale presentazione di una variante al PdA.

Relativamente al già citato Accordo di Programma dell'8 marzo 2000, con specifico

referimento alle opere di urbanizzazione previste a servizio dei comparti edificatori da realizzarsi "a cura e spese di FS S.p.A. e degli aventi causa ai quali FS si impegna comunque a trasferire gli obblighi assunti", RFI dichiara che le stesse sono state realizzate così come meglio specificato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "___".

In riferimento all'obbligo di realizzare il parcheggio pubblico di standard P13, nella misura prevista dallo standard di legge e in proporzione alla superficie lorda di pavimento attribuita al C10, con la sottoscrizione del presente atto, tale obbligo viene trasferito a Sapienza, che accetta di realizzare il suddetto parcheggio P13 a propria cura e spese.

In relazione al parco pubblico V4, RFI, come richiamato in premessa, conferma che ha assunto nei confronti di Roma Capitale l'obbligo di realizzare il suddetto parco a propria cura e spese nei tempi tecnici necessari, **impegnandosi a conservare, ove possibile, le aree a verde, avuto anche riguardo alla volontà di Roma Capitale, proprietaria dell'area di sedime del parco.**

--- G) PARCHEGGI

Con riferimento al parcheggio pubblico di standard, da realizzare contestualmente al Comparto C10 in oggetto e distinto con la sigla "P13" nella tab. 4 dell'elaborato 7 nonché nell'elaborato 15 delle N.T.A. del citato Piano di Assetto dell'8 marzo 2000 (di cui al punto VI, n. 5 delle premesse) - in considerazione della complementarietà e della stretta connessione progettuale e realizzativa del parcheggio pubblico P13 con il programma edilizio di Sapienza - la medesima si obbliga nei confronti di RFI, ai sensi dell'art. 7, lett. B del citato Accordo di Programma, alla realizzazione a propria cura del predetto parcheggio pubblico P13, a titolo di parziale

anticipazione degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e del contributo di costruzione dalla medesima eventualmente dovuti per la realizzazione del proprio programma edilizio, di cui in premessa, ex art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La realizzazione del parcheggio comprende, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva; gli adempimenti ex D.Lgs. 494/96; espletamento della gara d'appalto; direzione dei lavori; realizzazione materiale dell'opera; collaudo; eventuali certificazioni tecniche; consegna dell'opera realizzata a Roma Capitale. La valutazione del costo complessivo di tale parcheggio sarà effettuato da Roma Capitale, avendo riguardo:

- a) se possibile, alle spese effettivamente sostenute da Sapienza a seguito di regolare procedura di affidamento dell'opera, espletata in base all'ordinamento che regola la medesima amministrazione aggiudicatrice;
- b) in subordine, alle spese come risultanti da procedure ordinarie adottate da Roma Capitale.

- Articolo 4 -

DICHIARAZIONI URBANISTICHE - IMPIANTI -

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in Materia Edilizia) e loro successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo sulle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria personale responsabilità, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del Testo Unico sulla documentazione amministrativa (D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000), dichiara ed attesta:

- che il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967;

- che quanto oggetto del presente atto non si trova attualmente in nessuno dei casi previsti dalla vigente normativa urbanistica, che avrebbero potuto dare luogo a richiesta di sanatoria o di autorizzazione e che per lo stesso non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Ciò stante, la parte venditrice esibisce la relazione tecnica redatta dall'Ing.

di

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di

al n.

asseverata con giuramento in data

innanzi a

che si allega al presente atto sotto la **lettera "_____"**, in cui si attesta l'assoluta regolarità urbanistica del fabbricato in oggetto e la sua conformità urbanistica,

anche alla luce dell'approvazione del Piano di Assetto da parte di Roma Capitale in

data prot. n. . . .

che ne legittima la preesistenza.

Con riferimento all'area di pertinenza del capannone industriale in oggetto, RFI, come sopra rappresentata, dichiara ed attesta, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che la detta area pertinenziale è di superficie complessiva inferiore a mq. 5000 (cinquemila); ciò nonostante, pur non essendone obbligatoria l'allegazione, la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione

urbanistica dell'area pertinenziale al fabbricato in oggetto, rilasciato da Roma Capitale, Ufficio

in data

prot. n.

che si allega al presente atto sotto la **lettera "___"**, previa dichiarazione della parte venditrice che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere lo stato del fabbricato, anche con riferimento agli "impianti" di cui al D.M. n. 37/08 del Ministero dello sviluppo economico, per lo stato dei quali espressamente esonera la parte venditrice da ogni responsabilità.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 6 del D.Lgs n. 192/2005, e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento al D.L. n.63/2013 convertito con modificazioni dalla legge n.90/2013 ed al D.L. n.145/2013 art.1 comma 7. A tal fine le parti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che, in ragione della vetustà del fabbricato e dell'originario utilizzo a deposito di carrozze ferroviarie, non è stato necessario redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto, in relazione all'uso cui è destinato il capannone, lo stesso non deve essere riscaldato ed è pertanto privo di impianti di qualsiasi genere, posto che nel predetto fabbricato non è stato necessario garantire un confort abitativo ovvero non è prevista una permanenza o un'attività di persone; il tutto come risulta dalla relazione tecnica asseverata da . . .

che si allega al presente atto sotto la **lettera "___"**.

La parte acquirente si dichiara edotta in relazione alla situazione energetica della

porzione immobiliare in oggetto.

- Articolo 5 -

PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

QUIETANZA E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

In virtù della valutazione di congruità redatta dall'AGENZIA DEL DEMANIO di cui in premessa, il corrispettivo della vendita viene di comune accordo stabilito ed accettato dalle parti, come sopra rappresentate, a corpo e non a misura, in complessivi **euro 4.908.750,00 (quattromilioni novecentoottomila settecentocinquanta virgola zero zero)** che viene integralmente corrisposto, con la firma del presente atto.

Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che:

--- A) la predetta somma di 4.908.750,00 viene ora corrisposta dalla parte acquirente, contestualmente alla sottoscrizione di questo atto, mediante bonifico bancario irrevocabile disposto in data odierna, a carico della Banca ...

quale Tesoriere della SAPIENZA, a favore di RFI S.P.A., sul conto corrente vincolato n. ...

presso la Banca ...

con le seguenti coordinate ...

intestato a RFI S.P.A., alle condizioni e con le modalità descritte al successivo articolo . . .

RFI S.P.A., come sopra rappresentata, ne rilascia corrispondente quietanza. La relativa documentazione bancaria costituirà quietanza e prova dell'avvenuto ed effettivo pagamento.

Conseguentemente RFI S.P.A. rinuncia espressamente all'ipoteca legale eventualmente spettante in virtù del presente atto, esonerando espressamente il competente Conservatore dei RR.II. di Roma 1 da ogni responsabilità al riguardo.

--- B) l'atto in oggetto è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e seguenti del codice civile.

- Articolo 6 -

DEPOSITO CAUZIONALE

Le Parti, come sopra rappresentate, espressamente convengono di costituire l'intero importo - corrisposto da SAPIENZA con i mezzi di pagamento sopra citati - pari ad euro 4.908.750,00 (quattromilioninovecentototomila settecentocinquanta virgola zero zero), sul conto corrente **fruttifero**, vincolato presso la Banca

Agenzia di . . .

conto deposito n. . .

in favore di RFI S.P.A., a titolo di garanzia.

Al riguardo le Parti espressamente convengono che la somma depositata dovrà essere integralmente svincolata, **al momento della stipula del verbale notarile di accertamento, di cui al successivo art.9 del presente atto,** previo necessario consenso scritto di entrambe le Parti da rilasciarsi all'Istituto depositario:

--- A) in favore di SAPIENZA, al verificarsi di una delle ipotesi che seguono:

1) risoluzione del presente Contratto dipendente dall'avveramento di una delle condizioni risolutive previste all'articolo 8 che segue, per fatto non addebitabile alla Sapienza, per come evidenziato nel relativo verbale notarile di accertamento, di cui infra;

2) risoluzione del presente atto per mutuo consenso, ai sensi dell'art. 1372 c.c., come previsto dal precedente art. 3;

--- B) in favore di RFI S.P.A., a seguito del mancato avveramento degli eventi dedotti nelle condizioni risolutive apposte, per come evidenziato nel relativo verbale notarile di accertamento, di cui infra e previa autorizzazione di Sapienza.

Le Parti si obbligano reciprocamente a prestare il consenso allo smobilizzo della somma in deposito, da effettuarsi in esecuzione dei presenti accordi, con ampio esonero da ogni responsabilità per l'Istituto depositario, il quale è già stato edotto, fin dall'apertura del predetto conto deposito n. . .

del vincolo esistente sulle predette somme; detto vincolo di indisponibilità è riportato espressamente nel relativo contratto di apertura del rapporto. La relativa documentazione bancaria costituirà quietanza e prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento e/o della eventuale restituzione.

Le spese di gestione del predetto deposito resteranno a carico della Parte che beneficerà dello svincolo.

- Articolo 7 -

CONSEGNA - POSSESSO - EFFETTI

Le parti dichiarano che hanno proceduto ad un preventivo sopralluogo dell'immobile, in occasione del quale La Sapienza lo ha ritenuto idoneo all'uso.

Le parti convengono espressamente che il trasferimento del possesso giuridico e della

materiale detenzione del complesso immobiliare in oggetto, libero da persone e cose, avviene in data odierna, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto. Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono, rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente, dalla data odierna.

- Articolo 8 -

CONDIZIONI RISOLUTIVE UNILATERALI

In considerazione di quanto esposto in premessa, le parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente che il presente atto sia sottoposto alle seguenti condizioni risolutive unilaterali - poste cioè nell'esclusivo interesse di parte acquirente - e precisamente che, entro e non oltre il termine finale di 36 (trentasei) mesi dalla data odierna - termine stabilito concordemente tra le parti, anche in considerazione del fatto che alcune delle condizioni risolutive dipendono da Provvedimenti da emanarsi da parte di pubblici uffici - :

=== A) Roma Capitale non rilasci un parere favorevole alla realizzazione di una sede universitaria nel comparto in oggetto, ritenendo conseguentemente non compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti il progetto che Sapienza presenterà nei termini di cui al precedente art. 3, lettera F;

=== B) dovessero emergere risultanze archeologiche e/o ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti i quali, le une disgiuntamente dagli altri, dovessero comportare:

--- 1) l'impossibilità, determinata da norma imperativa o da provvedimenti emanati da Roma Capitale o dalla Pubblica Autorità, di eseguire l'intervento urbanistico programmato da SAPIENZA, volto alla riconversione del capannone in oggetto ad attività didattica e di ricerca a carattere universitario, ivi compreso l'impedimento

alla realizzazione e posa in opera dei rinforzi strutturali necessari alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto;

--- 2) una diminuzione della superficie utile lorda superiore al 10% (dieci per cento) della superficie utile lorda attualmente riferibile al comparto in oggetto, oggi pari a mq. 4.200 (quattromiladuecento);

--- 3) un aumento dei costi complessivi dell'intervento urbanistico superiore al 10% (dieci per cento) dei costi complessivamente preventivati da Sapienza, pari ad euro 6.913.347,84 (seimilioni novecentotredicimila trecentoquarantasette virgola ottantaquattro); al riguardo Sapienza fa espressamente riferimento a quanto esposto a pag. 28, punto 5.2, della stima redatta dalla EcoSuolo CDP S.R.L., più volte citata - che si allega in copia al presente atto sotto la **lettera "___"** - da integrarsi con i costi di realizzazione del parcheggio P13. Le eventuali attività di bonifica necessarie sull'area saranno effettuate a cura e spese di Sapienza.

Con riferimento agli eventuali ritrovamenti di sostanze tossiche o agenti inquinanti, nonché di reperti o passività archeologiche, SAPIENZA si obbliga ad effettuare a propria cura e spese tutti i relativi accertamenti tecnici entro dieci mesi dalla consegna dell'immobile in oggetto; decorso inutilmente il predetto termine di dieci mesi, senza che SAPIENZA comunichi ad RFI S.P.A., a mezzo raccomandata A/R, i predetti ritrovamenti, si presumerà che il complesso immobiliare in oggetto non sia interessato da tali sopravvenienze e, pertanto, non potrà essere attivata la relativa condizione risolutiva.

L'eventuale verificarsi di uno dei predetti eventi dedotti nelle predette condizioni non dovrà essere stato determinato da fatto imputabile alla Sapienza e dovrà risultare da apposita relazione tecnica asseverata con giuramento da tecnico abilitato,

nominato di comune accordo tra le parti ovvero, in difetto di accordo, nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, su istanza di una delle parti.

Tenuto conto che le presenti condizioni risolutive sono poste nell'esclusivo interesse di SAPIENZA e che le stesse devono quindi considerarsi "condizioni unilaterali", solo alla medesima parte acquirente è riservata la facoltà:

a) di prorogare per un periodo di giorni 180 (centoottanta) naturali e consecutivi il termine finale di 36 mesi di cui al precedente comma primo di questo articolo, sulla base di comprovate ed obiettive circostanze di natura tecnica, relative all'iter urbanistico dell'opera;

b) di rinunciare - in qualunque momento durante il decorso del termine sopra fissato o di quello prorogato ai sensi della precedente lettera "a" - all'operatività di una o più delle predette condizioni risolutive.

La proroga di cui sopra dovrà essere inviata a RFI S.P.A. per raccomandata A/R entro le ore ventiquattro dell'ultimo giorno del 35° (trentacinquesimo) mese decorrente dalla data odierna, all'indirizzo come in costituzione, previo avviso inoltrato per posta elettronica all'indirizzo:

< . . . >.

La rinuncia all'operatività di una o più delle condizioni risolutive, di cui in oggetto, dovrà essere inviata a RFI S.P.A. per raccomandata A/R entro le ore ventiquattro del giorno di scadenza del termine di operatività della condizione stessa così come fissato o prorogato, all'indirizzo come in costituzione, previo avviso inoltrato per posta elettronica all'indirizzo: < . . . >.

Le Parti altresì si obbligano a redigere, di comune accordo tra loro, nel trentesimo mese successivo alla data odierna, un verbale ricognitivo in cui si dia atto dello

stato di avanzamento del relativo iter urbanistico e del verificarsi di eventuali sopravvenienze, di modo che, prima dello spirare del predetto termine di 36 mesi, il Consiglio di Amministrazione di Sapienza, ove richiesto, sia posto in grado di deliberare al riguardo.

- Articolo 9 -

PERDITA DI EFFICACIA - VERBALE NOTARILE DI ACCERTAMENTO

Qualora entro il predetto termine di 36 (trentasei) mesi dalla data di stipula del presente atto ovvero entro la scadenza del periodo di proroga di cui al precedente articolo, si dovesse verificare anche uno solo dei predetti eventi dedotti nelle predette condizioni risolutive, il presente atto si intenderà definitivamente privo di efficacia e si considererà come non avvenuto e mai stipulato, ai sensi di legge.

Il tutto ad eccezione di:

- condizione relativa al ritrovamento di eventuali sostanze tossiche, agenti inquinanti **e/o reperti e passività archeologiche**, per la quale è previsto il minore termine di dieci mesi, decorso inutilmente il quale la condizione medesima non opererà;
- avveramento di un evento determinato da fatto imputabile alla Sapienza;
- espressa rinuncia ad una o più condizioni da parte di Sapienza, ai sensi del precedente articolo.

Nel caso di perdita di efficacia del presente atto, ovvero in caso di risoluzione del presente atto per mutuo consenso ai sensi del precedente articolo 3, le Parti saranno liberate da ogni residuo obbligo derivante dallo stesso, senza avere nulla a pretendere ad alcun titolo nei confronti l'una dell'altra, eccezion fatta per eventuali diritti od obblighi derivanti da inadempimenti alle disposizioni del

presente Contratto, ed in relazione allo svincolo della somma accreditata sul conto corrente vincolato.

Le Parti si obbligano - previo verbale d'ufficio promosso in qualsiasi tempo da una di esse e diretto all'accertamento del verificarsi o meno degli eventi dedotti in condizione - ad addivenire entro i quindici giorni successivi, quindi anche prima del termine di riferimento delle condizioni risolutive, al relativo verbale notarile con cui si accerterà, di comune accordo, il verificarsi o meno dei predetti eventi nonché a disporre lo svincolo delle somme depositate nei tempi e con le modalità di cui al precedente art. 6; le spese, imposte e tasse del predetto verbale saranno ad esclusivo carico di Sapienza. Pertanto, a seguito dell'avveramento o meno di una delle condizioni risolutive, le Parti altresì si obbligano espressamente, nel detto verbale notarile, a richiedere l'annotamento di cui all'art.2655 c.c. a margine della trascrizione del presente atto, comunque entro quindici giorni dal verificarsi o meno dell'evento dedotto in condizione.

- Articolo 10 -

GARANZIA

RFI S.P.A., come sopra rappresentata, garantisce:

- a) la legittimità urbanistico-edilizia del COMPLESSO;
- b) la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- c) qualunque ipotesi di evizione, dichiarando che sul complesso non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità;
- d) l'inesistenza di oneri fiscali per tributi dovuti in relazione al complesso che restano fino ad oggi a carico della Società, pur se richiesti o iscritti a ruolo in

epoca successiva;

e) l'inesistenza di liti in corso che in qualunque modo possano coinvolgere l'immobile o si riferiscano ad esso anche per danni prodotti a terzi; al riguardo RFI dichiara di tenere indenne e manlevata Sapienza da qualunque onere o spesa, qualora dovesse risultare il contrario.

Pertanto RFI S.P.A., come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto in oggetto e ne garantisce altresì la completa libertà da pesi, oneri, vincoli, gravami e privilegi, anche fiscali, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, ad eccezione di:

- convenzione edilizia per la prima attuazione delle previsioni del piano di assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina di Roma, a rogito Notaio Paolo Castellini di Roma in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 70022, sopra citata, ben nota alla parte acquirente.

Dichiara ancora la parte venditrice di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente gli immobili in oggetto e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente fino ad oggi dovute anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di quest'atto.

- Articolo 11 -

ELEZIONE DI DOMICILIO - COMUNICAZIONI

Ai fini dell'esecuzione di questo atto le parti eleggono domicilio presso le sedi indicate in comparsa.

Qualunque variazione dei domicili eletti, per essere opponibile alla controparte, dovrà essere comunicata e comprovata a mezzo fax.

Ai fini di qualunque comunicazione da effettuarsi a mezzo fax vengono qui indicati

i numeri dei contraenti:

--- FAX di RFI S.P.A.: 06/ ... ;

--- FAX della SAPIENZA: 06/ 49910698 - Direzione Generale; p.e.c.

- Articolo 12 -

REGIME TRIBUTARIO

In virtù del combinato disposto degli articoli 10, comma 8-ter, D.P.R. 633/1972 e dell'art. 40 DPR n. 131/1986, il presente atto, avente ad oggetto un immobile strumentale per natura che per proprie caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (capannone industriale con categoria catastale C/2 e relativa area pertinenziale accatastata al Catasto Fabbricati), è soggetto ad IVA ma IVA esente in quanto fabbricato costruito da oltre cinque anni e per il quale, negli ultimi cinque anni, non sono stati effettuati interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) DPR 380/2001; conseguentemente il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettiva del 3% e dell'1%.

- Articolo 13 -

SPESE

Sono a carico della SAPIENZA le spese fiscali, le spese notarili nonché quelle di istruttoria legale.

I comparenti dichiarando di averne esatta conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di quest'atto, scritto personalmente da me Notaio con mezzo elettronico e completato di mio pugno su

fogli, per

intere pagine e quanto fin qui della

io Notaio ho dato lettura ai comparenti, che lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà.

Sottoscritto alle ore

CONTRATTO DI DEPOSITO VINCOLATO

tra

(INDICAZIONE ISTITUTO DI CREDITO) Società , con sede legale in,, Capitale, iscritta all'Albo delle Banche al n., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di e codice fiscale, qui rappresentata in persona di nella sua qualità di procuratore (il “**Depositario**”), in virtù di procura a rogito Notaio ... di ... in data ... , che si allega in copia sotto la lettera “A”;

e

Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 32.174.873.313,00, interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 01585570581, REA n. RM/758300, in persona di, nella sua qualità di procuratore, munito dei necessari poteri in forza di procura conferita in data, a rogito del Notaio, Repertorio - Rogito (la “**Venditrice**”), che si allega in copia sotto la lettera “B”;

e

Università degli Studi di Roma La Sapienza, con sede in Roma, Piazzale Aldo Moro n. 5, codice fiscale 80209930587, in persona del Magnifico Rettore Prof. EUGENIO GAUDIO, nato a Cosenza (Cs) il 15 settembre 1956, domiciliato per la carica in Roma presso la sede dell'Ateneo, nella sua qualità di Rettore pro-tempore e Legale Rappresentante, a questo atto autorizzato in virtù delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data, (la “**Acquirente**”), che si allegano in copia sotto la lettera “C”;

(la Venditrice e l'Acquirente di seguito anche i “Mandanti” e congiuntamente al Depositario le “Parti”).

Premesso che

A) I Mandanti sottoscriveranno nei prossimi giorni un contratto di vendita (il “**Contratto di Vendita**”) con il quale la Venditrice, ai termini ed alle condizioni ivi previste, trasferirà all'Acquirente il diritto di piena ed esclusiva proprietà di un complesso immobiliare sito in Roma, denominato comparto “C10”. Contestualmente alla stipula del Contratto di Vendita l'Acquirente depositerà, a titolo di garanzia, l'importo pattuito per la compravendita pari ad Euro 4.908.750,00, (l' “**Importo Vincolato**”) su di un conto corrente vincolato. Il Contratto di Vendita prevede che al verificarsi ovvero al non verificarsi di taluni eventi, entro il termine di trentasei mesi dalla sottoscrizione del Contratto di Vendita, – eventualmente prorogabile di altri sei mesi – l'Importo Vincolato sia svincolato a favore della Venditrice e imputato al pagamento del prezzo di acquisto ovvero restituito all'Acquirente.

B) Con la sottoscrizione del presente contratto di deposito vincolato (il “**Contratto**”), le Parti intendono disciplinare i termini e le condizioni del deposito e mandato irrevocabile che i Mandanti intendono conferire al Depositario in relazione al conto corrente vincolato di cui alla premessa A).

TUTTO CIÒ PREMESSO, che costituisce parte integrante del presente Contratto, le Parti

convengono e stipulano quanto segue.

1. DEPOSITO FIDUCIARIO

1.1 Nomina del Depositario

1.1.1. Con la stipula del presente Contratto, i Mandanti conferiscono al Depositario mandato congiunto e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, cod. civ., e il Depositario accetta tale incarico, per svolgere tutti gli atti e le attività previsti dal presente Contratto ed, in particolare, gestire l'Importo Vincolato in conformità alle disposizioni del presente Contratto.

1.1.2. La nomina del Depositario e il presente Contratto non saranno revocabili se non congiuntamente dai Mandanti, ovvero qualora ricorra una giusta causa che sia riconosciuta come tale da sentenza passata in giudicato.

1.2 Consegna dell'Importo Vincolato

1.2.1. Il presente contratto si intenderà perfezionato nel momento in cui l'Acquirente – contestualmente alla stipula dell'atto di vendita di cui in premessa - verserà in deposito sul conto corrente, aperto presso il Depositario e intestato alla Venditrice - ma vincolato anche nell'interesse dell'Acquirente ai sensi delle disposizioni del presente Contratto - (il “**Conto Vincolato**”) l'Importo Vincolato.

1.2.2. Per tutta la durata del presente Contratto, i Mandanti non avranno alcun diritto di ritirare o altrimenti disporre dell'Importo Vincolato, eccezion fatta per quanto previsto ai sensi dell'Articolo 2 del presente Contratto. In particolare, non potranno costituire o consentire la costituzione di alcun privilegio, pegno, garanzia o qualsiasi altra forma di gravame a beneficio proprio o di terzi sull'Importo Vincolato.

1.3 Gestione dell'Importo Vincolato

1.3.1. L'Importo Vincolato dovrà rimanere depositato presso il Depositario e, per le somme che saranno depositate sul Conto Vincolato, sarà remunerato al tasso nominale lordo annuo del, che sarà applicato fino alla data di svincolo.

1.3.2. Gli interessi netti e gli altri proventi guadagnati o maturati sull'Importo Vincolato (gli “**Interessi**”), saranno versati (*indicare le modalità in base a quanto concordato con il Depositario*) alla Venditrice.

1.3.3. Il Depositario dovrà comunicare mensilmente per iscritto ai Mandanti il saldo dell'Importo Vincolato e tutte le operazioni eventualmente effettuate sul Conto Vincolato in base alle disposizioni del presente Contratto.

2. PAGAMENTO DELL'IMPORTO VINCOLATO

2.1. Il Depositario provvederà, in qualsiasi momento, a liberare, in tutto o in parte, l'Importo Vincolato e a trasferirlo alla Venditrice o all'Acquirente, a seconda dei casi, secondo le seguenti modalità e senza necessità di ulteriori verifiche:

- (i) a fronte della ricezione di una richiesta scritta di pagamento (la “**Richiesta di Pagamento**”) da parte della Venditrice e in favore della stessa, accompagnata da una copia autentica dell'Atto Notarile nel quale la Venditrice

e l'Acquirente daranno consensualmente atto del mancato avveramento delle condizioni risolutive apposte all'atto di vendita ovvero della rinuncia dell'Acquirente all'operatività delle stesse e si darà consensualmente l'autorizzazione allo svincolo della somma depositata in favore della Venditrice;

ovvero

- (ii) a fronte della ricezione di una richiesta scritta di pagamento (la “**Richiesta di Pagamento**”) da parte della Venditrice e in favore della stessa, debitamente autorizzata dall'Acquirente;

ovvero

- (iii) a fronte della ricezione di una richiesta scritta di pagamento (la “**Richiesta di Pagamento**”) da parte dell'Acquirente e in favore della stessa, accompagnata da una copia autentica dell'Atto Notarile nel quale la Venditrice e l'Acquirente daranno consensualmente atto dell'avveramento di una delle condizioni risolutive apposte alla compravendita per fatto non imputabile all'Acquirente ovvero nel quale l'Acquirente e la Venditrice risolveranno consensualmente, per mutuo dissenso, ai sensi dell'art. 1372 c.c., il Contratto di vendita e si darà consensualmente l'autorizzazione allo svincolo della somma depositata in favore dell'Acquirente;

ovvero

- (iv) a fronte della ricezione di istruzioni congiunte, debitamente sottoscritte da ciascuno dei Mandanti, che dovranno indicare:

- (1.1.a) la Parte o le Parti a favore della quale effettuare il trasferimento;

- (1.1.b) l'ammontare da trasferire a ciascuna Parte e le relative modalità di pagamento;

- (le “**Istruzioni Congiunte**”);

ovvero

- (v) a fronte della ricezione di una Richiesta di Pagamento di uno dei Mandanti (la “**Parte Richiedente**”), debitamente sottoscritta da un legale rappresentante della stessa Parte Richiedente, inviata per conoscenza anche all'altro Mandante (l'“**Altra Parte**”), che contenga la seguente documentazione:

- a) copia della sentenza o del provvedimento giudiziario avente efficacia esecutiva, o anche provvisoriamente esecutiva, recante la condanna dell'Altra Parte a pagare alla Parte Richiedente l'importo di cui alla

Richiesta di Pagamento; oppure, in alternativa

b) copia dell'accordo tra la Parte Richiedente e l'Altra Parte che preveda l'obbligo di quest'ultima di pagare l'importo di cui alla Richiesta di Pagamento; oppure, in alternativa

c) dichiarazione sottoscritta dall'Altra Parte nella quale essa riconosca il proprio obbligo di pagare l'importo di cui alla Richiesta di Pagamento;

Resta inteso che le Istruzioni Congiunte e Richieste di Pagamento che non rispettino, in tutto o in parte, i requisiti di cui ai precedenti punti saranno invalide e, pertanto, non produrranno alcuno degli effetti di cui al presente Contratto.

2.2. Il Depositario, nel limite dell'Importo Vincolato e degli Interessi, si impegna irrevocabilmente ed incondizionatamente a pagare gli importi di volta in volta dovuti, entro e non oltre il 5° (quinto) Giorno Lavorativo successivo alla ricezione delle Istruzioni Congiunte, della Richiesta di Pagamento accompagnata dalla documentazione di cui ai paragrafi che precedono.

2.3. Il Depositario corrisponderà gli interessi maturati sull'Importo Vincolato con cadenza trimestrale, a favore della Venditrice.

3. IL DEPOSITARIO

3.1 Diritti e responsabilità del Depositario

3.1.1. I doveri e le responsabilità del Depositario saranno limitati a quelli espressamente indicati nel presente Contratto.

3.1.2. Il Depositario non è soggetto ad altri accordi tra, o ad altre istruzioni o disposizioni impartite dai Mandanti. Per evitare ogni dubbio, in nessun caso i termini e le condizioni del Contratto Preliminare potranno essere considerati vincolanti per il Depositario, il quale - in relazione al Conto Vincolato - dovrà agire unicamente entro i limiti del presente Contratto. Pertanto, il Depositario si impegna sin d'ora a non dare esecuzione alle eventuali istruzioni impartite da una Parte in relazione all'Importo Vincolato o al Conto Vincolato, a non porre in essere, eseguire, omettere, far fare o consentire l'esecuzione o l'omissione di alcun atto che non sia conforme alle disposizioni del presente Contratto.

3.1.3. Il Depositario si impegna ad eseguire tutte le azioni necessarie per adempiere ai propri obblighi in base al presente Contratto con la dovuta diligenza e attenzione. Il Depositario avrà diritto, per l'espletamento del presente mandato e degli atti conseguenti, alla somma di euro (.....), che dovrà essere corrisposta dalle Parti in parte uguale.

3.1.4. I Mandanti si impegnano a tenere il Depositario manlevato e indenne in relazione a qualsiasi danno, costo, perdita o responsabilità, anche di natura tributaria, nella quale quest'ultimo possa incorrere in conseguenza del corretto adempimento del presente Contratto. In nessun caso l'adempimento da parte del Depositario del presente Contratto potrà costituire fonte di responsabilità nei confronti di alcuna delle Parti, fatta eccezione per i casi di dolo o colpa grave.

4. DURATA

4.1. Il presente Contratto di Deposito Vincolato entrerà in vigore al momento del versamento dell'Importo Vincolato da parte dell'Acquirente sul conto corrente vincolato n. . . . e rimarrà in vigore sino al totale pagamento dell'Importo Vincolato alla Venditrice o all'Acquirente secondo le disposizioni del presente Contratto. Una volta totalmente liberato l'Importo Vincolato, il presente Contratto cesserà definitivamente di avere effetto e il Depositario chiuderà il Conto Vincolato.

4.2. I Mandanti possono, agendo congiuntamente, risolvere il presente Contratto con invio di preavviso scritto di 15 (quindici) giorni lavorativi al Depositario. Successivamente all'invio della comunicazione di risoluzione, in conformità al presente paragrafo, il Depositario, su istruzioni impartite congiuntamente dai Mandanti, provvederà a trasferire tempestivamente l'Importo Vincolato (o l'eventuale diverso importo) al soggetto o ai soggetti indicati congiuntamente dai Mandanti; una volta liberato l'Importo Vincolato e pagati gli Interessi, il Depositario provvederà a chiudere il Conto Vincolato, su disposizione della Venditrice.

5. DISPOSIZIONI GENERALI

5.1 Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione, disposizione o richiesta consentite dal presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto e in lingua italiana a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec, da anticiparsi eventualmente a mezzo telefax, e si intenderanno in ogni caso eseguite esclusivamente alla data di ricezione risultante dalla cartolina di ritorno della raccomandata o dall'avviso di ricezione della pec, sempre che siano inviate ai seguenti indirizzi:

(i) se al Depositario, allo stesso presso:

ROMA SEDE –

.....

se all'Acquirente:

.....

(ii) se alla Venditrice, alla stessa presso:

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Direzione Produzione

Piazza della Croce Rossa 1

00161 Roma

Fax:

Alla c.a. dell'Ing.

Cc

Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Direzione Centrale Finanza, Controllo e Patrimonio

Piazza della Croce Rossa 1

00161 Roma

o ad altro indirizzo e/o numero di fax che ciascuna delle Parti abbia successivamente indicato alle altre come previsto nel presente paragrafo.

5.2 Modifiche

Qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da un accordo scritto firmato dalle Parti.

5.3 Rinunce

L'eventuale rinuncia di una delle Parti a esigere l'esatto adempimento in caso di violazione o inadempimento di una disposizione contenuta nel presente Contratto da parte di un'altra Parte dovrà essere formalizzata per iscritto e non potrà essere interpretata come, o costituire, una rinuncia continuativa ad esigere l'esatto adempimento di tale disposizione, o una rinuncia ad esigere l'esatto adempimento di qualsiasi altra disposizione violata del presente Contratto.

5.4 Rinuncia al diritto di compensazione

Il Depositario rinuncia sin d'ora a qualsiasi diritto di compensazione che possa vantare nei confronti dell'Importo Vincolato ivi incluse, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali pretese derivanti da crediti, importi, passività, costi, spese, danni, o altre perdite che il Depositario possa diversamente avere il diritto di riscuotere da qualunque Parte del presente Contratto.

5.5 Sopravvivenza

Le Parti convengono che, nel caso di invalidità o inefficacia di qualsiasi previsione del presente Contratto, le rimanenti disposizioni non saranno inficiate. Le Parti convengono sin da ora di negoziare in buona fede al fine di sostituire le previsioni eventualmente invalide o inefficaci con altri accordi validi ed efficaci aventi sostanzialmente lo stesso effetto, avendo riguardo alla materia e agli obiettivi del presente Contratto.

5.6 Legge applicabile e foro competente

5.6.1. Il presente Contratto ed i diritti ed obblighi delle Parti dallo stesso derivanti saranno retti ed interpretati secondo le leggi della Repubblica Italiana.

5.6.2. Qualsiasi controversia comunque relativa o dipendente dal presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma.