



16 APR. 2013

Nell'anno **duemilatredici**, addì **16 aprile** alle ore **15.52**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con note rettorali prot. n. 0022167 dell'11.04.2013, 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. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: dott.ssa Francesca Pasinelli, prof. Aldo Laganà, prof. Giorgio Graziani, prof. Alberto Sobrero, prof. Maurizio Saponara (entra alle ore 17.33), prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano, prof. Marco Merafina, prof. Marco Biffoni, sig. Marco Cavallo, dott. Roberto Ligia (entra alle ore 16.15), sig. Sandro Mauceri, dott.ssa Paola De Nigris Urbani (entra alle ore 15.54), dott. Pietro Lucchetti (entra alle ore 16.04), dott. Paolo Maniglio (entra alle ore 16.09), dott. Massimiliano Rizzo (entra alle ore 16.38), sig. Giuseppe Romano (entra alle ore 16.42); il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

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.16/13
Aff. PdE.
7/1



EDIFICIO VIA PALESTRO, 63: INDIVIDUAZIONE E TRASFERIMENTO DIRITTI SU PORZIONE DI PARTI COMUNI.

Il Presidente ricorda che l'Università ha partecipato al bando ministeriale per l'erogazione dei finanziamenti relativi ad alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla L. 14.11.2000 n. 338.

In esito a tale partecipazione il MIUR, con D.M. n. 246 del 7.8.2012, pubblicato sulla GU del 28.12.2012, ha concesso all'Università un cofinanziamento da utilizzare, fra l'altro, per le opere di riqualificazione funzionale dell'edificio di via Palestro, 63 come comunicato nel corso della seduta del C.d.A. del 22 gennaio 2013.

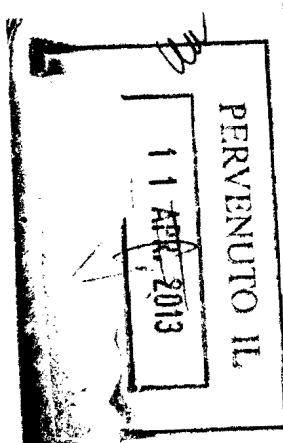
Ricorda che l'Università ha acquistato nel 2007 la quasi totalità dell'immobile in oggetto, ad eccezione degli esercizi commerciali posti al piano terra. Ciò comporta la sussistenza, in capo ai proprietari delle suddette unità immobiliari, della contitolarità delle parti comuni dell'edificio, proporzionalmente alle quote sia pur minime di possesso.

Al fine di completare l'iter di validazione del progetto esecutivo di ristrutturazione dell'immobile è emersa la necessità per l'Università di acquisire l'esclusiva disponibilità delle parti comuni dell'edificio, e in particolare dei locali tecnici. Pertanto, considerata la delicatezza della questione anche per la rilevanza che il progetto riveste nel quadro delle azioni strategiche intraprese dalla Sapienza, sono state analizzate, attraverso un complesso confronto con i comproprietari e con il supporto di appositi pareri professionali, le soluzioni perseguitibili.

Nel corso degli incontri, nei quali l'Università ha provveduto ad illustrare il progetto di consolidamento e ristrutturazione dell'edificio, nonché l'ipotesi di ripartizione *pro quota* delle spese, i comproprietari hanno comunicato l'intenzione di non voler contribuire alle stesse e di rinunciare, a favore dell'Università, ai propri diritti sulle parti comuni dell'edificio (fatta eccezione per terreno di sedime, fondamenta, muri maestri, impianto fognante o impianti non divisibili, che rimangono in comproprietà). Tale soluzione, supportata dal positivo parere dello studio notarile interpellato, comporta la formalizzazione della rinuncia con apposito atto, la cui bozza si porta all'attenzione di Codesto Consiglio. Tale atto, che prevede il preliminare deposito di un breve regolamento di condominio, si sostanzia in una compensazione fra il valore delle parti comuni (quantificato in € 66.196,95, come da stima del 9.4.2013 predisposta dall'Area Gestione Edilizia, che si allega) e la somma complessivamente dovuta dai comproprietari in relazione ai lavori da realizzare.

Pertanto le sole spese relative alla stipula dell'atto (onorari, spese, nonché imposte di registro, ipotecarie e catastali), da quantificare in proporzione al valore dell'acquisto e ipotizzate in € 18.000 circa, saranno oggetto di apposito successivo provvedimento all'atto dell'emissione della relativa fattura.

Il Presidente invita il Consiglio a deliberare.





Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

16 APR. 2013

Area Patrimonio e servizi economici
Settore Gestione Patrimonio Immobiliare

All. parte integrante:

- bozza di atto di trasferimento di parti comuni dell'edificio all'Università;
- stima del valore di mercato delle parti comuni dell'immobile, trasmessa con nota dell'Area Gestione Edilizia del 9.4.2013.

All. in visione:

- D.M. n. 246 del 7.8.2012 di approvazione del Piano triennale degli interventi ammessi al cofinanziamento riguardanti la realizzazione di residenze universitarie, pubblicato sulla G.U. del 28.12.2012;
- comunicazione C.d.A. del 22 gennaio 2013.

Avv

Att

...



16 APR. 2013

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

DELIBERAZIONE N. 76/13

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Letta la relazione istruttoria;
- Visto il D.M. n. 246 del 7.8.2012 pubblicato sulla G.U. del 28.12.2012 che ha concesso all'Università un cofinanziamento da utilizzare, fra l'altro, per le opere di riqualificazione funzionale dell'edificio di via Palestro, 63;
- Considerata la rilevanza che il progetto di ristrutturazione dell'edificio di via Palestro, 63 riveste nel quadro delle azioni strategiche intraprese dalla Sapienza e la necessità di acquisire i diritti sulle parti comuni;
- Vista la bozza di atto di trasferimento di diritti su porzione di parti comuni dell'edificio all'Università;
- Presenti e votanti n. 18: a maggioranza con i n. 17 voti favorevoli espressi nelle forme di legge dal rettore, prorettore, dal direttore generale e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Cavallo, Graziani, Laganà, Ligia, Mauceri, Merafina, Saponara, Sobrero, Lucchetti, Maniglio, Rizzo, Romano e con la sola astensione del consigliere del consigliere De Nigris Urbani

DELIBERA

- di autorizzare la stipula dell'atto di trasferimento di diritti su porzione di parti comuni dell'edificio all'Università, secondo il testo allegato parte integrante;
- di autorizzare il Rettore ad apportare eventuali modifiche e/o integrazioni che non alterino in modo sostanziale il contenuto del suddetto atto.

Le spese relative alla stipula dell'atto (onorari, spese, nonché imposte di registro, ipotecarie e catastali), da quantificare in proporzione al valore dell'acquisto e ipotizzate in € 18.000 circa, saranno oggetto di apposito successivo provvedimento all'atto dell'emissione della relativa fattura.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

+++++
+++++
+++++

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno . . . il giorno . . . del mese di . . . (tutto in lettere per disteso).

In Roma, in Piazzale Aldo Moro n. 5.

Innanzi a me Dr. . . . , notaio in . . . , iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI:

- **UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA"**, con sede in Roma, Piazzale Aldo Moro, codice fiscale 80209930587, in persona del Magnifico Rettore e Legale Rappresentante, Prof. FRA-TI LUIGI, nato a Siena (SI) il 10 aprile 1943, e domiciliato per la carica presso la sede della predetta Università, a quest'atto autorizzato in virtù della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data . . . che in copia autentica si allega al presente atto con la **lettera "A"**,

in seguito indicata anche quale "parte acquirente" o

"l'Università";

- **A.A. . .** (prenome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale della famiglia, del primo condomino)

- **B.B. . .** (idem come sopra per secondo condomino);

- C.C. . . . (idem come sopra per terzo condomino);

- D.D. . . . (idem come sopra per quarto condomino),

in seguito indicati congiuntamente anche quali

"parte venditrice" o "parte alienante".

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

Viene premesso che:

== I) in virtù di atto di acquisto a rogito Notai Leonardo Milone di Roma in data 30 ottobre 2007, Rep. n. 60784/13564, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 3 in data 8 novembre 2007 al n. 37169, serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12 novembre 2007 al n. 88703 di formalità, l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" è piena ed esclusiva proprietaria delle seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, via Palestro n. 63, e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione sito al piano terreno;
- l'intero piano primo, composto da due appartamenti ad uso ufficio, distinti con il numeri interni uno e due;
- l'intero piano secondo, composto da tre appartamenti ad uso ufficio, distinti con i numeri interni tre, quattro e cinque;
- l'intero piano terzo, composto da tre appartamenti ad uso ufficio, distinti con i numeri interni sei, sette e otto;

- l'intero piano quarto composto da tre appartamenti ad uso ufficio, distinti con i numeri interni nove, dieci ed undici;
- l'intero piano quinto composto da due appartamenti ad uso ufficio, distinti con i numeri interni dodici e tredici;
- l'intero piano sesto composto da un appartamento ad uso ufficio, distinto con il numero interno quattordici.

Il tutto confinante con via Palestro, altri due edifici, salvi altri.

Dette porzioni sono riportate al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 475, particella 107:

- subalterno 4, via Palestro n. 63, piano T, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 3, rendita catastale Euro 612,00 (l'appartamento al piano terra);
- subalterno 5, via Palestro n. 63, piano 1, int. 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, vani 8,5, rendita catastale Euro 8.209,08 (l'ufficio int. 1);
- subalterno 6, via Palestro n. 63, piano 1, int. 2, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 2);
- subalterno 502 (ex sub. 7), via Palestro n. 63, piano 2, int. 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 3);
- subalterno 503 (ex sub. 8), via Palestro n. 63, piano 2, int. 4, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, rendita catastale Euro 4.559,02 (l'ufficio int. 4);

- subalterno 504 (ex sub. 9), via Palestro n. 63, piano 2, int. 5, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 5);

- subalterno 505 (ex sub. 10), via Palestro n. 63, erroneamente piano 2, int. 6, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 6);

- subalterno 506 (ex sub. 11), via Palestro n. 63, piano 3, int. 7, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, rendita catastale Euro 4.559,02 (l'ufficio int. 7);

- subalterno 507 (ex sub. 12), via Palestro n. 63, piano 3, int. 8, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 8);

- subalterno 508 (ex sub. 13), via Palestro n. 63, piano 4, int. 9, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 9);

- subalterno 509 (ex sub. 14), via Palestro n. 63, piano 4, int. 10, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, rendita catastale Euro 4.559,02 (l'ufficio int. 10);

- subalterno 510 (ex subb. 15 e 16), via Palestro n. 63, piano 4, int. 11, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 11);

- subalterno 511 (ex sub. 17), via Palestro n. 63, piano 5, int. 12, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 8,5, rendita catastale Euro 7.045,76 (l'ufficio int. 12);

- subalterno 512 (ex sub. 18), via Palestro n. 63, piano 5,

int. 13, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 5,
rendita catastale Euro 4.144,57 (l'ufficio int. 13);
- subalterno 513 (ex sub. 19), via Palestro n. 63, piano 6,
int. 14, con annesso terrazzo, zona censuaria 1, categoria
A/10, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 3.315,65
(l'ufficio int. 14).

(N.B.: eventuale diversa consistenza derivante
dall'accertamento tecnico dell'Università per variazioni urba-
nistiche e catastali intervenute successivamente all'atto di
acquisto)

== II) i signori AA, BB, CC e DD sono proprietari delle se-
guenti porzioni del piano terra del predetto edificio, sito in
Roma, Via Palestro n. 63, destinato a negozi, e precisamente:

- quanto al signor AA . . .
- quanto al signor BB . . .
- quanto al signor CC . . .
- quanto al signor DD . . .

== III) conseguentemente l'Università ed i signori AA, BB, CC
e DD, ciascuno per i propri diritti e complessivamente per
l'intero, sono gli unici proprietari dell'intero edificio le
cui parti comuni sono costituite, tra l'altro, dalla particel-
la censita al catasto fabbricati del Comune di Roma, al **foglio**
475, particella 107, subalterno 514, infra meglio descritta,
consistente nel portone d'ingresso, androne, vano scale, pia-
nerottoli, vano ascensore, cavedio, terrazza di copertura, lo-

cale tecnico e cabina idrica, con relativi lastrici solari,
siti sulla terrazza di copertura;

(N.B. : eventuale diversa consistenza derivante

dall'accertamento tecnico dell'Università)

== IV) l'Università ed i signori AA, BB, CC e DD intendono depositare come depositano il Regolamento di Condominio del predetto edificio sito in Roma, Via Palestro n. 63, infra meglio specificato;

== V) l'Università ha predisposto, a sua cura e spese, un progetto di ristrutturazione dell'intero edificio, che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**; tale progetto interessa, tra l'altro, il compimento di lavori di straordinaria manutenzione di alcune parti comuni dell'edificio, per un costo complessivo di euro . . . , come emerge dal computo metrico che si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**;

== VI) che è intenzione dei signori AA, BB, CC e DD vendere all'Università, che intende accettare, alcune delle parti comuni dell'edificio in oggetto, e precisamente le parti comuni corrispondenti alla predetta particella censita al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio 475, particella 107, subalterno 514, infra meglio descritta, procedendo contestualmente ad una compensazione volontaria tra il debito di AA, BB, CC e DD verso l'Università per l'esecuzione dei predetti lavori di straordinaria manutenzione, con il debito dell'Università verso AA, BB, CC e DD per il pagamento del

prezzo di vendita delle predette parti comuni dell'edificio in oggetto.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

PARTE PRIMA

DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Articolo 1

Con il presente atto l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", come sopra rappresentata, ed i signori AA, BB, CC e DD depositano il Regolamento di Condominio che disciplina l'amministrazione, le spese e l'uso del fabbricato sito in Comune di ROMA - VIA PALESTRO N. 63 - affinché io Notaio lo conservi tra i miei atti, sottponendolo alle formalità della registrazione, trascrizione ed alle altre occorrenti - approvandolo in ogni sua parte, con particolare riferimento alle parti comuni ed all'attribuzione di una quota di comproprietà delle predette parti comuni secondo le seguenti rispettive proporzioni:

- Università degli Studi di Roma "La Sapienza", per millesimi . . . () dell'intero;
- AA, per millesimi . . . () dell'intero;
- BB, per millesimi . . . () dell'intero;
- CC, per millesimi . . . () dell'intero;
- DD, per millesimi . . . () dell'intero.

Detto edificio si sviluppa su un piano terra, piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto, oltre piano attico; detto immobile si compone di:

- numero . . . () appartamenti con accesso da spazio interno ad uso comune;
- numero . . . () locali commerciali aventi accesso dalla pubblica via;
- terreno di sedime;
- fondamenta;
- muri maestri;
- impianto fognante;
- giardini al piano terreno;
- portone d'ingresso, androne e vano scala con pianerottoli a servizio del fabbricato;
- vano ascensore;
- cavedio;
- locale tecnico al piano attico con relativo lastrico solare;
- cabina idrica al piano attico con relativo lastrico solare;
- terrazza di copertura.

(N.B. : **eventuale diversa consistenza derivante**
dall'accertamento tecnico dell'Università)

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio . . . particella . . . subalterni da . . . a . . . compresi, precisandosi che il subalterno 514 costituisce bene comune non censibile.

Aderendo alla richiesta fattami, io Notaio ho preso in consegna l'anzidetto Regolamento composto di numero . . . () articoli con allegati:

- sotto il numero "1" le tabelle condominiali-millesimali;
- sotto il numero "2" le planimetrie.

Si allegano in unico inserto al presente atto sotto la **lettera "D"**, il predetto Regolamento di Condominio e relativi allegati sopra citati.

Articolo 2

L'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", come sopra rappresentata, ed i signori AA, BB, CC e DD approvano espresamente il progetto dei lavori di ristrutturazione dell'edificio in oggetto, già allegato al presente atto sotto la lettera "B", unitamente al relativo computo metrico, già allegato al presente atto sotto la lettera "C", ed approvano conseguentemente il piano di riparto delle relative spese condominiali straordinarie, che si allega al presente atto sotto la **lettera "E"**.

PARTE SECONDA

COMPRAVENDITA

Articolo 3 - Consenso e immobile.

Col presente atto i signori AA per una quota di . . . (millesimi), BB per una quota di . . . (millesimi), CC per una quota di . . . (millesimi) e DD per una quota di . . . (millesimi), vendono alla UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA",

che come sopra rappresentata acquista, il diritto di piena proprietà delle seguenti parti comuni del fabbricato sito in Comune di Roma, via Palestro n. 63, e precisamente:

- portone d'ingresso, androne e vano scala con pianerottoli a servizio del fabbricato;
- vano ascensore;
- cavedio;
- locale tecnico al piano attico con relativo lastrico solare;
- cabina idrica al piano attico con relativo lastrico solare;
- terrazza di copertura.

Dette porzioni immobiliari confinano nell'insieme con . . , con . . e con . . , salvo se altri.

Dette porzioni immobiliari sono riportate al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 475, particella 107, subalterno 514. . .

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, così come modificato dall'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni con legge del 30 luglio 2010 n. 122:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia, previa visione ed approvazione si allega al presente atto sotto la lettera "F";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Articolo 4 - Precisazioni.

Quanto oggetto della vendita viene trasmesso nello stato di fatto in cui 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.

Articolo 5 - Garanzia e provenienza.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà di quanto venduto, pervenutole in virtù dei seguenti titoli:

- quanto al signor AA, in virtù di:

- quanto al signor BB, in virtù di:

- quanto al signor CC, in virtù di:

- quanto al signor DD, in virtù di:

La parte venditrice garantisce altresì che quanto oggetto della presente vendita è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dichiara ancora la parte venditrice di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta od indiretta) comunque afferente l'immobile 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 6 - Prezzo

Il prezzo della vendita è stato convenuto dalle parti, a corpo e non a misura, in complessivi euro (), di cui euro per i diritti trasferiti da AA; euro per i diritti trasferiti da BB; euro per i diritti trasferiti da CC; ed euro per i diritti trasferiti da DD.

Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notarietà 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 DICHIARANO

A) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto a

mezzo compensazione volontaria della somma complessiva di euro

Dovuta complessivamente dai signori AA, BB, CC e DD in relazione al compimento dei lavori di straordinaria amministrazione di cui sopra, e precisamente:

- euro . . dovuti da AA;
- euro . . dovuti da BB;
- euro . . dovuti da CC;
- euro . . dovuti da DD,

come risulta dal piano di riparto già allegato al presente atto sotto la lettera "E".

Regolato così l'intero prezzo la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo, in considerazione dell'assunzione, da parte della medesima parte venditrice, del debito futuro di cui al precedente articolo due relativo all'esecuzione dei predetti lavori.

Conseguentemente le parti dichiarano espressamente di aver così regolato i loro reciproci rapporti di dare ed avere in relazione a quanto in oggetto.

Le parti rinunciano a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale nascente da quest'atto.

LE PARTI DICHIARANO INOLTRE

B) che la cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e seguenti del codice civile.

Articolo 7 - Possesso.

Il possesso giuridico di quanto oggetto della presente vendita viene da oggi trasmesso alla parte acquirente mentre la materiale detenzione è già nella disponibilità della parte acquirente in virtù dell'atto di cui in premessa.

Articolo 8 - Dichiarazioni ai sensi della Legge 19.5.1975 n.151

Il signor AA dichiara di essere

Il signor BB dichiara di essere

Il signor CC dichiara di essere

Il signor DD dichiara di essere

Articolo 9 - Dichiarazione ai sensi della Legge 28.2.1985 n.47, dell'art. 39 della Legge 23.12.1994 n. 724 e della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, - come modificate dal D.P.R. 380/2001, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - resa ai sensi del D.P.R. 445/2000.

La parte venditrice previa mia ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, dichiara:

- che l'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato nei primi anni del secolo;
- in seguito alla demolizione di un immobile adiacente, per le

mutate condizioni statiche e in ottemperanza ad una ordinanza del Sindaco del 23 giugno 1967, sono stati effettuati lavori di consolidamento e restauro (dal 15 settembre 1967 al 20 ottobre 1969), per i quali è stata concessa la licenza edilizia n. 1522 del 28 luglio 1967;

- per le modifiche apportate senza la necessaria autorizzazione è stata presentata al Comune di Roma domanda di condono in data 25 giugno 1987, protocollo n. 000154199 a seguito della quale sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 301364 in data 2 luglio 2007 e n. 190402 in data 6 settembre 1999.

- che successivamente le porzioni immobiliari stesse non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione o denuncia di inizio attività (D.I.A.).

(N.B.: eventuali ulteriori diverse menzioni derivanti dall'accertamento tecnico dell'Università per variazioni urbanistiche e catastali intervenute successivamente all'atto di acquisto).

Articolo 10 - Spese e dichiarazioni fiscali.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente - considerato che le Università possono essere assimilate allo Stato, in quanto istituzioni inserite nell'apparato amministrativo della istruzione pubblica ancor-

ché dotate di personalità giuridica in relazione alle previsioni e nei limiti di cui all'art. 33 ultimo comma della Costituzione (come deciso dalla Sentenza della Cassazione in data 28 settembre 2000 n. 16169 depositata il 23 dicembre 2000) - chiede l'applicazione della tassa di registro fissa prevista dal 5^o comma della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

(N.B.: agevolazione non più applicata dall'Agenzia delle Entrate).

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

Articolo 11 - Certificazione energetica (ove necessaria).

Le parti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio una esauriente informazione sull'obbligo di dotazione e consegna della certificazione energetica relativamente alla porzione immobiliare oggetto del presente atto, ai sensi della disciplina energetica degli edifici contenuta del D. L. 19 agosto 2005 n. 191, modificato dal D. L. 29 dicembre 2006 n. 311 e ultimo dal D.L. 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133. Le parti, compiutamente informate, dichiarano e danno atto che la parte venditrice ha provveduto a consegnare alla parte acquirente, contestualmente al presente atto, l'attestato di qualificazione energetica.

Le parti, dichiarando di averne esatta conoscenza, dispensano espressamente e concordemente me Notaio dalla lettura degli

allegati.

Di quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, su . . . fo-
gli, per . . . intere pagine e quanto fin qui della . . . io
Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo dichiarano confor-
me alla loro volontà.

Sottoscritto alle ore

_____ OMISSIONS _____

ANALISI DI VALORE - STIMA



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PARTI
COMUNI DELL'IMMOBILE DI VIA PALESTRO, 63 -00185 ROMA**



2013-04-04

I Tecnici

Registrazione n. 1000
Firma: T. Tard

Registrazione n. 1000
Firma: T. Tard



INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA | 3 |
| 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO | 3 |
| 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE | 4 |
| 3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO..... | 4 |
| 4. TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI..... | 6 |
| 5. CONSISTENZA DELLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE | 6 |
| 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO..... | 8 |
| 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLE PARTI COMUNI..... | 9 |
| 8. DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' IN BASE ALLA SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)..... | 9 |
| 9. STIMA DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE DI VIA PALESTRO 63..... | 10 |



PREMESSA

In seguito a richiesta dell'Area patrimonio si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato di alcune porzioni dell'immobile sito in Via Palestro n. 63 – 00185 Roma .

Le porzioni di cui trattasi costituiscono le cosiddette "parti comuni" dell'immobile e sono :

1. portone d'ingresso, androne e vano scala con pianerottoli a servizio del fabbricato;
2. vano ascensore;
3. cavedio;
4. locale tecnico da cielo a terra posto al piano terra adibito a centrale termica;
5. locale tecnico al piano attico con relativo lastrico solare;
6. cabina idrica al piano attico con relativo lastrico solare;
7. terrazza di copertura ad uso esclusivo.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio sorge a poca distanza dalla Stazione Termini ed è ben collegato con tutti i rioni del Centro Storico ed i Quartieri periferici della città tramite mezzi pubblici di superficie e per mezzo delle due linee metropolitane.

Nella zona sono presenti fabbricati di tipo residenziale ed edifici destinati ad uffici pubblici, quali ad esempio Consiglio Superiore della Magistratura, Biblioteca Nazionale, Banca D'Italia.

Sono inoltre presenti uffici, studi privati, alberghi e sedi di quotidiani.

L'immobile è attualmente censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 475 con le particelle 107 e subalterni: 4.5.6.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511 512 e 513 classate nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), con



esclusione delle particella avente subalterno 4 classata nella categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Il rione Castro Pretorio ha una maglia viaria di stampo chiaramente piemontese con strade diritte e non troppo larghe a schema ortogonale. Tale urbanistica ottocentesca è riscontrabile soprattutto nella parte del rione compresa tra le Vie XX Settembre, Viale Castro Pretorio, Via del Castro Pretorio e il lungo rettifilo Via Volturno - Via Marsala, con centro nell'ampia Piazza dell'Indipendenza, punto focale di questo spicchio di rione, da cui a raggiera si diparte un reticolo di strade secondarie alle quali sono stati dati nomi che ricordano le località in cui si sono svolte le **guerre d'indipendenza**. Questa è la zona più popolata del rione, in cui convivono urbanisticamente villini a due piani ridotti quasi tutti ad alberghi e residence, palazzi umbertini adibiti ad abitazioni, uffici e alberghi più o meno lussuose, questi ultimi con lo scopo di ospitare il grande numero di turisti provenienti dalla vicina **Stazione Termini**. La parte più monumentale del rione, quella più "internazionale" per via del grande flusso di turisti, è ovviamente piazza della Repubblica (già piazza Esedra) con Via Nazionale, il quadrivio delle Quattro Fontane e Via Cavour, importanti arterie di collegamento sia pedonale che veicolare tra la stazione e il centro storico, metà più ambita di ogni turista. L'immobile per il quale si sta progettando l'intervento restauro e risanamento conservativo è ubicato nelle adiacenze della Città Universitaria e dal Teatro Ateneo dove saranno ubicati i servizi attinenti le residenze universitarie.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'edificio oggetto d'intervento è distinto nel N.C.E.U. alla particella n. 107 del Foglio 475 del Comune di Roma.

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio del secolo XX in base a regolare licenza edilizia e ha ricevuto il relativo certificato di abitabilità con destinazione abitativa e



con le medesime caratteristiche ad appartamenti che fanno propendere ad una utilizzazione conforme alla destinazione originaria.

Il Palazzo ha il fronte principale su Via Palestro, è articolato in n. 7 piani fuori terra ed è costituito da n. 19 unità immobiliari urbane.

L'ingresso ai piani avviene per mezzo di una scala posta nell'atrio dell'edificio che ospita anche il vano ascensore, la guardiola del custode e l'appartamento ex portiere.

Al piano terra sono presenti alcuni locali commerciali e altri servizi tecnici.

Dal piano terra si accede ad una piccola corte posta sul retro.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria e tamponatura in muratura tipica dell'epoca di riferimento.

L'Università di Roma "La Sapienza" utilizza l'immobile quale sede del Dipartimento di Scienze Storiche, Archeologiche e Antropologiche dell'Antichità.

Nei piani sono distribuiti i vari uffici, oltre alla biblioteca, sala riunioni, locali museali, magazzini, laboratori e numerosi servizi igienici.

Il Piano Attico (VI Piano) ospita anche locali tecnici ed una terrazza a livello che circonda la porzione coperta.

L'edificio è stato oggetto di opere di consolidamento e di restauro.

I lavori sono stati eseguiti in conformità alla licenza edilizia. In seguito alla demolizione di un immobile adiacente per le mutate condizioni statiche ed in ottemperanza ad una ordinanza del sindaco del 23/6/67, sono stati effettuati i lavori di consolidamento e restauro dal 15/9/67 al 20/10/69, per i quali è stata concessa la licenza edilizia n. 1522 del 28/7/67. In particolare è stata ristrutturata la scala di accesso e sono stati effettuati lavori di sottofondazione, oltre a piccole variazioni nelle tramezzature interne e all'apertura di una finestra nel corpo scala.

In data 25/6/87 con protocollo 0154199 è stata presentata alla XV ripartizione del Comune di Roma la domanda di Concessione in sanatoria (mod.47/85-D e



mod.47/85-R, PROGR.n° 0290270803) ai sensi della legge 47/85 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da appartamenti ad uffici, ad eccezione dell'appartamento del custode che mantiene l'originaria destinazione d'uso.

In seguito alla presentazione della sopracitata domanda sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 301364 in data 2 luglio 2003 e n. 190402 in data 6 settembre 1999.

L'edificio non è sottoposto a vincolo della soprintendenza ai sensi del *"Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 (in Gazz. Uff. del 24 febbraio 2004, s. o. n. 28) - Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

4. TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI

Con atto a firma Notaio Dott. Leonardo Milone : Repertorio N. 60784 – Raccolta N. 13564 del 30 ottobre 2007 e registrato a Roma 3 il 8-11-2007 N. 37169 Serie 1T. L'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" acquisisce in piena proprietà le porzioni del fabbricato di via Palestro,63 individuate al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 475 , particella 107 , subalterni: 4, 5, 6, 502, 503, 504, 505,506,507,508,509,510,511 e 512.

Con C.d.A. del 25-01-2011 si è autorizzata la partecipazione della Sapienza al prossimo bando MIUR per il cofinanziamento delle opere di riqualificazione funzionale finalizzate alla ospitalità di studenti nell' immobile di via Palestro 63.

5. CONSISTENZA DELLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale delle parti comuni dell'immobile è stata rilevata dalle planimetrie mediante l'ausilio di apposito programma elettronico.

Si ricavano le superfici commerciali delle unità immobiliari applicando alle superfici lorde reali gli usuali coefficienti di omogeneizzazione, che esprimono il diverso apprezzamento del mercato per ciascuna tipologia di superficie.



Pertanto le consistenze ragguagliate, espresse in metri quadri commerciali, sono quelle riportate dalla tabella che segue:

| PARTI COMUNI EDIFICIO DI VIA PALESTRO | SUPERFICIE LORDA (mq) | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1- ATRIO DI INGRESSO - ANDrone E VANO SCALE CON PIANEROTTOLI - CAVEDIO ASCENSORE CONDOMINIALE | 134 | 0,25 | 33,5 |
| 2- LOCALE TECNICO AL PIANO TERRA CENTRALE TERMICA | 20 | 0,25 | 5 |
| 3- TERRAZZA CONDOMINIALE | 76 | 0,10 | 7,6 |
| 4- LOCALITECNICI AL VI PIANO | 60 | 0,25 | 15 |
| | | SUP. TOT. (MQ) = | 61,10 |



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo, consistente nel formare una scala di prezzi di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Allo scopo di individuare il range di oscillazioni dei valori medi per immobili con destinazione ufficio, si sono estrapolati i dati relativi alla zona di interesse, desunti dai più accreditati borsini immobiliari reperibili sulla piazza di Roma.

Dal raffronto dei valori medi riportati dai borsini si può concludere che il valore di mercato unitario delle unità immobiliari oggetto di stima può ragionevolmente porsi tra i seguenti valori medi :

- minimo : € 4'400;
- massimo: € 4'600 .

Dalle indagini condotte su pubblicazioni specializzate del settore e le interviste dirette agli operatori immobiliari locali hanno permesso di reperire una serie di dati di mercato riguardanti offerte di vendita relative ad immobili comparabili ubicati nella stessa zona di quello in esame ovvero in zone limitrofe .

I dati raccolti sono stati omogeneizzati alle caratteristiche dell'immobile in esame attraverso un processo di comparazione, in modo da renderli ad esso confrontabili.

A seguito da quanto sopra riportato, si ritiene possa essere assunto all'attualità, per detto immobile, un parametro unitario di valore venale pari ad **€/mq 4'400** .



7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLE PARTI COMUNI

Tenuto conto del valore unitario sopra assunto e delle consistenze ragguagliate calcolate al paragrafo 5, il più probabile valore di mercato delle parti comuni dell'immobile di Via Palestro 63, con riferimento alla data attuale, risulta:

$$\text{mq } 61,10 * \text{€/mq } 4'400 = \text{€ } 268'840,00$$

ed in cifra tonda : € 269'000,00.

8. DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' IN BASE ALLA SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)

In base alla S.U.L. dei condomini è stata redatta la seguente tabella di ripartizione dei millesimi di proprietà:

| RIPARTIZIONE IN MILLESIMI DELLE PROPRIETA' IN BASE ALLA S.U.L. | | | | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| PROPRIETARI | SUPERFICI (mq) | COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE | SUPERFICI UTILI LORDE (mq) | MILLESIMI DI PROPRIETA'‰ | RIPARTIZIONE DEL VALORE DELLE PARTI COMUNI |
| 1-MARIA PIA CALZONE (LAVANDERIA) | 125,14 | 2 | 250,28 | 109,11 | 29349,46 |
| 2-ADLY RAOUF (RISTORANTE) | 134,13 | 2 | 268,26 | 116,94 | 31457,91 |
| 3-GIUSEPPE CONSOLI (BARBIERE) | 22,98 | 2 | 45,96 | 20,04 | 5389,57 |
| 4-UNIVERSITA' DI ROMA "LA SAPIENZA" | 1729,42 | 1 | 1729,42 | 753,91 | 202803,05 |
| TOTALI | 2011,67 | | 2293,92 | 1000,00 | 269000,00 |

In base a tale tabella il valore delle parti comuni di proprietà degli altri condomini sarà di : € (29349,46 +31457,91+5389,57) = € 66'196,95.



9. STIMA DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE DI VIA PALESTRO 63

Con il progetto di ristrutturazione dell'immobile di Via Palestro 63 , si prevede di intervenire anche nelle parti comuni che sono state oggetto di stima nei paragrafi precedenti .

Si evidenzia di seguito come la stima degli interventi previsti in queste parti comuni dell'immobile sia all'incirca uguale a quello del valore di stima di cui sopra :

| LAVORI PREVISTI PARTI COMUNI EDIFICO DI VIA PALESTRO | IMPORTO (€) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1- OPERE EDILI SU PARTI COMUNI (demolizioni/rimozioni, tinteggiature interne ed esterne, pavimentazioni, ecc...) | € 178 446,52 |
| 2- IMPIANTI (ASCENSORI NUOVI); IMPIANTI ELETTRICI | € 90 584,39 |
| 3- IMPORTO COMPLESSIVO | € 269 000,91 |

e quindi di **€ 269'000,00** .

Quindi in base ai millesimi di proprietà di cui al paragrafo 8. i lavori di ristrutturazione sulle parti di proprietà degli altri condomini saranno di importo pari ad **€ 66'196,95**.

Di seguito si allega la stima in dettaglio .