



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

**5.3. Contratto di compravendita immobile denominato Comparto C10:
determinazioni**

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

DELIBERAZIONE N. 162/21

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- Letta la relazione istruttoria;
- Viste le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 92 dell'8 aprile 2014 e n. 269 del 29 settembre 2015, con le quali è stato approvato l'acquisto da parte di Sapienza dell'immobile denominato Comparto C10 di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (RFI), società del Gruppo Ferrovie dello Stato (Gruppo FS);
- Visto il contenuto del contratto di compravendita dell'immobile denominato Comparto C10, da RFI, a rogito Notaio Dott. Marco Campisi, del 16 dicembre 2015, rep. n. 152, racc. n. 124, reg.to a Roma 4 il 7.1.2016 n. 216 Serie IT, trascritto a Roma 1 l'8.1.2016 ai numeri 1197/881;
- Vista la nota di Roma Capitale n. 18068 del 19/02/2013, con la quale sono state dichiarate la non conformità della destinazione d'uso dell'immobile in questione per attività didattica e di ricerca e la compatibilità dell'insediamento universitario;
- Vista la nota del Provveditorato alle OO.PP., prot. 43157 del 18.10.2018, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria per la verifica della compatibilità urbanistica dei lavori di cui al progetto di recupero, riqualificazione funzionale e messa a norma del Comparto C10 all'interno del Piano di Assetto dell'area della Stazione di Roma Tiburtina;
- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 405 del 13.11.2018 di autorizzazione alla modifica del progetto definitivo presentato in Conferenza dei Servizi, prevedendo una diversa utilizzazione dell'immobile in argomento con aule e spazi per servizi essenziali agli studenti;
- Visto il parere della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, trasmesso alla Sapienza in data 6.12.2018 dal Provveditorato alle OO.PP., con il quale il progetto della Sapienza è stato ritenuto "non conforme" ai contenuti e alle previsioni dell'Accordo di Programma, sottoscritto in data 8 marzo 2000, denominato "*Riqualificazione dell'Area della Stazione Tiburtina*", rinviando alla specifica procedura prevista dall'art. 3 del D.P.R. 383/1994, necessaria nel caso in cui le opere d'interesse statale siano difformi dagli strumenti urbanistici vigenti;



- **Vista la nota prot. n. 102951 del 14.12.2018, con la quale Sapienza ha richiesto al Provveditorato alle OO.PP. la temporanea sospensione della procedura di Conferenza, fino alla trasmissione dei nuovi tipi progettuali;**
- **Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione, n. 165 del 21.05.2019, con la quale, in considerazione del protrarsi dei termini per il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione del progetto in questione, è stata approvata la stipula di un accordo tra le parti, avente ad oggetto la proroga al 14.06.2020 del termine per il verificarsi della condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A) dell'atto di compravendita, relativa all'ipotesi di mancato rilascio del parere favorevole da parte di Roma Capitale alla realizzazione di una sede universitaria nel Comparto C10;**
- **Visto l'atto notarile stipulato da RFI e Sapienza, a rogito Notaio Dott. Campisi, Rep. n. 1451/938 del 24 luglio 2019, che ha integralmente riportato quanto sottoscritto tra le medesime parti, nella scrittura privata del 10 giugno 2019, al fine di consentire l'annotazione delle modifiche dell'art. 8 "Condizioni risolutive unilaterali" dell'atto di compravendita del 16.12.2015, a margine della relativa nota di trascrizione e, in particolare, la proroga di un anno del termine finale entro cui avrebbe dovuto verificarsi l'evento di cui al citato art. 8, comma 1, lett. A), dedotto in condizione risolutiva, al 14.06.2020;**
- **Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 220 del 25.06.2019, con la quale è stato approvato il nuovo progetto definitivo ("Nuovi Tipi"), autorizzando gli Uffici alla trasmissione al Provveditorato alle OO.PP., per consentire la ripresa della Conferenza di Servizi decisoria;**
- **Considerato che lo stesso Provveditorato alle OO.PP., al quale il RUP ha trasmesso il nuovo progetto definitivo con nota n. 63298 del 16.07.2019, dopo aver indetto la nuova Conferenza di Servizi con nota prot. n. 40225 del 16 ottobre 2019, successivamente, con nota prot. n. 11246 del 26 marzo 2020, ha comunicato alle Amministrazioni coinvolte la conclusione della fase istruttoria della procedura di accertamento della compatibilità urbanistica del progetto, ex art. 3 del D.P.R. 383/94, rinviando alla necessaria deliberazione dell'Assemblea Capitolina;**
- **Considerata l'incertezza riguardo alla quantificazione dei tempi necessari all'acquisizione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina e, pertanto, la conseguente esigenza di fissare un nuovo termine contrattuale per la validità della condizione risolutiva di cui all'art 8, comma 1, lett. A), del citato contratto di compravendita, riguardante l'iter urbanistico dell'opera;**
- **Vista la nota rettorale prot. n. 34008 dell'8.05.2020 con la quale è stata richiesta a RFI la ulteriore proroga del termine contrattuale di cui al citato art. 8, comma 1, lett. A);**
- **Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione, n. 164 del 19.05.2020 che, in considerazione del protrarsi dei termini per il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione del progetto in**



- questione, ha approvato la proroga del termine per il verificarsi della condizione risolutiva di cui al citato art. 8, comma 1, lett. A), di un ulteriore anno, sino al 14.06.2021;
- Visto l'atto notarile stipulato da RFI e Sapienza, a rogito Notaio Dott. Campisi, Rep. n. 1780/1147 del 23 giugno 2020, che ha integralmente riportato quanto sottoscritto tra le medesime parti, nella scrittura privata dell'11.06.2020, al fine di consentire l'annotazione delle modifiche dell'art. 8 "Condizioni risolutive unilaterali" dell'atto di compravendita del 16.12.2015, a margine della relativa nota di trascrizione e, in particolare, la proroga di un anno del termine finale entro cui avrebbe dovuto verificarsi l'evento, di cui al citato art. 8, comma 1, lett. A), dedotto in condizione risolutiva, al 14.06.2021;
 - Visto il parere favorevole al nuovo progetto della Sapienza, trasmesso dalla Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica al Provveditorato alle OO.PP., in data 26.05.2020, pur evidenziando la necessità di acquisire l'approvazione del Consiglio Comunale, per la mancata conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente;
 - Considerato che il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU) di Roma Capitale, con successive note prot. 69512 del 24.06.2020 e prot. 95964 del 7.09.2020, nel prendere atto del suddetto parere regionale favorevole al nuovo progetto di Sapienza, ha dichiarato che lo stesso, pur necessitando di varianti urbanistiche descritte in narrativa, non comporta alcun cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
 - Vista la nota prot. n. 509 PRMM.U.0036775 del 5.11.2020 con la quale il Provveditorato alle OO.PP. , nel recepire una ulteriore nota del PAU del 29.09.2020, ha preso atto che *"l'intervento di cui trattasi non comporta alcun cambio di destinazione d'uso [...] in quanto vi sono "tra le attività direzionali consentite, anche le sedi universitarie" e che, quindi, "l'intervento [di Sapienza, n.d.r] deve ritenersi conforme allo strumento urbanistico vigente"*;
 - Vista la nota prot. FFSSU\A0011\P\2020\0000769 del 23.11.2020, con la quale il Gruppo FS ha comunicato che il contenuto delle note di Roma Capitale e del Provveditorato alle OO.PP. sostanzialmente il parere favorevole dell'Amministrazione Capitolina in merito alla compatibilità dell'insediamento con gli strumenti urbanistici vigenti e, di conseguenza, possa considerarsi non avverato l'evento indicato nella condizione risolutiva del citato art. 8, comma 1, lett. A) del contratto. Lo stesso Gruppo FS ha pertanto ritenuto che si siano verificati i presupposti di cui all'art. 9 del citato contratto per la stipula del verbale di accertamento notarile, mediante il quale disporrà lo svincolo in favore di RFI del prezzo di compravendita pari a euro 4.908.750,00 (quattromilioni novecentottomilasette-centocinquanta/00);



- **Vista la nota prot. 91427 del 10.12.2020, con la quale Sapienza ha comunicato al Gruppo FS di non ritenere concretizzata l'attestazione inequivocabile e definitiva del parere dedotto nella condizione risolutiva di cui sopra, sottolineando che nel tempo sono intercorse numerose comunicazioni in merito da parte di Roma Capitale, recanti pareri fra loro contrastanti, ritenendo pertanto necessaria l'acquisizione del provvedimento amministrativo o atto analogo, espressione del parere favorevole definitivo da parte dell'Amministrazione Capitolina;**
- **Considerato, altresì, che l'Assemblea Capitolina ha posto all'ordine del giorno (proposta n. 66/2021), delle sedute dell'11, del 13, del 18 e del 20 maggio 2021, la questione inerente il Progetto definitivo relativo al "Recupero, riqualificazione funzionale e messa a norma dell'Edificio ricadente nel Comparto denominato C10" all'interno del "Piano di Assetto dell'Area della Stazione di Roma Tiburtina", ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n. 383/1994, e che tale deliberazione, se assunta, configurerebbe il mancato avveramento della condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A) dell'atto, *supra* illustrato;**
- **Considerato che l'art. 9 del suddetto atto di compravendita prevede che, con verbale d'ufficio promosso in qualsiasi tempo da una delle parti e diretto all'accertamento del verificarsi o meno delle condizioni risolutive contenute nel contratto stesso, si addivenga, con oneri a carico di Sapienza, entro i quindici giorni successivi, al relativo verbale notarile con cui si accerterà, di comune accordo, il verificarsi della suddetta condizione, nonché si disporrà lo svincolo delle somme depositate nei tempi e con le modalità di cui all'art. 6 dello stesso atto;**
- **Considerato che, nello stesso art. 6, è previsto che la somma depositata dovrà essere integralmente svincolata, al momento della stipula del verbale notarile di accertamento, di cui all'art. 9 dello stesso atto, previo necessario consenso scritto di entrambe le parti;**
- **Considerato che l'assunzione della deliberazione da parte dell'Assemblea Capitolina riguardo il progetto Sapienza non è stata comunicata al momento della redazione della relazione;**
- **Considerato che, qualora non pervenga riscontro in ordine al provvedimento approvativo al momento della discussione della presente relazione, stante l'imminenza dello scadere del termine contrattuale del 14.06.2021, risulterebbe necessario concordare un'ulteriore proroga, per un periodo da pattuire con la controparte, comunque non inferiore ad un anno, del termine della condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A), del citato contratto di compravendita;**
- **Considerato che occorrerebbe, in tal caso, l'autorizzazione ad una ulteriore proroga del termine contrattuale del 14.06.2021, per il periodo da pattuire con la controparte e, comunque, non inferiore ad un anno, al fine della sottoscrizione di un atto notarile, per consentire l'annotazione delle modifiche del citato art. 8, comma 1, lett. A) dell'atto di compravendita del 16.12.2015, in analogia con le proroghe approvate con proprie precedenti delibere n. 165/2019 e n. 164/2020;**



- Considerato quanto emerso nel corso del dibattito;
- Presenti n. 12, votanti n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dalla Rettrice e dai consiglieri: Angeloni, Azzaro, Sfodera, Atelli, Tamburi, Altezza, Taormina, Brescia e Lombardo

DELIBERA

- di approvare - in assenza di riscontro entro il 14 giugno 2021 della assunzione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina di approvazione del progetto di riqualificazione del Comparto C10 di Sapienza - la proroga del termine per il verificarsi della condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A), del contratto di compravendita da RFI S.p.A. dell'immobile denominato Comparto C10, per atto a rogito Notaio in Roma, Dott. Campisi, del 16 dicembre 2015, rep. n. 152, racc. n. 124, reg.to a Roma 4 il 7/1/2016 n. 1216 Serie IT, trascritto a Roma 1 il 8/01/2016 ai numeri 1197/881, per il periodo da pattuire con la controparte, comunque non inferiore ad un anno, autorizzando la Rettrice alla sottoscrizione di un atto modificativo del medesimo contratto di compravendita, fermo restando il deposito a garanzia del corrispettivo, ai sensi dell'art. 6 del contratto stesso;
- di autorizzare la Rettrice - nel caso di riscontro positivo della assunzione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina - a sottoscrivere il verbale notarile di accertamento dell'avvenuto rilascio del parere favorevole da parte dell'Assemblea Capitolina al progetto di riqualificazione del Comparto C10 di Sapienza e del conseguente mancato avveramento della condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A) del contratto di compravendita e, a prestare il consenso allo smobilizzo della somma in deposito sul conto fruttifero di deposito vincolato, descritto in premessa, a favore di RFI S.p.A, nei termini e nelle modalità espresse dagli artt. 6 e 9 del suddetto contratto;
- di autorizzare gli Uffici dell'Amministrazione Centrale a predisporre tutti gli atti propedeutici alla formalizzazione della proroga del termine per il verificarsi della condizione risolutiva nel senso sopra descritto o, nel caso di riscontro positivo della assunzione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina, a porre in essere tutti gli atti propedeutici alla stipula del suddetto verbale notarile di accertamento.

Letto e approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

LA SEGRETARIA
F.to Simonetta Ranalli

LA PRESIDENTE
F.to Antonella Polimeni

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