



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

**7.2. Contratto di compravendita immobile denominato Comparto C10:  
modifica termine condizione risolutiva**

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

**DELIBERAZIONE N. 164/20**

**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, del 16 dicembre 2015, rep. n. 152, racc. n. 124, reg.to a Roma 4 in data 7 gennaio 2016 n. 1216 Serie IT, trascritto a Roma 1 in data 8 gennaio 2016 ai numeri 1197/881;
- Visto il verbale sottoscritto da Sapienza e RFI, in data 26 luglio 2018, con il quale le parti hanno dato atto, tra l'altro, del mancato avvio dell'*iter* urbanistico relativo all'approvazione del progetto definitivo per la realizzazione di una sede universitaria nel Comparto, stante la necessità di disporre del progetto definitivo da presentare al Provveditorato interregionale per le Opere Pubbliche di Lazio, Abruzzo e Sardegna del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Provveditorato alle OO.PP.) per la Conferenza di Servizi;
- Vista la nota dello stesso Provveditorato alle OO.PP., prot. n. 43157 del 18 ottobre 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. 373 del 23 ottobre 2018, con la quale è stata approvata la proposta, formulata dalla Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale, di utilizzo del Comparto C10 e autorizzata l'Area Gestione Edilizia alla revisione del progetto preliminare;
- Vista la nota direttoriale n. 89301 del 9 novembre 2018, con la quale è stata comunicata a RFI la volontà, da parte di Sapienza, di avvalersi, ai sensi dell'art. 8 del contratto di compravendita, della proroga di 6 mesi per il termine di validità della condizione risolutiva, sino al 14 giugno 2019, sulla base di comprovate ed obiettive circostanze di natura tecnica, relative all'*iter* urbanistico dell'opera;



- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 405 del 13 novembre 2018, con la quale sono stati autorizzati gli Uffici dell'Amministrazione Centrale al prosieguo nell'iter di modifica del progetto definitivo presentato in Conferenza dei Servizi;
- Visto il parere della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, trasmesso alla Sapienza in data 6 dicembre 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 tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero delle Finanze, Regione Lazio, Provincia di Roma, Comune di Roma e FFSS (ex art. 3 Legge 396/1990), 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 deliberazione del Consiglio di Amministrazione, n. 165 del 21 maggio 2019 che, in considerazione del protrarsi dei termini per il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione del progetto in questione e delle interlocuzioni con il Gruppo FS, dalle quali è emersa la disponibilità a limitare la proroga alla sola condizione risolutiva di cui all'art. 8, comma 1, lett. A), relativa all'ipotesi di mancato rilascio del parere favorevole da parte di Roma Capitale alla realizzazione di una sede universitaria nel Comparto C10, ha approvato la stipula di un accordo tra le parti, avente ad oggetto la proroga del termine per il verificarsi della suddetta condizione risolutiva al giorno 14 giugno 2020;
- 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 dicembre 2015, a margine della relativa nota di trascrizione e, in particolare, la proroga di un anno del termine finale entro cui dovrà verificarsi l'evento di cui al citato art. 8, comma 1, lettera A), dedotto in condizione risolutiva, al 14 giugno 2020;
- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 220 del 25 giugno 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 di Sapienza con nota n. 63298 del 16 luglio 2019, dopo aver indetto la nuova Conferenza di Servizi con nota prot. n. 40225 del 16 ottobre 2020, 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. citato, rinviando alla necessaria deliberazione dell'Assemblea Capitolina;
- Considerato che, nonostante le tempestive interlocuzioni avviate con Roma Capitale a riguardo, i tempi di assunzione della suddetta deliberazione consiliare non sono ad oggi quantificabili;
  - Considerato che non sono, di conseguenza, quantificabili i tempi della successiva emissione della determinazione motivata di conclusione del procedimento da parte del Provveditorato alle OO.PP.;
  - Considerata pertanto l'opportunità 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 maggio 2020 con la quale è stata richiesta a RFI la proroga del termine contrattuale di cui al citato art. 8, comma 1, lett. A), relativo all'ipotesi di mancato rilascio del parere favorevole da parte di Roma Capitale alla realizzazione di una sede universitaria nel Comparto C10;
  - Ritenuta urgente, nelle more della risposta e all'esito delle interlocuzioni con la stessa RFI, l'autorizzazione ad una proroga del citato termine, per il periodo da pattuire con la controparte e, comunque, per un periodo non inferiore a sei mesi, al fine della sottoscrizione di un atto notarile, per consentire l'annotazione, prima dello spirare dell'attuale termine del 14 giugno 2020, delle modifiche del citato art. 8, comma 1, lett. A) dell'atto di compravendita del 16 dicembre 2015, a margine della relativa nota di trascrizione, in analogia con la passata proroga approvata con propria precedente delibera n. 165/2019 del 21 maggio 2019, onde evitare lo svincolo del corrispettivo della compravendita dell'immobile in questione;
  - Preso atto di quanto emerso nel corso del dibattito;
  - Presenti in modalità telematica n. 12, votanti n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal Rettore e dai consiglieri: Angeloni, Azzaro, Sfodera, Atelli, Marin, Altezza, Taormina, Benincasa e Lodise

#### DELIBERA

- di approvare 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 gennaio 2016 n. 1216 Serie IT, trascritto a Roma 1 l'8 gennaio 2016 ai numeri 1197/881, per il periodo da pattuire con la controparte, comunque non inferiore a sei mesi, al fine della stipula 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 gli Uffici dell'Amministrazione Centrale a predisporre tutti gli atti propedeutici alla formalizzazione della proroga nel senso sopra descritto;
- di autorizzare il Rettore a sottoscrivere i predetti atti.

**Letto e approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.**

**IL SEGRETARIO**  
f.to Simonetta Ranalli

**IL PRESIDENTE**  
f.to Eugenio Gaudio

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