



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

ESTRATTO DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 7 DEL 14 APRILE 2022

Oggetto Alienazione Palazzine “Locatelli”, “Valente” ed “Innocenzo XII”.

Approvazione stipula con l’ATER del Comune di Roma del contratto preliminare di vendita.

Proponente: il Direttore

Dott. Fabio Liberati

Firma _____ addì 14/04/2022

Estensore dell’atto

Geom. Marco Grasselli

Firma _____ addì 14/04/2022

Il Responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che l’atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Grasselli

Firma _____ addì 14/04/2022

Il Responsabile dell’Ufficio Bilancio con la firma del presente atto attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che i costi di cui al presente atto trovano copertura nel budget economico di previsione

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da imputare al conto _____ del bilancio di esercizio 2022

Il Responsabile dell’Ufficio Bilancio: Dr.ssa Roberta Valli

Firma _____ addì 14/04/2022

Parere favorevole del Direttore in ordine alla legittimità del presente atto

Dr. Fabio Liberati

Firma _____ addì 14/04/2022



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

**ESTRATTO DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Il giorno 14 aprile 2022, si riunisce, come da convocazione prot. n. 2804/2022, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP – Istituto Romano di San Michele – D.G.R. 416 del 7 luglio 2020 pubblicata sul BURL n. 87 del 9 luglio 2020, nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020, successivamente integrato dal decreto del Presidente Regione Lazio 26 aprile 2021 n.T00090, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00115 del 31 maggio 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 3 novembre 2021 e dalla Deliberazione del C.d.A. n. 73 dell'8 novembre 2021, così attualmente composto:

		PRESENTE	ASSENTE
TURCO Livia	PRESIDENTE		
FORNARI Luca	CONSIGLIERE		
LOMBARDI Assunta	CONSIGLIERE		

assistito ai sensi dell'art. 17, lett. m), dello Statuto, dal Direttore, Dott. Fabio Liberati, nella funzione di Segretario del Consiglio.

Il CdA con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
TURCO Livia			
FORNARI Luca			
LOMBARDI Assunta			

ha adottato la seguente



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

DELIBERAZIONE N. 7 DEL 14 APRILE 2022

avente oggetto:

Alienazione Palazzine “Locatelli”, “Valente” ed “Innocenzo XII”. Approvazione stipula con l’ATER del Comune di Roma del contratto preliminare di vendita.

PREMESSO che:

- con la deliberazione della Regione Lazio n. 416 del 7 luglio 2020, è stata disposta la fusione per incorporazione delle II.PP.AA.BB. Istituto Romano di San Michele e Opera Pia Nicola Calestrini e la contestuale trasformazione in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele, nonché la proroga dell’incarico del Commissario Straordinario dell’IPAB Istituto Romano di San Michele fino alla nomina dei nuovi organi della suddetta ASP;
- con Decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 17 luglio 2020, avente ad oggetto la *“Preso d’atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 416 del 7 luglio 2020 - Fusione per incorporazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Istituto Romano di San Michele e l’Opera Pia Nicola Calestrini, contestuale trasformazione nell’Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2”* è stata recepita la predetta deliberazione regionale;
- con Deliberazione del C.d.A. n. 15 del 13.03.2021 è stata ratificata l’Ordinanza Presidenziale n. 2 del 25.02.2021 relativa alla D.G.R. n. 485 del 28 luglio 2020 con la quale, ai sensi dell’articolo 14 del regolamento regionale 9 agosto 2019 n.17, è stata dichiarata estinta l’*“Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Fondazione del Nobile Alessandro Bonizi”* con sede in Tolfa, individuando contestualmente l’ASP Istituto Romano di San Michele quale destinatario delle risorse patrimoniali e finanziarie, nonché successore a titolo universale in tutti i rapporti giuridici pendenti;
- con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020, così come integrato dal decreto del Presidente Regione Lazio 26 aprile 2021 n.T00090, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00115 del 31 maggio 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 3 novembre 2021 e dalla Deliberazione del C.d.A. n. 73 dell’8 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione dell’ASP – Istituto Romano di San Michele, risulta composto da:
 - Livia Turco – Presidente
 - Luca Fornari – Consigliere
 - Assunta Lombardi – Consigliere.



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

PRESO ATTO dell'insediamento del Consiglio di Amministrazione dell'ASP Istituto Romano di San Michele a seguito di prima riunione tenutasi in data 04.12.2020.

CONSIDERATO che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 marzo 2021, ha nominato con Deliberazione n. 19/2021, il Dr. Fabio Liberati quale Direttore dell'Azienda.

VISTO che la Regione Lazio, da ultimo con Deliberazione di Giunta n. 123 del 09.03.2021 ha approvato uno schema di accordo tra la Regione, l'ATER del Comune di Roma e l'Istituto Romano di San Michele, in sostituzione di precedente accordo approvato con DGR 588/2020, il quale prevede la realizzazione di interventi di recupero edilizio e rigenerazione delle palazzine "Locatelli", "Valente" ed "Innocenzo XII" finalizzato alla realizzazione di alloggi da destinare ai nuclei familiari che vivono in situazione di disagio ed emergenza abitativa presso i suddetti immobili, nel rispetto dei criteri e modalità stabilite dalla normativa vigente per l'assegnazione degli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica;

RICHIAMATA la deliberazione C.d.A. n. 26/2021 con la quale è stato autorizzato l'allora Presidente p.t. del Consiglio di Amministrazione, Avv. Luca Petrucci, a sottoscrivere lo schema di accordo parte integrante della richiamata D.G.R. n. 123/2021 il quale prevede, per la realizzazione del progetto, la cessione delle unità immobiliari sopra indicate in favore dell'ATER del Comune di Roma;

RICHIAMATA inoltre

- la deliberazione C.d.A. n. 59/2021 con la quale è stato autorizzato l'allora Presidente p.t. del Consiglio di Amministrazione, Sig. Mauro Caliste a sottoscrivere il medesimo schema di accordo parte integrante della D.G.R. n. 123/2021;
- la deliberazione C.d.A. n. 71/2021 con la quale è stata confermata la proposta di alienazione inoltrata in data 06.09.2021 alla Direzione Regionale per l'Inclusione Sociale – Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza – agli degli uffici regionali con n. prot. 699373 relativa alle palazzine "Locatelli", "Valente" ed "Innocenzo XII" site in Via Casal de Merode n. 4, 6 ed 8 Roma;

DATO ATTO CHE:

- a seguito delle suddette deliberazioni in data 11 novembre 2021 è stato sottoscritto il citato accordo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 123/2021;
- nell'accordo sono stati convenuti i seguenti impegni a carico dell'ASP:
 - *mettere a disposizione e destinare all'intervento di recupero edilizio e rigenerazione urbana gli immobili cielo/terra denominati "Valente", "Innocenzo XII" e "Locatelli" (di seguito congiuntamente gli "Immobili");*
 - *sottoscrivere unitamente all'ATER del Comune di Roma apposito atto che disciplini la cessione degli Immobili e delle relative aree su cui essi insistono, sottoponendo all'autorizzazione della Direzione regionale competente il trasferimento degli Immobili;*



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

- con determinazione del 17.11.2021 n. G14091 la Direzione Regionale Inclusione Sociale ha autorizzato tale trasferimento immobiliare;

CONSIDERATO CHE:

- essendo gli immobili in oggetto sottoposti a vincolo ex D. Lgs. n. 42/2004, è stata inoltrata al Ministero della Cultura apposita richiesta di autorizzazione alla loro alienazione, ai sensi degli art. 54 e seguenti del citato D. Lgs.;
- stante lo stato di occupazione delle palazzine “Valente” e “Innocenzo XII”, vista la necessità di dare corso alle opere di progettazione ed avvio dei lavori da parte dell’ATER del Comune di Roma, è stata condivisa tra le parti la necessità di procedere alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita ove siano definite le modalità operative della cessione immobiliare anche in più fasi e, quindi, attraverso più atti di compravendita, risolutivamente condizionati alla vendita di tutti e ciascuno degli immobili e nel rispetto degli obblighi normativi stabiliti dal D. Lgs. n. 42/2004;

Tutto ciò premesso

DELIBERA

- ✓ di considerare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quanto riportato in narrativa;
- ✓ di autorizzare la Presidente *p.t.* del Consiglio di Amministrazione, in qualità di rappresentante legale dell’Azienda, a sottoscrivere con l’ATER del Comune di Roma il contratto preliminare di compravendita immobiliare parte integrante del presente atto;
- ✓ di dare mandato alla Presidente *p.t.* del Consiglio di Amministrazione di rappresentare formalmente alla Regione Lazio la necessità di un monitoraggio congiunto fra Regione, ATER del Comune di Roma e ASP IRSM in merito all’adempimento delle fasi previste dall’accordo preliminare al fine di esaminare e prevenire, di intesa fra le parti, eventuali criticità che dovessero palesarsi nel contesto dell’iter programmatico di adempimento del contratto preliminare;
- ✓ di pubblicare la presente Deliberazione sull’Albo on-line del sito web istituzionale dell’ASP;
- ✓ di trasmettere la presente deliberazione alla Direzione Regionale della Regione Lazio deputata alla vigilanza e controllo sulle ASP.

Roma, lì 14/04/2022

La Presidente

Dr.ssa Livia Turco _____

Il Consigliere

Dr. Luca Fornari _____



Istituto Romano di
San Michele



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

Il Consigliere

Dr.ssa Assunta Lombardi _____

Il Direttore

Dr. Fabio Liberati _____



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Estratto del Verbale di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 14.04.2022

Si attesta che la copia conforme all'originale dell'Estratto del Verbale di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 14.04.2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii. è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 15.04.2022

Il Direttore
(Dott. Fabio Liberati)

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Tra

ASP - Istituto Romano di San Michele con sede in Roma, piazzale A. Tosti, 4, rappresentato dalla Dott. [] nata a [] il [], domiciliato per la carica in [], Via [], codice fiscale [], in qualità di Presidente e Legale Rappresentante, munito dei necessari poteri in forza di [] (di seguito denominato anche “**ASP San Michele**” o “**Promittente Venditore**”);

e

ATER - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica del Comune di Roma con sede in Roma, Lungotevere Tor di Nona, 1, rappresentato dal Dott. [] nato a [] il [], domiciliato per la carica in [], Via [], codice fiscale [], in qualità di [] munito dei necessari poteri in forza di [] (di seguito denominata anche “**ATER del Comune di Roma**” o “**Promissaria Acquirente**”).

Premesso

- a) Che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio (la “**Giunta Regionale**”) n. 519/13 (successivamente rettificata e modificata dalle deliberazioni n. 48/14 e n. 676/14) è stata avviata una collaborazione sinergica tra la Regione Lazio e l'allora IPAB Istituto Romano San Michele per la realizzazione di interventi residenziali sociali a favore delle famiglie con disagio economico.
- b) Che con deliberazione n. 18/14, in coerenza con le deliberazioni di cui sopra, la Giunta Regionale ha approvato un programma straordinario che ha trovato attuazione con la deliberazione n. 110/16 (successivamente modificata con deliberazioni n. 239/17 e n. 303/17) con l'intento di rispondere alla situazione di emergenza abitativa venutasi a creare nell'ambito territoriale capitolino.
- c) Che con ulteriore deliberazione n. 538/2017, la Giunta Regionale ha quindi approvato lo schema del Protocollo di Intesa tra Regione Lazio, l'ATER e l'IPAB per la realizzazione di interventi per l'emergenza abitativa.
- d) Che con deliberazione n. 701/19, successivamente rettificata e modificata dalla deliberazione n. 588/20, è stato approvato il “*Nuovo progetto per interventi di rigenerazione del Polo dell'IPAB Istituto Romano di San Michele di cui alla DGR. 538 del 09.08.2017. Approvazione di un nuovo Schema di Protocollo di intesa tra la Regione Lazio, l'ATER del Comune di Roma e l'IPAB Istituto Romano di San Michele*” e, contestualmente, sono state individuate le risorse da destinare agli interventi per la realizzazione di tale progetto e, parimenti, veniva approvato un nuovo Schema di Protocollo di Intesa per la sua attuazione.
- e) Che con deliberazione di Giunta Regionale n. 416/20, si è dato corso alla fusione dell'IPAB San Michele con l'Opera Pia Nicola Calestrini, alla contestuale trasformazione in Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata “*Istituto Romano di San Michele*”, all'approvazione del nuovo testo di Statuto.
- f) Che il vigente Statuto dell'ASP San Michele individua, tra l'altro, all'art. 2, comma 1, le sue finalità istituzionali prevedendo, tra le medesime, l'assistenza in favore di fasce di popolazione in condizioni di disagio socio-economico.
- g) Che a seguire, con deliberazione di Giunta Regionale n. 123/21, è stato previsto, per l'attuazione delle finalità di cui alle precedenti deliberazioni, il trasferimento degli immobili denominati “Valente”, “Innocenzo XII” e “Locatelli” di titolarità dell'ASP

San Michele in favore dell'ATER del Comune di Roma; immobili che per ubicazione e per caratteristiche sono stati valutati idonei al recupero per la realizzazione di alloggi sociali.

- h) Che con deliberazione n. 26 del 3 maggio 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP San Michele ha autorizzato la sottoscrizione dello schema di accordo per l'attuazione della richiamata deliberazione della Giunta Regionale n. 123/2021; accordo che, quindi, è stato sottoscritto in data 11 novembre 2021 (tale accordo, qui allegato sub h), l'“**Accordo 11 novembre 2021**”).
- i) Che nell'ambito dell'Accordo 11 novembre 2021 sono stati convenuti i seguenti impegni a carico dell'ASP San Michele:
- mettere a disposizione e destinare all'intervento di recupero edilizio e rigenerazione urbana gli immobili cielo/terra denominati “Valente”, “Innocenzo XII” e “Locatelli” (di seguito congiuntamente gli “**Immobili**” e, genericamente, ciascun singolo immobile, “**Palazzina**”);
 - sottoscrivere unitamente all'ATER del Comune di Roma apposito atto che disciplini la cessione degli Immobili e delle relative aree su cui essi insistono, sottoponendo all'autorizzazione della Direzione Regionale competente il trasferimento degli Immobili;
- j) Che per converso, il medesimo Accordo 11 novembre 2021 ha previsto i seguenti impegni a carico dell'ATER del Comune di Roma:
- i. eseguire la progettazione in tutte le sue fasi, l'esecuzione e l'attuazione degli interventi per il recupero edilizio degli Immobili e la rigenerazione urbana delle aree su cui i medesimi insistono;
 - ii. eseguire i lavori di recupero edilizio degli Immobili assicurando la conformità a norme ambientali, urbanistiche e di tutela, nonché il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici ed altri esistenti;
 - iii. applicare il criterio di “*autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione*” con le modalità previste dall'art.15 del Regolamento Regionale del Lazio n. 2/2000;
 - iv. assicurare il rispetto dei parametri di cui al D.M. 5.08.1994;
 - v. sottoscrivere unitamente all'ASP San Michele apposito atto che disciplini i termini e le modalità per la cessione degli Immobili e delle relative aree su cui essi insistono in conformità al quadro normativo richiamato dalle citate deliberazioni;
 - vi. redigere sottoscrivere e depositare i contratti di locazione stipulati con i nuclei familiari, non appena terminati i lavori di recupero di ogni singolo immobile, applicando agli stessi i canoni determinati in conformità alla normativa di settore che sarà all'uopo individuata nell'ambito dell'edilizia residenziale e per l'effetto applicata;
- k) Da ultimo, con il predetto Accordo 11 novembre 2021, la Regione Lazio si è impegnata, salvi successivi, ove necessari, interventi integrativi per il recupero degli immobili, a:
- finanziare l'intervento di recupero degli immobili con le risorse economiche di cui alla D.G.R. n. 303/2017, ammontanti complessivamente in €.10.000.000,00;
 - destinare all'intervento in argomento ulteriori risorse, pari ad €. 2.600.00,00 di cui al POR FESR 2014-2020.

- l) Le Parti danno atto che gli Immobili sono vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 2004, sicché sono sottoposti oltre che alla previa autorizzazione alla vendita, al diritto di prelazione a favore dello Stato.
- m) La Nomisma Società Studi Economici S.p.A., su incarico delle Parti, ha redatto una perizia giurata di stima degli Immobili, la quale ha determinato il valore complessivo potenziale degli stessi in €. 12.015.000,00 (dodicimilionizeroquindicimila/00) che, al netto degli interventi di riqualifica, stimati in euro 7.755.000,00 (settemilionisettecentocinquantacinquemila/00 - necessari alla realizzazione delle finalità abitative) determina un corrispettivo di €. 4.260.00,00 (quattromilioniduecentosessantamila/00) (All. 2), coerente con la stima del valore effettuata dall'ufficio stime dell'ATER del Comune di Roma, formalizzata con nota prot. n. 114800 del 5 febbraio 2021, pari ad €. 4.232.896,00 (quattromilioniduecentotrentaduemila/896).
- n) La suddetta perizia ha evidenziato, inoltre e come peraltro noto alle Parti, sia lo stato di occupazione abusiva di lunga durata in cui si trovano taluni degli Immobili, sia la necessità di effettuare interventi volti a garantirne la regolarità edilizia e catastale, presupposto essenziale ed indefettibile per il trasferimento del diritto di proprietà in capo all'ATER del Comune di Roma.
- o) Essendo gli Immobili sottoposti a vincolo ex d.lgs. n. 42 del 2004, è stata inoltrata al Ministero della Cultura apposita richiesta di autorizzazione alla loro alienazione, ai sensi degli art. 54 e seguenti del citato d.lgs..
- p) In data 17 novembre 2021 la Direzione Regionale per l'inclusione sociale ha, con determina n. G14091 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 23 novembre 2021, n. 108, autorizzato l'alienazione degli Immobili.
- q) Nell'ambito della richiamata determina n. G14091 la Regione Lazio ha, tra l'altro, dato atto del fatto che *“le ragioni di pubblica utilità sottese all'alienazione sono da rinvenirsi nel comune interesse degli Enti coinvolti di tutelare soggetti in situazione di disagio economico sociale”*.
- r) Le palazzine “Valente” e “Innocenzo XII”, come risulta dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 123/21, sono occupate da nuclei familiari particolarmente svantaggiati, che vivono in situazioni di disagio e di emergenza abitativa, cui andranno destinati gli Immobili o parte di essi.
- s) Stante lo stato di occupazione delle palazzine “Valente” e “Innocenzo XII”, la necessità di eseguire le opere di cui alla premessa J) punti i. e ii. da parte dell'ATER del Comune di Roma e l'unitarietà dell'operazione, le parti previo avallo della Regione Lazio [], si sono determinate ad adempiere agli obblighi di cui all'Accordo 11 novembre 2021 secondo le previsioni di cui al presente e così, tra l'altro, anche in più fasi e, quindi, attraverso più atti di compravendita che rimarranno risolutivamente condizionati alla vendita di ciascuna Palazzina.
- t) In ragione di quanto sopra le pattuizioni che seguono si intenderanno riferite, se del caso e ancorché non espressamente specificato, agli Immobili o, *mutatis mutandis*, a ciascuno di essi.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue

Art. 1) - Premesse

Le premesse, anche in quanto contenenti lo scopo del presente contratto, costituiscono parte integrante del presente contratto in uno con i seguenti allegati:

- Allegato h) Accordo 11 novembre 2021
- Allegato 1) Planimetrie
- Allegato 2) Perizia giurata di stima degli Immobili

Art. 2) - Oggetto

ASP San Michele si obbliga a cedere e vendere, salve le condizioni sospensive di cui al successivo art. 7, all'ATER del Comune di Roma, che si obbliga ad acquistare, l'intera piena proprietà delle seguenti unità immobiliari oltre alle aree pertinenziali esterne site nel Comune di Roma e precisamente:

- Immobile cielo terra avente accesso da via del Casale de Merode n. 4 denominato "Palazzina Locatelli" meglio individuato, nella planimetria e scheda catastale qui allegata (All. 1);
- Immobile cielo terra avente accesso da via del Casale de Merode n. 6 denominato "Palazzina Valente" meglio individuato nella planimetria e scheda catastale qui allegata (All. 1);
- Immobile cielo terra avente accesso da via del Casale de Merode n. 4 denominati "Palazzina Innocenzo XII" _ meglio individuato nella planimetria e scheda catastale qui allegata (All. 1);

I predetti immobili e relative aree di pertinenza esterna risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- quanto all'immobile denominato Palazzina Locatelli: Foglio 843 particella 146 sub 501 zona censuaria 4 categoria catastale B/2 classe 2 consistenza 12.716 mc. superficie catastale 2.912 mq. rendita € 5.253,87;
- quanto all'immobile denominato Palazzina Valente: Foglio 843 particella 147 sub 505 zona censuaria 4 categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 10.686 mc. superficie catastale 2.006 mq. rendita € 6.622,65;
- quanto all'immobile denominato Palazzina Innocenzo XII: Foglio 843 particella 147 sub 506 zona censuaria 4 categoria catastale B/5 classe 1 categoria catastale B/5 classe 1 consistenza 12.625 mc. superficie catastale 2.609 mq. rendita € 9.128,38;
- quanto alle aree esterne: Foglio 843 particella 106 sub 503 e Foglio 843 particella 147 sub 508 come da planimetria e schede catastali allegate (All. 1).

Art. 3) – Consistenza

Quanto oggetto del presente atto viene promesso in vendita con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se ed in quanto esistenti, come da dichiarazione di conformità dei luoghi, ovvero da eventuali frazionamenti che si rendessero necessari per l'ottenimento della stessa attestazione.

Art. 4) – Prezzo

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma onnicomprensiva di €. 4.260.000,00 (quattromilioniduecentosessantamila/00), così suddivisa:

- quanto a “Palazzina Locatelli” la somma di € 1.436.000,00 (unmilionequattrocentotrentasei/00)
- quanto a “Palazzina Valente” la somma di € 1.083.000,00 (unmilioneottantatre//00)
- quanto a “Palazzina Innocenzo XII” la somma di € 1.741.000,00 (unmilionesettecentoquarantunomila//00)

Il prezzo della vendita è stato tra le Parti convenuto a corpo e non a misura in coerenza con i parametri di cui al D.M. 5.8.1994 che determina i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata.

L'importo così come determinato sarà versato contestualmente alla sottoscrizione di atto notarile ricognitivo del mancato avveramento della condizione di cui all'art. 59 del Codice dei Beni Culturali cui il rogito di compravendita rimarrà subordinato.

Le Parti si impegnano a sottoscrivere tale atto ricognitivo entro 30 giorni dalla data del mancato avveramento della predetta condizione sospensiva.

Laddove le Parti procedano alla vendita non contestuale di ciascuno degli Immobili, l'ATER del Comune di Roma provvederà a corrispondere l'intero prezzo relativo tale immobile oggetto di compravendita alla data di sottoscrizione del predetto atto ricognitivo.

Art. 5) - Possesso

Il possesso degli Immobili sarà trasferito dall'ASP San Michele all'ATER del Comune di Roma decorso il termine legale per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato, alla data di sottoscrizione del Rogito notarile di compravendita. Da tale data in avanti saranno a carico e a favore del Promissario Acquirente gli oneri e i frutti relativi, fermo restando quanto previsto al successivo art. 8.

Art. 6) - Garanzie

ASP San Michele garantisce sin d'ora all'ATER del Comune di Roma, e garantirà alla data del rogito notarile di compravendita, la piena proprietà degli Immobili, la loro libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga a prestare la garanzia da evizione ai sensi di legge.

Quanto sopra dandosi le Parti atto del fatto che, essendo gli Immobili inseriti in più ampio contesto di proprietà dell'ASP San Michele, procederanno, di concerto tra loro, alla definizione delle reciproche servitù di passaggio anche degli impianti (fognature etc.) esistenti e/o da realizzarsi, ove tecnicamente non separabili.

Altresì l'ASP San Michele dovrà comunque consentire l'accesso alle proprietà contigue ai fabbricati Locatelli e Innocenzo XII anche con mezzi d'opera ed attrezzature sia in fase realizzativa dell'intervento che per le future attività manutentive.

In merito alla situazione urbanistico-edilizia degli Immobili, l'ASP San Michele fornirà, in sede di rogito di compravendita, esclusivamente dichiarazione in merito alla loro commerciabilità in quanto realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967.

Resta pertanto concordato che rimarrà di competenza dell'ATER del Comune di Roma nel contesto degli impegni di cui ai punti i. e ii. della premessa j) e di cui ai successivi artt. 7 e 8,

effettuare attività ricognitiva e conseguente eventuale ripristino o sanatoria, eventualmente d'intesa con l'Istituto San Michele, degli interventi eventualmente realizzati dagli occupanti gli Immobili.

In merito alla situazione catastale degli Immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, l'Istituto San Michele, ferma la conformità dell'intestazione catastale degli Immobili alle risultanze dei Registri Immobiliari, dichiarerà che i dati catastali degli Immobili nonché la rappresentazione grafica portata nella planimetria catastale depositata al competente Catasto non sono conformi allo stato di fatto essendo tale difformità giustificata esclusivamente dal fatto che gli Immobili sono in corso di ristrutturazione e le relative opere non sono ancora state ultimate.

Art. 7) - Stipula e condizioni sospensive dell'atto preliminare di vendita

Il presente contratto preliminare è sospensivamente condizionato al verificarsi dei seguenti eventi:

- 1) rilascio della autorizzazione alla alienazione degli Immobili, ai sensi degli art. 54 e seguenti del d.lgs. n. 42 2004;
- 2) approvazione del progetto di ristrutturazione degli Immobili con relativo cambio di destinazione d'uso dall'attuale ad abitativo.

Le condizioni sospensive di cui sopra dovranno verificarsi entro e non oltre il decorso del 36° mese dalla data di sottoscrizione del presente.

Art. 8) – Mandato Irrevocabile, disponibilità anticipata

L'ASP San Michele rilascia mandato irrevocabile ai sensi dell'art. 1723 2° co. del c.c. a favore dell'ATER del Comune di Roma che accetta affinché provveda a propria cura e spese, alla predisposizione e al deposito della documentazione tecnica ed amministrativa tutta (esemplificativamente progetti di massima, progetti definitivi, richiesta di autorizzazioni, nulla osta, pareri - inclusi quelli da rilasciarsi a cura della sovrintendenza - etc..) funzionale al rilascio del permesso di costruire (o titolo equipollente) per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso degli Immobili.

Tale documentazione sarà preventivamente trasmessa all'ASP San Michele al fine, se ed in quanto necessario, della sua sottoscrizione e, comunque, al fine di prenderne atto e autorizzarne il deposito fermo restando che le Parti potranno concordare il rilascio di apposita procura affinché l'ATER del Comune di Roma possa operare anche in nome dell'ASP San Michele.

L'ATER del Comune di Roma provvederà altresì, a propria cura e spese ed assumendo il ruolo di committente, alla esecuzione delle attività necessarie all'assegnazione e esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Resta inteso che l'ATER del Comune di Roma si impegna a effettuare quanto necessario al fine di ottenere il permesso di costruire (o documento equipollente) e, quindi, a richiederlo, previo rilascio dell'autorizzazione da parte del Ministero dei beni culturali per l'esecuzione del progetto con cambio di destinazione d'uso, con la massima celerità possibile e comunque entro 120 giorni dal rilascio di detta autorizzazione.

Analogamente l'ATER del Comune di Roma si impegna a depositare la comunicazione di avvio lavori con la massima celerità possibile.

Al fine di cui sopra l'ASP San Michele consentirà all'ATER del Comune di Roma accesso agli Immobili e alle aree ad essi pertinenti onde effettuare, esemplificativamente, i necessari rilievi, sopralluoghi, indagini e, comunque, quanto necessario al fine di adempiere a quanto di propria competenza.

Quanto sopra dandosi atto le Parti del fatto che l'Istituto San Michele rimarrà indenne da ogni onere e spesa, sia diretta che indiretta, funzionale o comunque connessa al progetto di ristrutturazione con relativo cambio di destinazione d'uso dall'attuale ad abitativo.

Le parti convengono espressamente che la responsabilità di cui all'art. 2051 c.c. rimarrà in capo all'Istituto San Michele sino alla data di presentazione della comunicazione di inizio lavori mentre, da tale momento, incomberà sull'ATER del Comune di Roma.

Resta inteso che le Parti formalizzeranno con apposito verbale la consegna degli Immobili (o di uno degli Immobili).

In conseguenza di ciò, l'ATER del Comune di Roma resterà esonerata da ogni responsabilità da custodia e da ogni onere connesso al mantenimento degli stessi immobili per danni, anche di terzi, delle eventuali parti comuni sino alla data sopra indicata.

Fermo quanto sopra e con l'eccezione degli oneri e rapporti connessi alla realizzazione del progetto di ristrutturazione e all'assegnazione degli Immobili a favore degli aventi diritto, che rimarranno integralmente a carico dell'ATER del Comune di Roma, ogni ulteriore onere connesso la proprietà degli Immobili (inclusi gli oneri economici derivanti dal loro stato di occupazione) rimarrà, fino alla stipula dell'atto definitivo di compravendita, in capo all'ASP San Michele.

Le Parti espressamente convengono che ogni onere e ogni rapporto con i nuclei occupanti, nel processo di liberazione degli Immobili da cose e persone e fino alla data di avvio dei lavori secondo i termini e le modalità di cui al successivo art. 9, resterà in capo all'ASP San Michele. Resta altresì inteso che, stante la necessità di eseguire le opere di cui alla premessa J) punti i. e ii. e soprattutto l'unitarietà dell'operazione, l'ATER del Comune di Roma, di concerto con le Autorità all'uopo competenti e coinvolte, supporterà l'ASP San Michele nel predetto processo di liberazione degli Immobili dagli attuali occupanti e nel contesto delle assegnazioni in locazione degli alloggi agli aventi diritto restando altresì inteso che l'ASP San Michele non potrà essere considerata responsabile dell'eventuale mancata liberazione.

Art. 9) – Stipula, condizioni sospensive del definitivo di compravendita, clausola con patto di riscatto

Le parti convengono che, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori su ciascuna Palazzina, si stipulerà l'atto di compravendita relativo alla suddetta palazzina, con la corresponsione del prezzo, come sopra ripartito, per ciascuna Palazzina.

Il contratto definitivo di compravendita rimarrà subordinato al mancato esercizio nei termini di legge della prelazione a favore dello Stato di cui all'art. 59 del Codice dei Beni Culturali.

Tale frazionamento degli atti di acquisto degli immobili in oggetto non fa venir meno il carattere unitario dell'operazione e il collegamento negoziale tra i suddetti atti.

I contratti definitivi di compravendita delle varie palazzine sono subordinati al mancato esercizio nei termini di legge della prelazione a favore dello Stato di cui all'art. 59 del Codice dei Beni Culturali, nonché alla condizione risolutiva del mancato acquisto entro il termine di tre anni dalla data della stipula del presente preliminare di tutte le Palazzine.

Ove abbia a verificarsi la condizione risolutiva di cui sopra, l'ASP San Michele ripeterà a favore dell'ATER del Comune di Roma esclusivamente quanto da essa corrisposto a titolo di prezzo restando escluso ogni ulteriore onere o spesa (ivi inclusi oneri notarili e fiscali conseguenti il ri-trasferimento di taluno degli Immobili a favore dell'ASP San Michele e ivi inclusi quelli sostenuti in ragione dei lavori eventualmente svolti dall'ATER del Comune di Roma).

Sarà cura delle Parti produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica di compravendita almeno venti giorni prima della data che sarà stabilita per il rogito ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010.

Art. 10) - Spese

Le spese del presente atto e dell'atto definitivo di vendita sono e saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente.

[fiscalità a cura del Notaio]

Art. 11) - Clausola di risoluzione delle controversie

Le Parti convengono che prima di adire la competente autorità, tutte le controversie nascenti dal presente contratto o comunque ad esso collegato, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione, dovranno essere preliminarmente oggetto di un tentativo di conciliazione, ai sensi del d.lgs. n. 28 del 2010 ss.mm.ii., secondo le disposizioni del Regolamento di procedura dell'Organismo di Mediazione Forense di Roma. In caso di sospensione o cancellazione dell'Organismo designato, il tentativo di mediazione si svolgerà davanti all'Organismo scelto congiuntamente dalle Parti o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale competente a conoscere la controversia.

Qualora il tentativo di conciliazione fallisca, la controversia sarà devoluta all'autorità giudiziaria competente del foro di Roma.

Art. 12) - Riservatezza dei dati personali

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a Terzi i propri dati personali per gli adempimenti connessi al rapporto in oggetto.

Luogo e data

Letto, firmato e sottoscritto

Promittente Venditore

Promissaria Acquirente