

ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE
DEL LAZIO E DELLA TOSCANA
M. ALEANDRI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Estratto dal verbale della seduta del 13 giugno 2023

L'anno 2023, il giorno 13 del mese di giugno 2023 alle ore 14,00 in modalità videoconferenza, si è riunito il Consiglio di Amministrazione così composto:

Dott. Enrico Loretto	Presidente
Prof. Camillo Riccioni	Consigliere
Dott. Claudio D'Amario	Consigliere

Il Consigliere D'Amario, risultante assente per convocazione concomitante presso la Procura, delega per l'approvazione della Delibera il Presidente.

Assistono:

Dott. Andrea Leto	Direttore Generale f.f. e Direttore Sanitario
Dott. Manuel Festuccia	Direttore Amministrativo

Collegio dei revisori: assenti.

DELIBERAZIONE N. 6/2023

OGGETTO: Mandato al Direttore Generale f.f. per l'acquisto del terreno ed edificio proprietà confinante sede di Roma denominata "Acqua Appia".

Delibera del C.A. n. 6 del 28 marzo 2022

Oggetto: Mandato al Direttore Generale f.f. per l'acquisto del terreno ed edificio proprietà confinante sede di Roma denominata "Acqua Appia".

Il Consiglio di Amministrazione

Visto

che fin dal 2014 è stata manifestata da parte di tecnici incaricati (Deliberazione del Direttore Generale n.198 del 08.05.2014) la necessità di una ristrutturazione della Palazzina 4 della sede di Roma dell'Istituto, in cui sono svolte attività laboratoristiche di alto impatto scientifico (tra cui quelle legate all'attività diagnostica del COVID), che assicuri la messa in sicurezza degli spazi, a seguito di un severo decremento di affidabilità relativamente allo stato di sicurezza delle compartimentazioni antincendio nonché degli impianti di climatizzazione;

che il progetto di ristrutturazione della Palazzina 4 è stato approvato definitivamente nelle sue diverse versioni succedutesi nel tempo con la Deliberazione del Direttore Generale n.652 del 05/12/2018;

che la realizzazione del suddetto progetto prevedeva necessariamente il temporaneo trasferimento presso altre sedi delle attività svolte nei locali sottoposti a ristrutturazione, al fine di non determinare interruzione di pubblico servizio;

che la Direzione aziendale addiveniva alla sottoscrizione di un accordo con la ASL Roma 6, approvato con Deliberazione n.691 del 09/12/2019, per l'utilizzo per la suddetta finalità, dei locali ubicati al piano terra dell'ex Ospedale San Giuseppe di Albano Laziale;

che con la nota prot. 43291 del 01/09/2020 la ASL Roma 6 ha comunicato all'Istituto che "sono sospese tutte le attività previste dal contratto di comodato, in relazione alla necessità di attivare una RSA Covid-19 di livello estensivo";

Dato atto altresì

che con Determina Dirigenziale del Dirigente Responsabile della UOC Acquisizione Beni e Servizi n.47 del 28/02/2022 si è dato risposta alle sollecitazioni del Direttore Sanitario che con nota prot. 1228 del 22/02/2022 rappresentava la necessità di dare seguito ai lavori di ristrutturazione dell'edificio 4 e contestualmente evidenziava la necessità di garantire la continuità dei servizi in esso svolti per un congruo periodo di tempo, stimato in circa due anni, adottando soluzioni edilizie che consentissero il trasferimento di alcuni laboratori e la conseguente ristrutturazione per piano od emipiano, affidando uno studio di fattibilità per la realizzazione di tali spazi comparando

due soluzioni alternative: a) la dislocazione e realizzazione su una pertinenza non costruita di proprietà dell'Ente di laboratori prefabbricati b) l'acquisto di una struttura e di spazi confinanti di proprietà della Società Sorgenti srl con successiva realizzazione di laboratori all'interno di un capannone già esistente;

che nella medesima relazione il Direttore Sanitario evidenziava *“al contempo la necessità di garantire la disponibilità di un laboratorio di biosicurezza di livello 3 (BLS3) in evoluzione dell'attuale BLS2 Plus dove manipolare gli agenti biologici a maggiore impegno di sicurezza (agenti di classe di pericolo 3, come da Allegato XLVI della Legge 81/08)”*;

Dato atto inoltre

della necessità per l'Ente di valutare anche ipotesi alternative all'acquisizione del suddetto cespite, che possano prevedere la fruibilità di spazi non costruiti già in possesso dell'ente sui quali allocare una installazione di laboratori prefabbricati, volti a consentire la dislocazione temporanea dei laboratori oggetto di ristrutturazione della Palazzina denominata edificio 4;

che l'acquisto di un'area esterna a quella già di proprietà dell'Ente per la sede di Roma consentirebbe l'ampliamento degli spazi da destinare al nuovo laboratorio di virologia e di avere una struttura che unisca al contempo la necropsopia, la virologia e il laboratorio BLS3, oltre che un'estensione delle aree da destinare a parcheggio necessario per i ridotti spazi interni;

Considerato

che il Consiglio di Amministrazione già con la Deliberazione consiliare n.1 del 18 dicembre 2020, nell'approvare gli indirizzi generali per la programmazione delle attività dell'Istituto per l'anno 2021 ha espressamente riconosciuto che *“è intenzione dell'ente altresì attuare importanti investimenti nel settore patrimoniale: le attività saranno indirizzate all'acquisizione di un'area già individuata e facente parte del complesso immobiliare della “Fonte Appia”, attigua la sede centrale di Roma e consistente in un fabbricato industriale per la realizzazione di nuovi laboratori;”*

che rispetto alla comunicazione del Direttore Generale f.f. nella seduta consiliare del 24 maggio 2022 nella quale comunicava che *“Al fine di potere effettuare i lavori dell'Edificio 4, il cui progetto finale è nella disponibilità dell'Ente, si è pensato di individuare un'area nelle vicinanze dell'Istituto per avere a disposizione una superficie edificabile o un edificio prefabbricato o in muratura per trasferire la virologia, la necropsopia e dotarsi di un BLS3 per poter procedere con la ristrutturazione per semipiani dell'Edificio 4. L'Istituto ha intenzione di procurarsi circa 1.000 mq per trasferire spazi dell'Edificio 4 e conseguentemente trasferire parte delle attività della UOC Microbiologia degli Alimenti che attualmente sono a Tor Vergata, presso la sede centrale di Roma”*, il Consiglio, nel prendere atto della comunicazione, esprimeva all'unanimità parere favorevole all'orientamento gestionale scelto dal Direttore Generale f.f.;

che nella seduta consiliare del 27 gennaio 2023 il Direttore Generale f.f. è intervenuto *"per comunicare che dopo alcuni incontri con il curatore dell'Acqua Appia lo stesso ha dato la disponibilità a cedere una porzione dei terreni confinanti con l'Istituto che nel frattempo ha elaborato un progetto di realizzazione di un'area di laboratori che preveda la costruzione di un BLS3, il trasferimento della Virologia e della necroscopia in un edificio di nuova costruzione da realizzare su tali terreni. Il Direttore Generale f.f., richiamando la nota, ricorda i passaggi di comunicazione e di attribuzione di obiettivo specifico incorsi nel tempo. Comunica inoltre che l'eventuale acquisizione sarà pagata con risorse aziendali disponibili e sufficienti a sostenere l'intero investimento, comunica che le trattative sono andate avanti da molto e annuncia che il lunedì 30 gennaio 2023 si svolgerà un incontro tra le parti,, in cui si ritiene di poter portare a conclusione la fase preliminare della trattativa. Ricorda ancora che tale progetto è in continuità con gli obiettivi non raggiunti negli precedenti anni e chiede un mandato al CdA a proseguire le attività, pur non prevedendo il vigente Statuto nessuna autorizzazione nel caso di acquisto di nuovo patrimonio aziendale."* e che nella stessa seduta il CdA all'unanimità ha dato *"mandato al Direttore Generale f.f. di procedere nella trattativa. Il Direttore Generale f.f. si impegna, ove la trattativa possa procedere, a dare ulteriori aggiornamenti al CdA"*.

Preso atto

che l'Ente, per valutare la congruità dell'onere economico necessario per acquistare la superficie di cui sopra ha richiesto con nota n. 1552/21 del 9/3/2021 all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, una stima dell'immobile sito in Roma, Via Ciampino snc, di proprietà della Società Sorgenti srl in liquidazione, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 983, particella 7, sub 522, al fine di avviare la procedura di acquisto di tale immobile consistente in un capannone posto al confine nord est dell'Ente, per la realizzazione di laboratori nei quali dislocare le attività oggetto di ristrutturazione con le necessarie integrazioni e migliorie funzionali;

che la suddetta Agenzia con nota n. 23111 del 06/05/2021 ha prodotto la perizia di stima di cui trattasi che ha cristallizzato il valore del solo terreno a 51,80 €/mq per una superficie di 3.469 mq per complessivi € 179.700,00, ipotizzando la costruzione di un capannone industriale per un valore di € 897.691,94 in una zona indistinta anche lontana diversi km dalla sede di Roma, oltre che spazi da dedicare a parcheggio, necessari per l'Ente.

che con la Determina Dirigenziale del Dirigente della UOC Acquisizione Beni e Servizi n. 229 del 09/11/2022 è stato affidato l'incarico per la redazione di una perizia estimativa del valore della particolare struttura da realizzare (laboratori BLS3) che tenesse conto anche delle particolari economie di cui l'Istituto avrebbe beneficiato nell'ipotesi di acquisto di una proprietà confinante.

che il progetto risultante dall'affidamento con la Determina suddetta n.47 del 28/02/2022, illustrato al Consiglio dal Direttore Generale f.f. nella seduta del 29 maggio 2023, ha previsto la realizzazione di un investimento nel fabbricato di € 7.500.000, di cui € 1.200.000 per le attrezzature di laboratorio, quindi oltre 8 volte il valore dello stabile periziato dall'Agenzia delle Entrate;

che la perizia estimativa di cui alla Determina n.220 del 9/11/2022, tenendo conto di tutte le economie derivanti dall'acquisto di un terreno confinante con la sede di Roma (costi di trasferimento dei materiali, ottimizzazione tempi e lavori dei laboratori, allacciamenti utenze, ecc.) ha rivalutato il prezzo a mq fino a 160 euro;

Ritenuto che

le trattative con il venditore hanno portato alla definizione conclusiva di un valore complessivo condiviso da entrambe le parti di € 1.050.000 per 10.044 mq comprendenti aree parcheggio, 1000 mq edificabili ed un accesso diretto sulla via di Ciampino;

il valore di acquisto a mq risultante, pari a € 104,54 risulta congruo e ragionevole, oltre che inferiore alle stime di cui sopra e dunque vantaggioso per l'Ente;

Ritenuto

quindi opportuno, sulla base di quanto sopra esposto e dopo ampia discussione, dare mandato al Direttore Generale f.f. di porre in essere tutti gli atti necessari per completare l'acquisto dell'area di cui sopra

dopo ampia ed approfondita discussione,
all'unanimità dei voti espressi in forma palese

DELIBERA

1. di dare mandato al Direttore Generale f.f. di porre in essere tutti gli atti necessari per completare l'acquisto dell'area denominata "Acqua Appia", così come delimitata nell'elaborato planimetrico allegato alla presente (all.2) ed in particolare:

- di sottoscrivere l'atto notarile così come allegato alla presente delibera (all.1), comprensivo di eventuali modifiche non rilevanti che dovessero essere necessarie per concludere l'acquisto;
- di prendere atto degli oneri notarili e di trascrizione descritti nel preventivo n.179 del 24 maggio 2023 allegati alla presente (all.2)

- di prendere atto dell'elaborato planimetrico e della dichiarazione sulle preesistenze urbanistiche prodotte dal venditore e allegato alla presente (all.3);
- di prendere visione dei certificati di destinazione urbanistica prodotti dal venditore e allegati alla presente delibera (all.4 e 5) che evidenziano l'idoneità delle nuove particelle catastali a soddisfare le esigenze dell'Ente.

4. di trasmettere la presente deliberazione, completa degli allegati, alle Regioni Lazio e Toscana per il seguito di competenza.

IL PRESIDENTE
Dott. Enrico Loretto

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
Dott. Manuel Festuccia

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

ATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno
del mese di giugno.

In Roma, nel mio studio in Viale Liegi n.52.

(Roma lì, giugno 2023)

Avanti a me Dott.ssa Roberta Mori, Notaio in Roma, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti i signori:

SIGNORI SAVERIO, nato a Roma il 27 dicembre 1961, domiciliato per la carica ove infra,

-- in qualità di liquidatore, legale rappresentante della società:

"SORGENTI S.R.L." in liquidazione, con sede in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9, capitale sociale Euro 103.291,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con C.F. e n. 04234231001 ed al R.E.A. al n.744117 PEC: sorgentisrl@legalmail.it,

munito di tutti i necessari poteri conferiti all'atto della nomina,

in seguito "Sorgenti" o la "Società" o il "Venditore";

-- in qualità di liquidatore, legale rappresentante della società:

"IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in liquidazione, con unico socio, con sede in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9, capitale sociale Euro 185.598,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con C.F. e n.06785870582 di iscrizione P.IVA n.05188791007 ed al R.E.A. al n.545037, PEC: idromineraleromanabognanco@legalmail.it,

munito di tutti i necessari poteri conferiti all'atto della nomina

in seguito "Idrominereale" o la "Società" o il "Venditore";

LETO ANDREA, nato a

domiciliato per la carica ove infra il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Direttore Generale, legale rappresentante dell'Istituto:

"ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI" con sede in Roma, Via Appia Nuova n.1411 C.F. 00422420588 P.IVA 00887091007, Ente Sanitario di diritto pubblico, dotato di personalità giuridica pubblica,

munito di tutti i necessari poteri ai sensi dell'art.12 del vigente statuto sociale di cui al decreto del Commissario ad acta del 19 luglio 2017, nonché giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data [*]

in seguito l'"Istituto" o "IZSLT" o l'"Acquirente".

Detti comparenti, noti tra loro come affermano, della cui identità personale poteri e qualifica sono io Notaio certo, con il presente atto dichiarano, convengono e stipulano quanto

segue

IN PRIMO LUOGO

ART.1 - La Società "SORGENTI S.R.L." in liquidazione, come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge vende e trasferisce all'"ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI" che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista:

A) il diritto di piena proprietà sulla seguente porzione immobiliare, sita in Comune di Roma, Via di Ciampino SNC e precisamente:

- fabbricato industriale con annessa area esclusiva di pertinenza sulla quale insiste un separato corpo di fabbrica destinato a centrale termica confinante con mapp.9, mapp.7 sub.524 per più lati, mapp.292, tutti dello stesso foglio, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 983 mapp.293 z.c.6 categoria D/7, R.C. Euro 9.414,92
Via di Ciampino n.SNC P.T.

Rendita catastale proposta con D.M. 701/94.

Le parti dichiarano che intendono avvalersi delle disposizioni di cui all'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988 n.154 e successive modifiche e integrazioni.

B) la piena proprietà dei diritti edificatori relativi all'immobile confinante con immobile come sopra venduto a IZSLT, residua proprietà IRB per più lati, salvo altri, di proprietà di "SORGENTI S.R.L." in liquidazione, pari a complessivi mc.[*]

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti dati:

- foglio 983 mapp.7 sub.524 z.c.6, categoria D/7 R.C. Euro 27.506,32

In conseguenza del presente trasferimento, la Parte acquirente acquista pertanto la suddetta capacità edificatoria, che potrà essere utilizzata dalla stessa - conformemente alle Leggi Regionali e alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici a favore degli immobili, come sopra acquistati ai precedenti artt.1 e 2 del presente atto.

La Parte Alienante si obbliga di conseguenza a porre in essere - ove occorrer possa - ogni attività ragionevolmente necessaria al fine di consentire alla Parte Acquirente l'utilizzo della suindicata volumetria edificabile, mentre saranno a carico della Parte Acquirente tutte le pratiche per ottenere il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi.

IN SECONDO LUOGO

ART.1 - La Società "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", in liquidazione e la Società "SORGENTI S.R.L." in liquidazione, come sopra rappresentate, ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero,

con ogni garanzia di legge vendono e trasferiscono all'"ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI" che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, la seguente porzione immobiliare, sita in Comune di Roma, Via di Ciampino SNC e precisamente:

- area urbana della superficie catastale di mq.2.592 (duemilacinquecentonovantadue) confinante con mapp.293, Via di Ciampino, mapp.7, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 983 mapp.292, categoria F/1, consistenza mq.2.592, Via di Ciampino n.SNC int.T P.T.

IN TERZO LUOGO

ART.1 - L'"ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI", come sopra rappresentato, costituisce, a carico dei beni immobili di sua proprietà, come sopra acquistati agli artt.1 e 2 del presente atto la cui descrizione si intende qui integralmente riportata e trascritta e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 983 mapp.293 z.c.6 categoria D/7, R.C. Euro 9.414,92 Via di Ciampino n.SNC P.T.;

- foglio 983 mapp.292, categoria F/1, consistenza mq.2.592, Via di Ciampino n.SNC int.T P.T.

servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo di veicoli con facoltà di aprire accessi

e a favore:

A) degli immobili di proprietà della società "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in liquidazione, che come sopra rappresentata accetta, in Comune di Roma, località Barbuta, Via di Ciampino snc e precisamente:
- complesso immobiliare ad uso commerciale, con circostante area di pertinenza, confinante nell'insieme con Via Appia Nuova, Via di Ciampino, proprietà Istituto Zooprofilattico, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 983, mapp.7, sub.502 graffato con il mapp. 29 sub.501 e con i mapp. 118, 119 e 120, z.c. 6, categoria D/8, via di Ciampino snc, piano T-1, interno A, R.C. Euro 180.666,95;

- foglio 983, mapp.7, sub. 504, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 80, superficie catastale totale mq.90, via di Ciampino snc, piano T, interno C, R.C. Euro 3.045,03;

- foglio 983, mapp.7 sub. 505, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 73, superficie totale mq. 81, via di Ciampino snc, piano T, interno D, R.C. Euro 2.778,59;

- foglio 983, mapp.7 sub. 506, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.48, superficie catastale totale mq.57, via di Ciampino snc, piano T, interno E, R.C. Euro

2.124,50;

- foglio 983, mapp.7 sub. 507, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 156, Superficie catastale totale mq.173, via di Ciampino snc, piano T, interno F, R.C. Euro 5.099,91;

- foglio 983, mapp.7 sub. 508, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.56, Superficie catastale totale mq.64, via di Ciampino snc, piano T, intero G, R.C. Euro 2.478,58;

- foglio 983, mapp.7 sub. 509, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.58, superficie catastale totale mq.65, via di Ciampino snc, piano T, interno H, R.C. Euro 2.567,10;

- foglio 983, mapp.7 sub. 510, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 11, consistenza mq.85, superficie catastale totale mq.97, via di Ciampino snc, piano T, interno I, R.C. Euro 3.235,34;

- foglio 983, mapp.7 sub. 511, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq. 54, superficie catastale totale mq.65, via di Ciampino snc, piano T, interno L, R.C. Euro 2.390,06;

- foglio 983, mapp.7 sub. 512, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.53, superficie catastale totale mq.61, via di Ciampino snc, piano T, interno M, R.C. Euro 2.345,80;

- foglio 983, mapp.7 sub. 513, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.53, superficie catastale totale mq.62, via di Ciampino snc, piano T, interno N, R.C. Euro 2.345,80;

- foglio 983, mapp.7 sub. 514, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq. 53, superficie catastale totale mq.63, via di Ciampino snc, piano T, interno O, R.C. Euro 2.345,80;

- foglio 983, mapp.7 sub. 515, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 10, consistenza mq.109, superficie catastale totale mq.122, via di Ciampino snc, piano T, interno P, R.C. Euro 3.563,40;

- foglio 983, mapp.7 sub. 516, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 12, consistenza mq.44, superficie catastale totale mq.51, via di Ciampino snc, piano T, interno Q, R.C. Euro 1.947,46;

- foglio 983, mapp.7, sub. 517, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 409, superficie catastale totale mq. 452, via di Ciampino snc, Piano T, interno R, R.C. Euro 11.490,96;

- foglio 983, mapp.7, sub. 518, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 572, superficie catastale totale mq.609, via di Ciampino snc, piano T, interno B, R.C. Euro 16.070,49;

- foglio 983, mapp.7, sub. 503 via di Ciampino snc P.T (bene

comune non censibile)

- foglio 983, mapp.7, sub. 523 via di Ciampino snc P.T (bene comune non censibile)

B) degli immobili di proprietà della società "SORGENTI S.R.L." in liquidazione, che come sopra rappresentata accetta, in Comune di Roma, località Barbuta, Via di Ciampino snc e precisamente:

- Complesso immobiliare per l'attività di produzione, imbottigliamento e vendita dell'acqua minerale ai piani terra e primo, con circostante area di pertinenza, confinante nell'insieme con proprietà Istituto Zooprofilattico, restante porzione del complesso immobiliare di proprietà della società "Idrominerale Romana Bognanco Società a responsabilità limitata", salvo altri e locale commerciale, con area di pertinenza, confinante con proprietà della società "Idrominerale Romana Bognanco Società a responsabilità limitata", per tutti i lati, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti dati:

- foglio 983, particella 7, sub. 524, zona censuaria 6, categoria D/7, via di Ciampino snc, piano T-1, R.C. euro 27.506,32;

- foglio 983, particella 7, sub. 519, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 10, mq. 48, superficie catastale totale 53, via di Ciampino snc, piano T, interno T, R.C. euro 1.569,20;

- foglio 983, mapp.7, sub. 503 via di Ciampino snc P.T (bene comune non censibile);

- foglio 983, mapp.7, sub. 523 via di Ciampino snc P.T (bene comune non censibile).

L'area su cui grava detta servitù risulta perimetrata in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " ", per fare parte integrante e sostanziale delle obbligazioni assunte.

Le parti convengono che le Società "SORGENTI S.R.L." in liquidazione e "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in liquidazione contribuiranno alla sola manutenzione ordinaria dell'area su cui grava la servitù nella misura del 50% (cinquanta per cento).

Dichiarano le parti che la presente costituzione di servitù viene effettuata in assenza di corrispettivo tenuto conto che la stessa costituisce parte del più vasto regolamento di interessi concordemente convenuto tra le parti con il presente atto e pertanto costituisce parziale attuazione dello stesso.

Ai fini fiscali dichiarano le parti che il valore della servitù qui costituita ammonta ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

NORME COMUNI

ART.1 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come

sopra riportati all'art.1, riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in catasto, cui si fa riferimento, planimetria che in copia - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati all'art.4, riguardano le unità immobiliari urbane raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, cui si fa riferimento, planimetrie che in copia - previa visione ed approvazione - si allegano, in unico corpo, al presente atto sotto la lettera " ";

- ciascuna parte intestataria dichiara, e ciascuna parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- si precisa che i dati di identificazione catastale relativi agli immobili di cui all'art.2 del presente atto, riguardano l'unità immobiliare, iscritta al Catasto Fabbricati, ai fini dell'identificazione catastale, come unità F/1 senza attribuzione di rendita, per la quale è stato presentato l'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera " ", senza presentazione di planimetria catastale ai sensi della Circolare dell'Agenzia del territorio n.9/T del 26 novembre 2001 secondo la quale: "le unità ascrivibili alle cosiddette categorie fittizie (F1, F2, ...), devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie". Non si applica pertanto al presente atto, la normativa di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, pur precisando ciascuna parte alienante che i dati catastali e l'elaborato planimetrico, cui si fa riferimento, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ART.2 - Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato, a corpo e non a misura, , con tutti gli annessi e connessi, accessori, tutti gli impianti, attrezzature e macchinari, presenti all'interno dell'immobile, con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti, adiacenze, dipendenze, pertinenze, accessioni, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o riservato con la proporzionale quota degli impianti, spazi ed enti comuni.

ART.3 - Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e la

legittima provenienza di quanto venduto ai precedenti artt.1,2 e 3 del presente atto pervenuto, oltre a maggior consistenza, come segue:

alla Società "SORGENTI S.R.L." in liquidazione, per acquisto con atto di cessione di ramo di azienda a rogito Notaio Natale Votta di Roma, in data 12 dicembre 2000 Rep.n. 4083, registrato a Roma il 29 dicembre 2000, trascritto a Roma 1 il 9 gennaio 2001 al n. 1168 di formalità;

alla Società "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in liquidazione, per acquisto con atto a rogito Notaio Riccardo de Corato di Roma, in data 25 gennaio 1991 Rep.n. 38205/7664, registrato a Roma il 14 febbraio 1991 al n. 14973, trascritto a Roma 1 il giorno 1 febbraio 1991 al n. 10813 di formalità.

ART.4 - Garantisce, inoltre, la parte venditrice la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

i) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13 maggio 1996 n. 5185 a favore dell'"Istituto Centrale delle Banche di Credito Cooperativo", rinnovata in data 22 aprile 2016 al n.7175 di formalità; per la quale è stato prestato assenso a cancellazione con scrittura privata autenticata da me Notaio in data odierna rep.n.

da registrarsi e annotarsi in termini;

ii) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13 maggio 1996 al n. 5186 di formalità a favore Banca Commerciale Italiana rinnovata in data 20 aprile 2016 al n.6951 di formalità; per la quale è stato prestato assenso a cancellazione con scrittura privata autenticata da me Notaio in data odierna rep.n.

da registrarsi e annotarsi in termini;

iii) trascrizione di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 20 dicembre 2019 al n.106569 di formalità a favore SORGENTE S.R.L. con sede in Roma C.F. 09976101007 Contro "SOCIETA' IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO S.R.L. in liquidazione", con sede in Roma C.F. 06785870582 e "SOCIETA' SORGENTI S.R.L." in liquidazione, con sede in Roma, C.F. 04234231001;

iv) trascrizione di domanda giudiziale a Roma 1 in data 20 dicembre 2022 al n.117191 di formalità per esecuzione in forma specifica a favore SORGENTE S.R.L. con sede in Roma C.F. 09976101007 Contro "SOCIETA' IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO S.R.L. in liquidazione", con sede in Roma C.F. 06785870582 e "SOCIETA' SORGENTI S.R.L." in liquidazione, con sede in Roma, C.F. 04234231001

per le quali è stato rilasciato consenso a cancellazione delle relative trascrizioni, relativamente alle porzioni immobiliari vendute con il presente atto, con scrittura privata autenticata da me Notaio in data odierna rep.n.

da registrarsi e annotarsi in termini.

Risultano inoltre:

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Farinaro Paolo di Roma in data 17 marzo 2003 rep.n.155.539 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 28 marzo 2003 al n.18272 di formalità a favore del Comune di Roma e contro la società "Idrominerale Romana Bognanco S.r.l." e successiva rettifica con atto d'obbligo a rogito del Notaio Farinaro Paolo di Roma in data 30 aprile 2003 rep.n.157.943 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 13 maggio 2003 al n.27028 di formalità;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Farinaro Paolo di Roma, in data 30 aprile 2003 rep n. 157.943 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 9 maggio 2003 al n.26440 di formalità a favore del Comune di Roma e contro la società "Idrominerale Romana Bognanco S.r.l.";

- servitù perpetua e gratuita di passaggio per le tubazioni e servitù perpetua e gratuita di passaggio per accedere ed ispezionare i sottostanti pozzi trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 9 gennaio 2001 al n.1170 di formalità, a favore degli immobili al foglio 983 mapp. 7 sub. 519 e sub. 520 (ora sub.524 e mapp.293) di proprietà SORGENTI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, ora SORGENTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

La parte acquirente prende atto del fatto che le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari relative alle porzioni immobiliari in oggetto sono aggiornate alla data del La parte acquirente vuole essere tenuta indenne per l'evizione e per tutti i danni e le spese a rigore di legge se fosse per risultare il contrario e ciò anche per patto espresso.

ART.5 - La parte acquirente dichiara di conoscere lo stato di fatto ed in particolare lo stato degli impianti tutti dell'immobile in oggetto.

La parte acquirente, pertanto, rinuncia irrevocabilmente ai sensi dell'art.1490 c.c. alla garanzia della conformità degli impianti tutti alla vigente normativa in materia di sicurezza. La Parte Venditrice dichiara che, per quanto a sua conoscenza, nell'Immobile e nel suolo del suo sedime e delle sue pertinenze sono presenti rifiuti e/o sostanze inquinanti che richiedano di essere rimossi, anche mediante bonifica ai sensi della normativa ambientale applicabile, restando inteso che i costi per l'eventuale rimozione dei rifiuti o della bonifica del sito saranno a carico della Parte Acquirente.

ART.6 - Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ciascuna parte alienante resa edotta e consapevole delle sanzioni penali - richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 - cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46, 47 e 48 del citato D.P.R., che le opere di costruzione dei fabbricati in oggetto sono iniziate in data

anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Dichiara inoltre che risultano rilasciate successivamente, dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio, le seguenti concessioni in sanatoria.

-- in data 9 dicembre 1997, nn. 76178, 76182, 76185, 76190, 76192;

-- in data 30 giugno 1998 nn.120748, 120751, 120753, 120755, 120756, 120764, 120763, 120762, 120759, 120757, 120752, 120765, 120750, 120754, 120758, 120760, 120761, 120749;

-- in data 7 luglio 1998 n.122353.

Dichiara inoltre ciascuna parte alienante, come sopra rappresentata, che sono state presentate al Comune di Roma, Municipio X, D.I.A in data 4 febbraio 2010 prot.9722 ed in data 18 marzo 2010 prot.23986 e, successivamente, non sono stati eseguiti altri interventi edilizi ed urbanistici che avrebbero richiesto ulteriore licenza, concessione o autorizzazione o comunque opere suscettibili di sanatoria, né risulta essere stato irrogato alcun provvedimento sanzionatorio.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, esonerando la parte venditrice da responsabilità al riguardo, che per l'immobile in oggetto non è dotato di certificato di agibilità.

Le parti concordemente dichiarano di non aver affidato al notaio rogante l'onere di provvedere ad accertamenti edilizi ed urbanistici, né di controllare la rispondenza con le risultanze amministrative delle dichiarazioni come sopra rese dalle parti stesse, avendo affidato detti accertamenti al tecnico Ing. Valter Giustiniani come risulta dalla relazione in data [*] che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 comma 2 del D.P.R 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera " ", certificato di destinazione urbanistica del 30 maggio 2023 domanda prot.n.QI/2023/85572 relativo ai terreni in oggetto rilasciato in formato informatico e da me notaio certificato conforme in data rep.n.

e dichiara che, successivamente alla detta data del 30 maggio 2023 sino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

ART.7 - Le parti si dichiarano edotte della normativa di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche e integrazioni; in proposito la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ed in particolare di avere ricevuto dalla parte alienante l'attestato di prestazione energetica, relativo alla suddetta unità immobiliare, redatto da

in data _____ attestato che si allega al presente atto sotto la lettera " _____".

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta della sua validità decennale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che modifichi la prestazione energetica dello stesso. La Parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

ART.8 - Dichiarano le parti - ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248 - rese edotte e consapevoli delle sanzioni penali - richiamate dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 - cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46, 47 e 48 del citato D.P.R. quanto segue:

- a) di non essersi avvalse di mediatori;
- b) che il prezzo della presente vendita è stato tra loro di comune accordo convenuto e stabilito in complessivi Euro 1.050.000,00 (unmilionececinquantamila virgola zero zero) oltre IVA come per legge di cui:
 - Euro 849.800,00 (ottocentoquarantanovemilaottocento virgola zero zero) oltre IVA con meccanismo del REVERSE CHARGE ed applicazione dello split payment per l'immobile di cui all'art.1 lettera A) del IN PRIMO LUOGO del presente atto;
 - Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) oltre IVA con split payment per i diritti edificatori di cui all'art.1 lettera B) del IN PRIMO LUOGO del presente atto.
 - Euro 50.200,00 (cinquantamiladuecento virgola zero zero) con split payment per l'immobile di cui all'art.1 del IN SECONDO LUOGO del presente atto di cui Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per i diritti spettanti a "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO S.R.L." in liquidazione e Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per i diritti spettanti a "SORGENTI S.R.L." in liquidazione.

Le parti dichiarano che l'importo di Euro 1.050.000,00 (unmilionececinquantamila virgola zero zero) è stato accreditato in data [*] sull'apposito conto dedicato il cui codice IBAN è stato comunicato al Consiglio Notarile di Roma, richiedendo espressamente la parte acquirente l'applicazione della disciplina in materia di deposito prezzo su apposito conto dedicato di cui all'art.1 comma 63 lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n.147 come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n.124.

Le parti conferiscono al notaio rogante l'incarico

- di svincolare la somma di Euro [*]

in data odierna a mezzo assegno circolare non trasferibile emesso da [*]

n.[*]

e la parte venditrice rilascia pertanto alla parte acquirente corrispondente liberatoria quietanza;

- di svincolare la residua somma di Euro [*]

per Euro [*]

a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN [*]

intestato alla parte venditrice "IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" in liquidazione

e per Euro [*]

a mezzo bonifico bancario sul c/c IBAN [*]

intestato alla parte venditrice "SORGENTI S.R.L." in liquidazione come segue:

i) eseguite la registrazione e la pubblicità del presente atto entro tre giorni lavorativi da oggi;

ii) verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli, oltre a quelli nel presente atto indicati;

iii) verificata l'effettuata annotazione, nei tempi tecnici necessari, a margine delle formalità di cui ai punti i), ii),

iii), iv) del precedente art.4, presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, dei relativi

atti di assenso a restrizione ipotecaria e di consenso a cancellazione di trascrizione da me notaio autenticati in data

odierna e come sopra menzionati all'art.4 del presente atto. Le parti convengono che la documentazione bancaria costituirà

prova dell'avvenuto pagamento senza necessita di ulteriori atti anche di quietanza.

Essendo stato in tal modo regolato il prezzo della presente compravendita, la parte venditrice, come sopra rappresentata

rinuncia all'ipoteca legale, con esonero da ogni responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

ART.9 - Gli effetti giuridici ed economici della presente compravendita hanno inizio dalla data odierna e quindi anche da tale data decorreranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri inerenti a quanto in oggetto, del quale contestualmente viene dato il legale dominio e possesso.

ART.10 - Spese imposte del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente che le assume.

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara espressamente che il presente atto è soggetto ad IVA.

In particolare per l'immobile di cui all'art.1 del IN PRIMO LUOGO del presente atto, la Parte Venditrice dichiara di esercitare l'opzione per l'imposizione ad IVA del presente

atto, avente per oggetto porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8 - ter lettera d) del DPR 633/72 come modificato dal D.L. 223 del 4 luglio 2006 convertito con legge n. 248 del 4 agosto 2006, e la vendita è altresì soggetta ad imposta fissa di registro e all'imposta ipotecaria al 3% (tre per cento) e catastale all'1% (uno per cento);

La Parte Venditrice dichiara di aver emesso, a norma dell'art. 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007 (c.d. Reverse Charge), in forza della legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

I comparanti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparanti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore

ed è scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura e da me Notaio completato a mano in pagine

e righe

di questa

dei

fogli di cui si compone fin qui.

Roberta Mori

NOTAIO

Codice Fiscale MRO RRT 64A41 D150T - Partita I.V.A. 09693570583
Viale Liegi, 52 - Telef. 06/8546903
00198 - Roma -

Spett.le ISTITUTO
ZOOPROFILATTICO
SPERIMENTALE DEL LAZIO E
DELLA TOSCANA M. ALEANDRI
Via Appia Nuova, 1411
00100 - Roma (RM)
Partita IVA: 00887091007
C.F.:00422420588

Preventivo n. 179 del 24 maggio
2023

Natura dei servizi formanti l'oggetto della prestazione: Compravendita

<i>Anticipazioni e spese</i>		<i>Onorari e competenze</i>	
Emolumenti al Conservatore RR. II.	505,00	Visure e certificati ipocatastali	380,00
Imposta di Bollo	230,00	Contributo CNN	449,46
Tassa Archivio	94,60	Compensi	6.894,47
Imposta di Registro	1.000,00		
Imposta Catastale	8.898,00		
Imposta Ipotecaria	25.894,00		
	36.621,60		7.723,93
Imponibile	€ 7.723,93		
IVA (22%)	€ 1.699,26		
	€ 9.423,19		
Non imponibile	€ 36.621,60		
Totale	€ 46.044,79		
Ritenuta d'acconto	€ 1.544,79		
Netto a pagare	€ 44.500,00		

Committente:

Soc. IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO s.r.l.
Soc. SORGENTI s.r.l.

DICHIARAZIONE SULLE PREESISTENZE URBANISTICHE

*Immobile industriale/artigianale (particella n.293)
sito in via Appia Nuova Km 14,00 - ROMA (Municipio VII)*

Il sottoscritto Ing. Valter Giustiniani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n. 830, con studio in via Colle Fiorito n.2 nel Comune di Genzano di Roma (RM), in qualità di Tecnico incaricato dal Sig. Saverio Signori, liquidatore delle Società Idrominerale Romana Bognanco s.r.l. e Sorgenti s.r.l., per la redazione della presente "**Dichiarazione sulle preesistenze urbanistiche**" dell'immobile industriale (particella 293), ricadente all'interno del complesso commerciale/industriale, sito nel Comune di Roma Capitale - Municipio VII in via Appia Nuova Km 14,00 (angolo via di Ciampino),

DICHIARA

quanto di seguito riportato,

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO COMMERCIALE/INDUSTRIALE ESISTENTE

Il complesso commerciale/industriale esistente, sito nel Comune di Roma - Municipio VII , località Barbuta, in via Appia Nuova Km 14,00 (angolo via di Ciampino), è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito specificato:

- foglio n. 983 particella n. 7 subalterni 502 (graffato con particella 29 sub.501 e particelle 118,119,120), 503 (BCNC), 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 523 (BCNC), 524;
- foglio n. 983 particella n. 292;
- foglio n. 983 particella n. 293 (immobile industriale);

Allo stato di fatto l'immobile industriale in questione, risulta legittimato da concessione in sanatoria n. 120749 del 30/06/1998 rilasciata dal Comune di Roma Capitale – Ufficio Speciale Condono Edilizio.

Dalla documentazione consultata, l'area in questione (particella 292 e particella 293) risulta avere una superficie catastale totale 10.044,00 mq (2592 mq + 7452 mq), occupata da un manufatti dismesso a destinazione industriale, legittimato da concessione in sanatoria n. 120749 del 30/06/1998 di cui fa parte, rilasciata dal Comune di Roma Capitale, ufficio UCE, per una superficie esistente di 681,92 mq (parte della superficie totale condonata di 2.669,71 mq della Concessione in sanatoria rilasciata), altezza di 4,40 ml e sviluppo di volumetria pari a 3.000,45 mc.

La parte esterna antistante l'immobile risulta interamente pavimentata con asfalto.

PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili in questione, identificati catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 983 particella n. 292 e particella n.293, ad oggi risultano essere intestati a due Società in liquidazione (I.R.B. srl e SORGENTI srl) come di seguito specificato:

- foglio 983, mapp. 292 (ex mapp.7 sub.501), categoria F1, via di Ciampino snc, Piano T;
(suddivisa in quota proprietà di 210/211 della Società **IDROMINERALE ROMANA BOGNANCO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** e quota proprietà di 1/211 della Società **SORGENTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**).

- foglio 983, particella 293 (ex particella 7 sub.522), zona censuaria 6, categoria D/7, via di Ciampino snc, piano T, (INTERNO S), R.C. euro 9.414,92; (quota proprietà di 1/1 della Società **SORGENTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il P.R.G. del Comune di Roma in sede di adozione, delibera di C.C. 33/03, includeva l'area in esame nel Programma Integrato della Città da Ristrutturare in un tessuto prevalentemente per attività commerciali, industriali ed artigianali, ai sensi degli articoli 51 e 52 delle N.T.A. dello strumento urbanistico. In seguito, con delibera delle controdeduzioni del C.C. n.64 del 21/22 marzo 2006, delle osservazioni presentate, fu accolta l'osservazione presentata dalla limitrofa proprietà Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Regione Lazio, che richiedeva per la propria area sempre ricadente all'interno del Programma Integrato per attività di destinarla a "Servizi pubblici di livello urbano". Nel perimetro di tale osservazione presentata dall'Istituto, per mero errore materiale, è stata inclusa anche l'area del complesso esistente interessato. Per quanto sopra esposto, l'area del Complesso in questione è destinata dal P.R.G., approvato con D.C.C. n.18 del 12/02/2008, a tessuto prevalentemente per attività della Città da Ristrutturare, con attuazione indiretta mediante il Programma Integrato (art.53 NTA). Per i tessuti della Città di Ristrutturare, sono sempre ammessi interventi di attuazione diretta, secondo la disciplina del PRG, consistenti nella:

MO = Manutenzione Ordinaria (ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.a D.P.R. 380/01);

MS= Manutenzione Straordinaria (ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.b D.P.R. 380/01);

RS = Restauro e risanamento Conservativo (ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.c D.P.R. 380/01);

RE = Ristrutturazione Edilizia (ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.d D.P.R. 380/01);

DR = Demolizione e ricostruzione;

AMP = Ampliamento;

NE = Nuova edificazione (per i lotti liberi con indice di fabbricabilità EF di 0,3 mq/mq).

REGIME VINCOLISTICO

In riferimento al regime vincolistico, l'area, dal punto di vista del Piano Territoriale Paesistico non è interessata da nessun vincolo che limita la trasformabilità del complesso.

L'univo vincolo è relativo alle prescrizioni del Cono di Volo, considerata la vicinanza dell'area con l'aeroporto di Ciampino.

Per il vincolo "aeroportuale", oltre all'eventuale richiesta di Nulla Osta all'ENAV (secondo la tipologia di intervento edilizio che si vuole intraprendere), vengono dettate dall'articolo 100 delle Norme Tecniche del P.R.G. di Roma le seguenti prescrizioni e le relative fasce di rispetto dell'attività aeronautica:

- Comma 3 - Nelle zone di cui al precedente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea;
- Comma 4 - Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli ad una distanza inferiore a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto;
- Comma 5 - Nelle stesse direzioni, alla distanza di m. 300 dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello medio dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio, superino l'altezza di m. 10,00;
- Comma 6 - Fino a tre chilometri dal perimetro dell'aeroporto, l'altezza indicata al comma precedente può essere superata di un metro per ogni m. 30 di distanza. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, m. 45 sul livello medio dell'aeroporto. Dopo il terzo chilometro, il suddetto limite di m. 45 può essere superato di un metro per ogni m. 20 di distanza;
- Comma 7 - Al di fuori delle direzioni di atterraggio e fino a m. 300 dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni m. 7 di distanza dal perimetro stesso;
- Comma 8 - Oltre il quarto chilometro di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

TITOLI ABILITATIVI DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Una prima legittimazione dell'immobile in questione, risulta essere rappresentata dalle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85.

L'immobile Industriale/Artigianale in questione, era stato infatti già legittimato da tali concessioni, rilasciate per opere di ampliamento/nuova costruzione relativi ai manufatti esistenti, definite come specificato nella tabella seguente:

ESTREMI DELLA CONCESSIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CONDONATA
76182 del 09.12.1997	Industriale/Artigianale	6.365,70 mq
76190 del 09.12.1997	Industriale/Artigianale	4.946,09 mq
TOTALE		11.311,79 mq

TITOLI ABILITATIVI DEL COMPLESSO AI SENSI DELLA L.724/94

Come già detto precedentemente l'immobile industriale/artigianale in questione, è composto da un manufatto, con una propria identificazione catastale, destinazione d'uso e dotato di una proprio titolo abilitativo specifico. Tale titolo abilitativo è rappresentato da concessione in sanatoria, ai sensi della Legge 724/94, rilasciate dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma.

Inoltre sul sito in cui insiste l'immobile la Regione Lazio, con Deliberazione di Giunta Regionale n.2821 del 16 Aprile 1996, ha approvato il progetto di variante consistente nell'adeguamento e ristrutturazione degli impianti delle linee di imbottigliamento.

Nella tabella seguente è stato riportato l'intero complesso industriale/artigianale (per il quale l'immobile in questione fa parte), così come identificato nell'allegato grafico depositato presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Roma, per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria:

ID	SUPERFICIE CONDONATA	DESTINAZIONE D'USO	TITOLO ABILITATIVO
Interno S	2.669,71 mq	Industriale /Artigianale	Concessione in sanatoria n. 120749 del 30/06/1998

Si precisa che nella superficie totale condonata industriale/artigianale, riportata nella tabella soprastante, è compresa anche la superficie condonata di 681,92 mq dell'immobile in questione, identificato catastalmente con particella n.293.

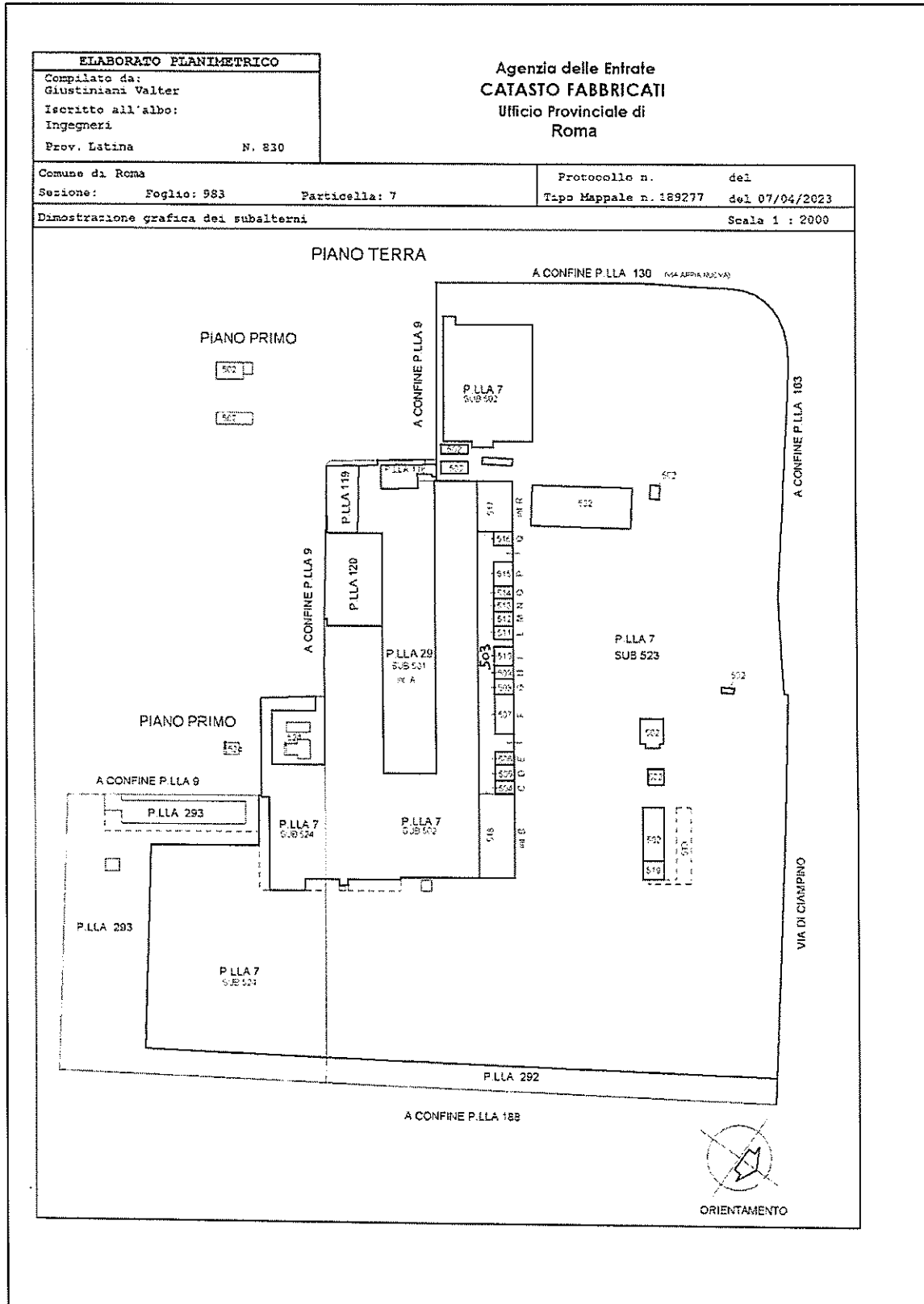
Si allega alla presente: Elaborato planimetrico catastale

Genzano di Roma lì 06/06/2023

Il Tecnico incaricato
Valter



Stamp: ORDINE REGIONALE INGEGNERI ABBIGLIAMENTO
INGEGNERE
ordine ed ambientale
professione dell'informazione
A 330
SEZIONE A





Bollo Virtuale €16,00
F24 Agenzia dell'Entrate
Protocollo telematico
B0200802573100523 0041191
del 10.05.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da **Signori Saverio** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2023/85570** del **15.05.2023**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **983** particelle **7, 29, 118, 119, 120, 292**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Per la maggior parte Sistema insediativo, Città da ristrutturare: Tessuto prevalentemente per attività all'interno del Programma Integrato n. 1 – Appia GRA (artt. 51, 52, 53 N.T.A.);
- Per la minor parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato (art. 87 N.T.A.);
- Per la restante minima parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Infrastrutture per la mobilità: Strade (artt. 89, 90 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.



Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera:

c) edifici con tipologia edilizia speciale: Residenziali speciali, (CL) Casale.

e) preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri.

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Nel previgente Piano Regolatore, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.65 e successiva variante al P.R.G. "Piano delle Certezze" approvata con D.G.R.L. 856 10/09/2004, l'immobile

RICADEVA

- per la quasi totalità Zona G5 (verde privato organizzato);
- per la restante minima parte Zona G2 (parco privato);

interessato da vincolo di rispetto monumentale.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Roma 30.05.2023

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale

Firmato digitalmente da
Silvia Capurro



Bollo Virtuale €16,00
F24 Agenzia dell'Entrate
Protocollo telematico
B0200802573100523 0044983
del 10.05.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da **Signori Saverio** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2023/85572** del **15.05.2023**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **983** particelle **7, 292, 293**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:

- Per la maggior parte Sistema insediativo, Città da ristrutturare: Tessuto prevalentemente per attività all'interno del Programma Integrato n. 1 – Appia GRA (artt. 51, 52, 53 N.T.A.);
- Per la minor parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato (art. 87 N.T.A.);
- Per la restante minima parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Infrastrutture per la mobilità: Strade (artt. 89, 90 N.T.A.).

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.



Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera:
 - c) edifici con tipologia edilizia speciale: Residenziali speciali, (CL) Casale.
 - e) preesistenze archeologico monumentali: Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri.

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Nel previgente Piano Regolatore, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16.12.65 e successiva variante al P.R.G. "Piano delle Certezze" approvata con D.G.R.L. 856 10/09/2004, l'immobile

RICADEVA

- per la quasi totalità Zona G5 (verde privato organizzato);
 - per la restante minima parte Zona G2 (parco privato);
- interessato da vincolo di rispetto monumentale.

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

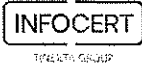
Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Roma 30.05.2023

Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale

Firmato digitalmente da
Silvia Capurro



GoSign - Esito verifica firma digitale

Verifica effettuata in data 15/06/2023 09:12:23 UTC

File verificato: C:\Users\SaccaresS\Downloads\Delibera n.6 del 2023 CDA_Acqua Appia.pdf (6).p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: ENRICO LORETTI
Tipo di firma CADES-B
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 15/06/2023 09:12:23 UTC)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 15/06/2023
online: 09:00:31 UTC

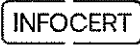
Dati del certificato del firmatario **ENRICO LORETTI**

Nome, Cognome: ENRICO LORETTI
Numero identificativo: 22916167
Data di scadenza: 06/10/2024 23:59:59 UTC
Autorità di certificazione: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 , ArubaPEC S.p.A. ,
Certification AuthorityC ,
IT ,
Documentazione del certificato (CPS): <https://ca.arubapec.it/cps.html>
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6

Firmatario 2: MANUEL FESTUCCIA
Tipo di firma CADES-B
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 15/06/2023 09:12:23 UTC)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 15/06/2023
online: 08:30:00 UTC

Dati del certificato del firmatario **MANUEL FESTUCCIA**

Nome, Cognome: MANUEL FESTUCCIA
Numero identificativo: 20225063881500
Data di scadenza: 01/02/2025 00:00:00 UTC
Autorità di certificazione: InfoCert Firma Qualificata 2 , INFOCERT SPA ,
Certificatore Accreditato ,



INFORMATAGROUP

GoSign - Esito verifica firma digitale

Documentazione del certificato (CPS):	http://www.infocert.it/documentazione/manuali.php
Identificativo del CPS:	OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.36.1.1.22
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.24.1.1.2
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.16.6
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.16.5
Note di utilizzo del certificato:	Questo certificato rispetta le raccomandazioni previste dalla Determinazione Agid N. 121/2019
Note di utilizzo del certificato:	Certificate issued through Sistema Pubblico di Identita Digitale (SPID) digital identity, not usable to require other SPID digital identity

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale è adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it>) 2023 I
P.IVA 07945211006