



Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QN/829/2024 del 17/06/2024

NUMERO PROTOCOLLO QN/124101/2024 del 17/06/2024

OGGETTO: Intervento di Riqualficazione in concessione del Complesso degli Ex Mercati Generali. Concessionaria: Sviluppo Centro Ostiense S.r.l. (SCO S.r.l.).
Conclusione della Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della legge n. 241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona indetta con avviso prot. n. QN/2024/70874

IL DIRETTORE

ERNESTO DELLO VICARIO

Responsabile del procedimento: ANDREA BORGHI

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

ERNESTO DELLO VICARIO

PREMESSO CHE

il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 10 del 28 febbraio 2003, ha approvato l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi già approvato con D.C.C. n. 240 del 22 dicembre 1999 al fine di riqualificare il settore urbano Ostiense Marconi attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture;

l'Accordo di Programma per l'approvazione degli interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi è stato definitivamente approvato dal Sindaco con Ordinanza n. 51 del 25 febbraio 2005, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 al BURL n. 9 del 30 marzo 2005, determinando la variazione della destinazione urbanistica dell'area dei Mercati Generali, con introduzione della sottozona M7 - Area degli Ex Mercati Generali e conseguente integrazione dell'art. 14 delle N.T.A. del PRG;

nelle more della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Dipartimento VI - Urbanistica ha indetto, in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2003, la procedura di gara (licitazione privata ai sensi dell'art. 89 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827) per l'affidamento in concessione amministrativa del complesso degli Ex Mercati Generali per la sua riconversione funzionale in un nuovo centro di aggregazione giovanile, secondo gli indirizzi del Consiglio Comunale, secondo gli indirizzi e il sistema delle regole di intervento; il bando di gara è stato pubblicato sulla G.U.R.I. del 7 novembre 2003;

all'esito del perfezionamento dell'Accordo di Programma e della procedura di gara indetta in attuazione dei suddetti atti di indirizzo i, in data 14 novembre 2006, con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Roma, Rep. n. 9612, è stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e la Lamaro Appalti S.p.A., quale mandataria capogruppo del R.T.I. aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica;

con atto del 14 novembre 2006 a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari, Rep. n. 72019 racc. 17111 reg. il 16 novembre 2006, le Società facenti parte del R.T.I. aggiudicatario della concessione hanno costituito la Società Ex Mercati Generali a r.l.; con verbale di Assemblea Straordinaria a rogito dello stesso Notaio Tuccari in data 20 dicembre 2006, rep. n. 72461, racc. 17333, la Ex Mercati Generali s.r.l. ha poi modificato la propria denominazione sociale in Società Sviluppo Centro Ostiense a r.l.;

con deliberazione n. 144 del 7 maggio 2009, la Giunta Capitolina ha approvato il progetto definitivo delle opere da realizzare per la riconversione funzionale del complesso immobiliare degli Ex Mercati Generali;

con Deliberazione n. 68 del 16 marzo 2012, la Giunta Capitolina ha poi approvato, accogliendo la proposta del Concessionario, la Variante innovativa di progetto volta ad includere l'Edificio E nel perimetro concessorio; conseguentemente, in data 2 agosto 2012 a rogito del Segretario Generale di Roma Capitale, con atto rep. n. 12491, è stata stipulata la Convenzione Integrativa;

all'esito del procedimento avviato ad istanza del Concessionario per ristabilire l'equilibrio economico finanziario del progetto, la Giunta Capitolina, con Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, prendendo atto delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi conclusasi il 25 agosto 2015 ha approvato il Progetto Definitivo di Seconda Variante;

con Deliberazione n. 155 del 5 maggio 2023, la Giunta Capitolina, prendendo atto dei profili di criticità rilevati dalla Autorità Nazionale Anticorruzione nel procedimento di vigilanza dalla stessa avviato e della rinuncia del Concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante, ha altresì preso atto dell'avvenuta presentazione della proposta di revisione della concessione da parte del Concessionario, demandando agli uffici di effettuare l'istruttoria finalizzata alla valutazione del pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina;

PREMESSO ALTRESI' CHE

in data 22 gennaio 2024, all'esito delle interlocuzioni istruttorie preliminari, il Concessionario ha presentato il progetto preliminare di revisione (prot. n. QN/2024/18267), successivamente integrato in data 12 febbraio 2024 (prot. n. QN/202434801), per realizzare nell'area degli ex Mercati Generali alloggi per studenti e servizi destinati prevalentemente ai giovani, con attività formative, culturali, ricreative e di intrattenimento; con nota acquisita al prot. n. QN/2024/54065 il Concessionario ha inoltre fornito i chiarimenti e le integrazioni richiesti con nota prot. n. QN/2024/42319 ai fini dell'indizione della conferenza di servizi preliminare;

con avviso prot. n. QN/70874 del 10/04/2024 questo Dipartimento ha indetto conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3 della legge n. 241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona per l'esame del progetto preliminare di revisione dell'intervento di Riqualificazione in concessione del Complesso degli Ex Mercati Generali presentato dal Concessionario, invitando le amministrazioni, gli enti e i gestori di pubblici servizi interessati;

all'avviso di indizione della conferenza di servizi è stata altresì data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio di

questa Amministrazione dal giorno 11/04/2024 al giorno 25/04/2024 (Repertorio n. 2024/312237 del 11/04/2024), al fine di garantire la conoscenza dello stesso e la partecipazione al procedimento dei soggetti di cui all'art. 9 della legge n. 241/1990;

le amministrazioni invitate sono state rese edotte della possibilità di richiedere, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, l. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti entro il termine perentorio di dieci (10) giorni dalla ricezione dell'avviso, ovvero entro il giorno 20 aprile 2024; entro il suddetto termine hanno richiesto chiarimenti e/o integrazioni (i) la Polizia Roma Capitale - VIII Gruppo Tintoretto con nota prot. n. VM/24706 del 19/04/2024 acquisita al prot. n. QN/2024/77410; (ii) ASTRAL S.p.A. con nota prot. n. 11678 del 19/04/2024 acquisita al prot. n. QN/2024/77758; le integrazioni/chiarimenti richiesti sono stati trasmessi, rispettivamente, con nota prot. n. QN/78214 del 23/04/2024 e con nota prot. n. QN/102981 del 20/05/2024;

le amministrazioni coinvolte sono state invitate a rendere le proprie determinazioni entro il termine perentorio di quarantacinque (45) giorni dalla ricezione dell'avviso di indizione, ovvero entro il giorno 25 maggio 2024, ovvero entro lunedì 27 maggio 2024, primo giorno lavorativo successivo;

le amministrazioni coinvolte sono state altresì rese edotte che le determinazioni da rendere riguardano, ai sensi dell'art. 14, comma 3, della Legge 241/90, per ciascun soggetto coinvolto nella conferenza:

- i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso comunque denominati, da richiedere in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva per la realizzazione del progetto e l'esercizio delle attività connesse;
- le condizioni per ottenere gli atti di assenso di cui al punto precedente sia in termini di modifiche progettuali che in relazione alla tipologia di documenti ed elaborati da produrre in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva;
- la necessità di coinvolgere nella conferenza ulteriori soggetti rispetto a quelli indicati in indirizzo;

e inoltre che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 14, comma 3, e 14-bis, l. 241/1990:

- la mancata comunicazione delle proprie determinazioni entro il termine stabilito, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dall'art. 14-bis, comma 3, l. 241/1990, equivalgono ad assenso senza condizioni;
- in sede di successiva valutazione del progetto definitivo, le determinazioni espresse in sede di conferenza preliminare possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nel successivo procedimento anche a seguito delle osservazioni degli interessati sul progetto definitivo.

CONSIDERATO CHE

con verbale prot. n. QN/113529 del 05/06/2024, questo Dipartimento ha dato atto della conclusione della conferenza di servizi ed ha conseguentemente preso atto delle determinazioni pervenute dagli enti e dalle amministrazioni invitati alla conferenza di servizi preliminare indetta ai sensi dell'art. 14, comma 3 della legge n. 241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona con avviso prot. n. QN/2024/70874 del 10/04/2024;

come risulta dal verbale di conclusione della conferenza di servizi, sono pervenute le seguenti comunicazioni da parte degli enti, amministrazioni e gestori di pubblici servizi invitati:

- Roma Capitale - Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti (QN/2024/74827 del 12/04/2024)
- Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco - Comando provinciale di Roma (QN/2024/75377 del 15/04/2024)
- RFI S.p.A. (QN/2024/75353 del 15/04/2024)
- Retelit Digital Services S.p.A. (QN/2024/75454 del 15/04/2024)
- Roma Capitale - Dipartimento Ciclo dei Rifiuti Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti (QN/2024/76227 del 17/04/2024)
- Regione Lazio (QN/2024/76625 del 18/04/2024)
- Italgas Reti S.p.A. (QN/2024/76592 del 18/04/2024)
- Roma Capitale - Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive (QN/2024/77836 del 22/04/2024)
- ASL ROMA 2 - Servizio Interzonale P.A.A.P. (QN/2024/93004 del 08/05/2024)
- Roma Capitale - Soprintendenza Capitolina (QN/2024/101128 del 13/05/2024)
- Polizia Roma Capitale VIII Gruppo Tintoretto (QN/2024/102319 del 16/05/2024)
- Roma Capitale - Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti (QN/2024/103847 del 22/05/2024)
- ASTRAL S.p.A. (QN/2024/105281 del 24/05/2024)
- Roma Capitale - Dipartimento Mobilità Sostenibile e Trasporti (QN/2024/105301 del 24/05/2024)
- Ministero della cultura - Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma (QN/2024/105567 del 25/05/2024)

- Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (QN/2024/105942 del 27/05/2024)
- areti S.p.A. (QN/2024/105703 del 27/05/2024)
- Terna S.p.A. (QN/2024/108677 del 31/05/2024)

non sono pervenute invece, nel termine indicato nell'avviso, comunicazioni da parte dei seguenti amministrazioni, enti, società e gestori di pubblici servizi:

- Acea Ato2 S.p.A.
- Ama S.p.A.
- ATAC S.p.A.
- Città Metropolitana di Roma Capitale
- Colt Technology Services S.p.A.
- Fastweb S.p.A.
- Roma Capitale - Dipartimento Attività Culturali
- Roma Capitale - Dipartimento Tutela Ambientale
- Roma Capitale - Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
- Roma Capitale - Istituzione Biblioteche
- Roma Capitale - Municipio Roma VIII
- Telecom Italia S.p.A.
- Vodafone Italia S.p.A.

con nota prot. n. QN/113982 del 06/06/2024, il suddetto verbale di conclusione della conferenza di servizi è stato comunicato alle amministrazioni ed enti destinatari dell'avviso di indizione, informando gli stessi della adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi in assenza di osservazioni nel termine di cinque giorni;

del verbale di conclusione della conferenza di servizi è stata data altresì pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio di questa Amministrazione dal giorno 11/06/2024 al giorno 25/06/2024 (Repertorio n. 2024/446844 del 11/06/2024);

successivamente alla comunicazione del verbale di conclusione della conferenza di servizi, sono pervenute le seguenti comunicazioni:

- con nota acquisita al prot. n. QN/114130 del 07/06/2024, il Dipartimento Mobilità e Trasporti di Roma Capitale ha precisato le caratteristiche del progetto di realizzazione della pista ciclabile PON *via Ostiense - da Piramide a Basilica San Paolo*, rappresentando che lo stesso, nel tratto antistante il complesso, è - allo stato - limitato ad un intervento leggero di segnaletica orizzontale in ragione della presenza dell'area di recinzione dell'area di cantiere degli Ex Mercati Generali, rappresentando l'opportunità della piena integrazione del percorso ciclabile nei successivi livelli progettuali relativi alla sistemazione superficiale di via Ostiense, di modo da garantire un percorso ciclabile pienamente conforme al codice della strada e al DM 557/1999;
- con nota acquisita al prot. n. QN/114276 del 07/06/2024, Colt Technology Services S.p.A. ha comunicato la presenza di reti di propria competenza nell'area interessata dall'intervento ed in particolare in via Francesco Negri;
- con nota acquisita al prot. n. QN/121987 del 11/06/2024, Telecom Italia S.p.A. ha comunicato la presenza di reti di propria competenza nell'area interessata dall'intervento, allegando le relative planimetrie;

in ossequio al principio di leale collaborazione e tenuto conto delle finalità semplificatoria della conferenza di servizi preliminare, volta - in ossequio ai principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa - a definire già nella fase iniziale di una proposta progettuale il quadro delle condizioni per l'approvazione del progetto definitivo, tenuto altresì conto della natura delle comunicazioni pervenute, ovvero quanto alla nota prot. n. QN/2024/114130 di precisazione di condizioni già poste e quanto alle ulteriori di informazioni sulla presenza di reti nell'area interessata dall'intervento, si prende atto delle suddette comunicazioni;

alla luce delle determinazioni pervenute dagli enti e dalle amministrazioni invitati, come sintetizzate nel verbale di conclusione della conferenza di servizi, preso altresì atto delle ulteriori comunicazioni pervenute, le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente, sono pertanto le seguenti:

1. REGIONE LAZIO - Direzione Regionale ambiente, cambiamenti climatici, transizione energetica, sostenibilità, parchi (QN/2024/76625 del 18/04/2024 - U.0523696 del 18/04/2024)

1.1. sul progetto dovrà essere effettuata la procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/06.

2. MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA (QN/2024/105567 del 25/05/2024 - MIC_SS-ABAP-RM|24/05/2024|0028077-P)



2.1. la distribuzione compositiva, planimetrica e planivolumetrica degli edifici deve garantire un equilibrato rapporto nell'inserimento di nuovi immobili rispetto a quelli storici esistenti, nel rispetto delle condizioni sui distacchi e le altezze impartite con i precedenti pareri. La distribuzione proposta e il sistema di articolazione in piazze sono di massima compatibili. Si dovrà valutare, l'allineamento degli edifici O e Q, con i corrispondenti edifici N-F, P-L, nel rispetto della geometria dell'impianto; nonché di uniformare l'altezza dell'edificio Z a quella degli edifici X e Y. Nei successivi livelli di progettazione, si dovranno fornire elaborati di fotoinserimento tridimensionale dell'intervento e profili altimetrici delle sezioni trasversali e longitudinali estesi al contesto circostante;

2.2. nel restauro degli edifici storici dovranno essere rispettate le prescrizioni già fornite nei pareri precedenti rilasciati, improntando l'intervento ai criteri del restauro conservativo, nel rispetto dei materiali, delle tecniche, delle finiture e delle cromie storiche. Nei successivi livelli di progettazione dovranno essere attentamente valutati gli interventi sugli edifici A e B nonché C e D, al fine di non alterarne le caratteristiche tipologiche, architettoniche e spaziali, dovranno essere prodotti a tal fine idonei elaborati grafici (inter operam demolizioni e ricostruzioni, disegni di dettaglio alle scale opportune, prospetti, sezioni, render ecc.);

2.3. nei successivi livelli di progettazione dovranno essere definiti, con elaborati progettuali adeguati, i caratteri compositivi e architettonici degli edifici nuovi, al fine di assicurarne un migliore inserimento nel contesto anche in relazione agli edifici storici;

2.4. tutti i materiali di finitura di qualsivoglia tipo (coloriture, trattamenti superficiali, tipologia di materiali lignei, metallici, lapidei etc.) nuovi e di restauro dovranno essere campionati con congruo anticipo e sottoposti all'approvazione della Soprintendenza prima della messa in opera; per gli edifici storici, l'intervento dovrà essere volto alla conservazione delle superfici così come pervenute a noi, con mantenimento delle coloriture attuali e delle loro patine;

2.5. dovrà essere prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti, assicurandone la minor invasività e interferenza con le strutture storiche, e riducendone con opportune soluzioni l'impatto visivo e prevedendo le relative misure di mitigazione, anche per gli edifici di nuova costruzione;

2.6. nei successivi livelli progettuali si dovranno approfondire, con specifici elaborati grafici e relativi fotoinserimenti, render ecc., gli aspetti relativi al disegno degli spazi aperti (privilegiando tracciati di tipo simmetrico, più che diagonali), alle soluzioni di raccordo tra le diverse quote (cfr. ad es. Piazza del Mercato dell'Ovipol), alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione, alle aree verdi, alle essenze arboree e arbustive previste;

2.7. riguardo le sistemazioni esterne e gli spazi adibiti a parcheggio, ferme restando le prescrizioni già espresse nei precedenti pareri, le variazioni rispetto al precedente progetto si ritengono compatibili, si dovrà approfondire la sistemazione del prospetto d'ingresso su Via Ostiense ed in generale arricchire tali sistemazioni con un progetto integrato del verde e dell'arredo urbano;

2.8. con riferimento alla tutela archeologica, dovrà essere predisposta la redazione di VPIA - Valutazione Preventiva dell'Interesse Archeologico, a cura di un professionista in possesso dei requisiti di cui al D. M. 60/2009, secondo gli standard redazionali indicati nel D.P.C.M. del 14/02/2022 (G.U. n. 88 del 14/04/2022), indispensabile ai fini della determinazione delle indagini preventive da svolgere per l'approvazione del progetto definitivo.

3. ROMA CAPITALE - SOVRINTENDENZA CAPITOLINA Direzione Interventi su Edilizia Monumentale (QN/2024/101128 del 13/05/2024 - RI/2024/18079 del 13/05/2024)

3.1. il progetto definitivo, tra gli elaborati, dovrà prevedere tavole di dettaglio per ogni edificio di nuova costruzione (comprendente dei report dei materiali e colori che si propongono per i prospetti), una relazione di restauro per i due edifici A e B (ex Ovipol e Ittico Vecchio), il piano vegetazionale del complesso e l'abaco degli elementi di arredo e dei materiali utilizzati per gli edifici di nuova costruzione e per le aree aperte.

4. ROMA CAPITALE - DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA (QN/2024/105942 del 27/05/2024 - QI/2024/107781 del 27/05/2024)

4.1. il Progetto urbanistico preliminare in esame potrà essere assunto come "Progetto unitario", e rappresentare il nuovo "sistema di regole di intervento" del Compendio qualora sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina.

5. ASTRAL S.P.A. (QN/2024/105281 del 24/05/2024 - U.15098 del 24/04/2024)

5.1. il progetto dovrà essere trasmesso ad ASTRAL S.p.A., Direzione Infrastrutture Ferroviarie, Grandi Opere e Trasporto Pubblico Locale per l'autorizzazione definitiva;

5.2. il progetto dovrà prevedere la modifica della viabilità interna mediante eliminazione della rampa che risulta interna all'area ferroviaria e dentro la sagoma limite di rispetto, nonché l'inserimento di un nuovo cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi pesanti (bilici, tir, etc.) a servizio delle manutenzioni dell'infrastruttura in aggiunta al cancello in

uscita già previsto in progetto;

5.3. a semplice richiesta di ASTRAL, in occasione di ampliamenti della sede ferroviaria promossi dalla Regione Lazio e/o direttamente da ASTRAL, le opere dovranno essere adeguate, secondo le necessità di ASTRAL, a cura e spese del concessionario;

5.4. il progetto dovrà prevedere le fasi di cantierizzazioni per mantenere il traffico sulla linea ferroviaria in condizioni di massima sicurezza; le opere dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati progettuali; il concessionario dovrà comunicare preventivamente la data di inizio e di ultimazione dei lavori e dovrà attenersi scrupolosamente alle disposizioni che potranno essere impartite da ASTRAL durante la realizzazione degli stessi in relazione ai tempi e alle modalità di esecuzione; dopo la realizzazione dei lavori, il concessionario dovrà provvedere al ripristino a perfetta regola d'arte dello stato dei luoghi, manlevando ASTRAL da qualsiasi responsabilità per incidenti o danni che dovessero verificarsi durante od a seguito della esecuzione dei lavori;

6. CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO - COMANDO PROVINCIALE DI ROMA Divisione I - Prevenzione incendi (QN/2024/75377 del 15/04/2024 - U.30742 del 15/04/2024)

6.1. per le attività soggette al controllo di Prevenzione Incendio, di cui all'Allegato I (art. 2, co. 2) del D.P.R. n. 151/2011, ai fini dell'ottenimento dell'abilitazione antincendio, dovrà essere presentata documentazione in conformità a quanto previsto all'art. 3 del D.P.R. 151/2011 nonché dall'art. 3 del D.M. 07/08/2012;

7. ASL ROMA 2 - Servizio Interzonale P.A.A.P. (QN/2024/93004 del 08/05/2024 - 0091670/2024 del 08/05/2024)

7.1. l'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n. 174 del Ministero della Salute;

7.2. le fognature dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale autorizzato, funzionante e recettivo;

7.3. qualora dovessero verificarsi interferenze delle reti fognarie con reti idriche che convogliano acque per il consumo umano, dovrà essere rispettato quanto prescritto dal regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. Da 112 a 136);

7.4. i negozi con superficie uguale o superiore a 250 mq potranno avere superficie di illuminazione naturale non inferiore a 1/20 della superficie totale della superficie di vendita;

7.5. i negozi con superficie inferiore a 250 mq, i bar e ristoranti dovranno rispettare quanto prescritto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio del comune di Roma;

7.6. le eventuali sale ginniche e i locali ufficio dovranno avere una superficie finestrata che rispetti il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento (art. 46 bis R.E.).

7.7. per l'espressione del parere igienico sanitario definitivo sulle varie tipologie edilizi previste dovranno essere presentati gli elaborati grafici contenenti piante-sezioni-prospetti in scala 1:100, riportanti ante-operam e post-operam, con destinazione d'uso di ciascun ambiente con la relativa superficie, altezza e calcolo del coefficiente aeroilluminante, corredati di idonea relazione tecnico- illustrativa.

8. ROMA CAPITALE - DIPARTIMENTO CICLO DEI RIFIUTI PREVENZIONE E RISANAMENTO DAGLI INQUINANTI (QN/2024/76227 del 17/04/2024 - NA/2024/8123 del 17/04/2024)

8.1. nelle successive fasi procedurali si dovrà integrare la documentazione con uno studio di impatto acustico ambientale, redatto da un tecnico iscritto all'Elenco Nazione dei Tecnici Competenti in Acustica, che certifichi la compatibilità dell'intervento con i livelli fissati dalla normativa vigente e dalla classificazione acustica del Comune di Roma (D.C.C. 12/2004);

8.2. dovrà altresì essere prodotta la documentazione tecnica ai sensi dell'art. 22 del Regolamento di disciplina del rumore ambientale sul territorio di Roma Capitale (D.A.C. 84/2019) e l'attestazione del rispetto dei requisiti acustici degli edifici ai sensi del DPCM 5/12/1997;

9. ROMA CAPITALE - DIPARTIMENTO MOBILITÀ SOSTENIBILE E TRASPORTI Direzione TPL (QN/2024/74827 del 12/04/2024 - QG/2024/15652 del 12/04/2024)

9.1. è possibile ricollocare la coppia di fermate TPL all'altezza dell'ingresso del complesso, a condizione che queste abbiano dimensione longitudinale di almeno 20 metri lineari e risultino prive di alberature;

9.2. nei successivi livelli di progettazione dovranno essere rappresentate graficamente le fermate del trasporto pubblico locale presenti;

10. ROMA CAPITALE - DIPARTIMENTO MOBILITÀ SOSTENIBILE E TRASPORTI Direzione Programmazione e Attuazione dei Piani di Mobilità (QN/2024/103847 del 22/05/2024 - QN/2024/114130 del 07/06/2024; QG/2024/21848 del 22/05/2024 - QG/2024/24416 del 07/06/2024)

10.1. gli elaborati grafici relativi ai parcheggi e alla viabilità dovranno essere dimensionati e quotati, con risoluzione delle incongruenze segnalate (commistione parcheggi moto/bici e area ristorazione; ampiezza corselli stalli di sosta);

10.2. la sistemazione superficiale di via Ostiense dovrà essere coordinata con il progetto di realizzazione della pista ciclabile PON via Ostiense - da Piramide a Basilica San Paolo;

10.2.1. nei successivi livelli progettuali relativi il percorso ciclabile lungo il fronte del complesso tra il Ponte Settimia Spizzichino e via Francesco Negri dovrà essere integrato nella sistemazione superficiale di via Ostiense e del fronte del complesso di modo da garantire un percorso ciclabile pienamente conforme al codice della strada e al DM 557/1999;

10.3. la sistemazione dei parcheggi per biciclette localizzati sul fronte di via Ostiense, nell'integrare la pista ciclabile, dovrà al contempo privilegiare le funzioni connesse alla pedonalità;

10.4. l'ampiezza della rampa di uscita dal parcheggio interrato dovrà essere limitata al fine di consentire solo singole manovre di immissione, allontanando la stessa il più possibile dall'intersezione e delimitandola con opportuna cigliatura;

10.5. in relazione all'intersezione tra via Ostiense e via Negri, dovrà essere possibile procedere da via Negri verso via del Gazometro; dovrà essere verificata l'eliminazione dei due attraversamenti che uniscono via Ostiense e via del Gazometro con l'isola spartitraffico; dovranno essere eliminati gli spazi di sosta presenti lungo via Ostiense presso l'attestamento semaforico dell'attestamento semaforico dell'intersezione con via Negri in direzione GRA;

10.6. la viabilità di accesso alla limitrofa area destinata al TPL dovrà essere coerente con le funzioni cui è destinata;

10.7. si richiama il parere prot. n. QG/28618 del 08/09/2015

11. ROMA CAPITALE - DIPARTIMENTO MOBILITÀ SOSTENIBILE E TRASPORTI Direzione Sosta e Accessibilità (QN/2024/105301 del 24/05/2024 - QG/2024/22196 del 24/05/2024)

11.1. la sistemazione superficiale di via Francesco Negri dovrà essere coordinata con l'intervento cod. B1.1 - 083 di cui al Piano Parcheggi, salvo revoca o decadenza dello stesso non impugnata in sede giurisdizionale;

12. POLIZIA ROMA CAPITALE - VIII GRUPPO TINTORETTO (QN/2024/102319 del 16/05/2024 - VM/2024/30264 del 16/05/2024)

12.1. negli elaborati grafici relativi ai successivi livelli progettuali dovranno essere compiutamente indicati gli stalli di sosta riservati a persone diversamente abili, gli stalli (adeguatamente dimensionati) destinati al carico/scarico merci, l'ubicazione dei cassonetti destinati alla raccolta dei rifiuti solidi urbani;

12.2. negli elaborati grafici relativi ai successivi livelli progettuali, anche per le aree al di fuori dell'intervento, dovranno essere correttamente indicati i sensi di marcia;

12.3. nei successivi livelli progettuali dovrà essere attentamente valutata l'eliminazione degli stalli di sosta sulla via Ostiense, nel tratto compreso tra Circonvallazione Ostiense e via Negri, a ridosso della corsia preferenziale direzione centro, non ravvisandosi utilità nella disciplina a tre corsie di marcia della carreggiata prospiciente gli ex Mercati Generali;

preso inoltre atto, come risulta dal verbale di conclusione della conferenza di servizi, delle comunicazioni pervenute da società e gestori di pubblici servizi e tenuto altresì conto delle ulteriori comunicazioni ricevute come sopra sintetizzate, nell'area interessata dall'intervento risultano:

- interferenze con le reti di competenza dei seguenti società e gestori di pubblici servizi di cui occorre tenere conto nei successivi livelli di progettazioni in relazione all'esecuzione delle opere, secondo le prescrizioni tecniche comunicate:

14. Italgas Reti S.p.A. (QN/2024/76592 del 18/04/2024)

14.1 nell'esecuzione dell'intervento dovranno essere osservate le linee guida tecnico-operative per lavori nel sottosuolo interferenti con la rete gas;

15. areti S.p.A. (QN/2024/105703 del 27/05/2024)



15.1 nell'esecuzione delle opere dovrà essere salvaguardato l'esercizio della rete elettrica; laddove si rendessero necessari spostamenti e/o adeguamenti degli impianti a reti di distribuzione di energia elettrica, attesa la presenza di due cabine di trasformazioni MT/BT, dovrà essere presentata richiesta alla società, gli eventuali oneri economici sono da intendersi a totale carico del concessionario;

16. Terna S.p.A. (QN/2024/108677 del 31/05/2024)

16.1 le opere dovranno risultare compatibili con la linea elettrica: elettrodotto in cavo interrato 220 kV CP San Paolo - SE Roma Sud codice 22213A1; le opere non dovranno essere di ostacolo con il regolare esercizio della linea e ad eventuali interventi di manutenzione sulle stesse;

- interferenze con le reti di competenza delle seguenti società di telecomunicazioni da valutare nei successivi livelli di progettazioni in relazione all'esecuzione delle opere:

- Telecom Italia S.p.A. (QN/2024/121987 del 11/06/2024)
- Retelit Digital Services S.p.A. (QN/2024/75454 del 15/04/2024)
- Colt Technology Services S.p.A. (QN/2024/114276 del 07/06/2024)

VISTI

la Legge 7 agosto 1990 n.241;

il D.lgs. 18 agosto 2000 n.267;

l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

di dare atto della conclusione della conferenza di servizi preliminare indetta ai sensi dell'art. 14, comma 3, l. 241/1990, con avviso prot. n. QN/2024/70874, approvando per l'effetto il verbale prot. n. QN/113529 del 05/06/2024;

di prendere atto, per i motivi e nei limiti di cui in motivazione, delle ulteriori comunicazioni pervenute successivamente alla comunicazione del verbale di conclusione della conferenza di servizi;

di dare atto, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 14-*quater* e 14-*quinqies*, nonché l'art.2, comma 8-*bis*, della l. 241/90, che all'esito della comunicazione del verbale di conclusione della conferenza di servizi non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

di prendere atto delle determinazioni pervenute dagli enti e dalle amministrazioni invitati come riassunte in motivazione e pertanto delle condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente;

di dare atto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 14, comma 3, e 14-*bis*, comma 4, l. 241/1990, deve ritenersi acquisito l'assenso senza condizioni degli enti, amministrazioni, società e gestori di pubblici servizi che non hanno comunicato le proprie determinazioni ovvero l'assenza di condizioni ulteriori per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente;

di dare atto che, ai sensi dell'art. 14, comma 3, l. 241/1990, in sede di successiva valutazione del progetto definitivo, le determinazioni espresse in sede di conferenza preliminare possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nel successivo procedimento anche a seguito delle osservazioni degli interessati

ROMA



sul progetto definitivo;

di dare atto dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. n. 241/90 e degli artt. 6, comma 2, e 7 del D.P.R. n. 62/2013;

di disporre che copia della presente determinazione sia trasmessa a tutte gli enti e amministrazioni coinvolti e pubblicata sul portale istituzionale e all'albo pretorio di Roma Capitale;

Avverso il presente atto è ammesso ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla comunicazione o conoscenza dello stesso ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

IL DIRETTORE

ERNESTO DELLO VICARIO



Elenco allegati

DESCRIZIONE
01_Relazione Illustrativa.pdf
QN20240114276.zip
QN20240114130.pdf
TAV.C_LE IMMAGINI DELLA RIQUALIFICAZIONE.pdf
TAV.A_MIX FUNZIONI E SERVIZI CON VERDE DIFFUSO.pdf
TAV.4_PLANIMETRIA GENERALE - PIANO TERRA.pdf
TAV.9_DATI METRICI DI PROGETTO.pdf
TAV.11_INDIVIDUAZIONE SUPERFICI STANDARD DI PROGETTO.pdf
TAV.5_PLANIMETRIA GENERALE - PIANO PRIMO-MEZZANINO.pdf
TAV.B_IL COMPLESSO RIQUALIFICATO A CONFRONTO.pdf
TAV.7_PLANIMETRIA GENERALE - PIANO COPERTURE - SEZIONI E PROSPETTI.pdf
TAV.8_PLANIMETRIA GENERALE VIABILITA' PUBBLICA.pdf
TAV.1_PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO.pdf
TAV.6_PLANIMETRIA GENERALE - PIANO TIPO.pdf
QN20240121987.zip
TAV.3_PLANIMETRIA GENERALE - PIANO INTERRATO.pdf
TAV.10_ELAB. RIEPILOG. SUP.CIE LORDA - SCHEMI FUNZIONALI.pdf



DESCRIZIONE
TAV.2_PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO.pdf
QN20240113529-4EE0D6292C78088D979C80AB197292EC.pdf
QN20240070874-F1221B7F329DE8A7B939D22D2F624886.pdf
QN20240113982-C2E94F9C401E79F61298B57036C12F11.pdf
QN20240074827.pdf
QN20240075353.PDF
QN20240075377.zip
QN20240075454.zip
QN20240076227.pdf
QN20240076592.zip
QN20240076625.zip
QN20240077410.pdf
QN20240077758.PDF
QN20240077836.zip
QN20240078214.zip
QN20240093004.pdf
QN20240101128.pdf
QN20240102319.pdf



DESCRIZIONE
QN20240102981.zip
QN20240103847.zip
QN20240105281.pdf
QN20240105301.zip
QN20240105567.pdf
QN20240105703.pdf
QN20240105942.pdf
QN20240108677.zip



All'Autorità Nazionale Anticorruzione
c.a. del Segretario Generale
Ing. Filippo Romano

All'Autorità Nazionale Anticorruzione
Ufficio Vigilanza Collaborativa, Vigilanze
Speciali e Centrali di Committenza
c.a. del Dirigente
Dott. Ilario Sorrentino

e, p.c.
Al Capo di Gabinetto

All'Assessore ai Lavori Pubblici e alle
Infrastrutture

All'Avvocatura Capitolina

Oggetto: Rif. Fasc. ANAC n. 1813/2021 – Concessione del Complesso degli Ex Mercati Generali di Roma Capitale - Riscontro Vs nota del 10 gennaio 2024 ns. prot. n. QN/2024/0018414

Facendo seguito alla comunicazione di questa amministrazione del 5 maggio 2023, prot. QN/2023/0090462, si riscontra la nota di cui all'oggetto al fine di portare Codesta Spettabile Autorità a conoscenza delle attività condotte dalla scrivente Amministrazione successivamente alla Delibera n. 431/2022 e alla D.G.C. n. 155 del 5 maggio 2023.

Giova a tal fine rammentare, in estrema sintesi, come codesta Autorità, nel provvedimento conclusivo del procedimento di vigilanza, abbia rilevato, oltre alla criticità rappresentata dal grave ritardo accumulato nella realizzazione dell'opera, la non conformità alla normativa, anche contrattuale, di riferimento (i) della variazione soggettiva della società di progetto, consistita nell'estromissione di uno dei soci esecutori, (ii) del contratto di subconcessione, nonché (iii) della seconda variante; invitando questa Amministrazione a comunicare le determinazioni assunte.

Con la Deliberazione n. 155/2023, trasmessa con nota prot. QN/2023/92701, la Giunta Capitolina, ritenuto che i rilievi in ordine al grave ritardo accumulato e alla legittimità della seconda variante abbiano determinato l'esigenza di una nuova valutazione sulla persistenza del pubblico interesse, nel prendere atto dell'avvenuta presentazione di una proposta di revisione della concessione e della rinuncia alla realizzazione del progetto precedentemente approvato, ha revocato la seconda variante.



In ordine alle ulteriori criticità sollevate, la Giunta Capitolina ha ritenuto superato il rilievo circa il contratto di subconcessione, risultando assorbente l'avvenuta risoluzione del contratto, non avendo peraltro prodotto effetti. Quanto alla variazione di quote sociali occorsa nel 2011, la Giunta Capitolina ha ritenuto come la cessione, intervenuta all'interno dell'ATI c.d. operativa, tra le due società designate quali co-esecutrici, in favore della società avente la quota maggiore e senza riduzione delle quote sociali complessivamente detenute dai soci esecutori, non abbia integrato una violazione del divieto di riduzione delle quote sociali del socio esecutore di cui all'art. 20, comma 6, della Convenzione, il cui fine precipuo era quello di assicurare il mantenimento delle quote sociali complessivamente detenute dal soggetto responsabile dell'esecuzione dei lavori; sotto tale profilo, la cessione di quote, oltre a non aver ridotto le quote di SCO detenute dall'esecutore dei lavori, non ha comportato la perdita dei requisiti a tal fine richiesti.

La cessione di quote avrebbe d'altronde dato all'Amministrazione la facoltà di attivare la clausola risolutiva espressa, opzione che, tuttavia, all'atto della comunicazione da parte della SCO della variazione di quote nel 2011, non è stata ritenuta di interesse per l'Amministrazione, probabilmente anche in ragione del fatto che tale facoltà risulta comunque subordinata alla previa attivazione di altra facoltà prevista in Convenzione, che avrebbe di fatto determinato il medesimo effetto; la Convenzione prevede infatti all'articolo 21 che *"...ai soggetti sottoscrittori che abbiano ceduto quote della società di progetto...sarà ingiunto...di convertire...la contestata cessione in una delle fattispecie contemplate dall'articolo 116 del D.Lgs. n. 163/2006, applicabile in via pattizia ed analogica... di preferenza a favore degli altri componenti... della società di progetto"*. Tale norma, in continuità con l'art. 35 della L. 109/1994, nel prevedere che le cessioni di azienda e gli atti di trasformazione, fusione e scissione non hanno effetto nei confronti dell'Amministrazione fino a che il cessionario non abbia ottemperato alle comunicazioni di legge e dimostrato il possesso dei requisiti di qualificazione, prevede la facoltà della stazione appaltante di opporsi al subentro nei successivi sessanta giorni; facoltà che non risulta essere stata esercitata dall'Amministrazione sia perché la modificazione soggettiva in esame non era idonea a comportare lesioni di affidabilità del rapporto concessorio/convenzionale, sia perché la cessione è avvenuta a favore di altro componente della Società concessionaria, anche esso indicato quale esecutore dell'opera (art. 14 della Convenzione), ovvero il soggetto cui avrebbe dovuto tendere l'attivazione della facoltà contrattuale di cui al comma 1 dell'art. 21 (*"di preferenza a favore degli altri componenti... della società di progetto"*).

In tale contesto, il mantenimento del peso dell'esecutore dei lavori all'interno della Società di progetto ed altresì dei requisiti necessari all'esecuzione delle opere, in disparte le pur dovute valutazioni sulla intervenuta prescrizione dei summenzionati diritti potestativi, rendono oggi difficilmente ipotizzabile l'esercizio delle potestà previste in Convenzione per la cessione di quote comunicata nel 2011.

Non senza considerare poi, in disparte la natura amministrativa della concessione in esame, che la normativa in materia di contratti pubblici succedutasi nel tempo (art. 35, l. 109/94, art. 116, d.lgs.163/2006, art. 184, d.lgs. 50/2016 e art. 194, d.l.gs. 36/2023) è coerente nell'ammettere la possibilità di mutamenti soggettivi durante l'esecuzione del contratto soggetti ad efficacia relativa perché subordinata all'adempimento di obblighi informativi verso la stazione appaltante nonché all'assolvimento di oneri probatori in relazione al possesso dei requisiti. Peraltro, qualora la cessione operi all'interno della stessa compagine della società di progetto verso un concorrente che *ab origine* sia stato scelto con procedura di evidenza pubblica, non sembrano potersi



rinvenire neanche profili a tutela del rispetto dell'evidenza pubblica come nel caso di successivi affidamenti a soggetti estranei al rapporto convenzionato (cfr. Deliberazione ANAC n. 18/13).

Ciò posto, come già anticipato nelle precedenti interlocuzioni – già nelle more della conclusione del procedimento di vigilanza – il Concessionario ha manifestato all'Amministrazione l'intenzione di proporre una revisione del progetto approvato con la seconda variante, poi formalizzata con la presentazione di una proposta progettuale preliminare.

Con la Deliberazione n. 155/2023, la Giunta Capitolina, nel dare atto che il progetto risultante dalla seconda variante – esaminata da Codesta Spett.le Autorità nel corso del procedimento di vigilanza conclusosi con Delibera n. 431/2022 – doveva ritenersi superato e non più di suo interesse, ha ritenuto d'interesse l'avvio dell'istruttoria tecnica sulla nuova proposta progettuale presentata dal Concessionario, di cui si allega alla presente un estratto rappresentativo, al fine di verificare la conformità della stessa alla normativa urbanistica ed altresì alla Concessione (come integrata dalla prima variante approvata) e agli originari atti indittivi della procedura per la scelta del concessionario.

Il progetto presentato dal Concessionario, in sostanziale continuità con il progetto originario proposto in sede di gara e oggetto di Convenzione, prevede la riqualificazione complessiva dell'area degli Ex Mercati Generali mediante il restauro conservativo degli edifici preesistenti, il ridisegno degli spazi pubblici esterni e la costruzione di nuovi edifici contemporanei, al fine di realizzare alloggi per studenti mantenendo gli spazi dedicati alle funzioni pubbliche e gli spazi destinati alla cultura e al tempo libero, con riduzione degli spazi a destinazione commerciale.

Nello specifico, con la proposta da ultimo avanzata, il Concessionario ha dichiarato che intende coniugare in un progetto unitario la rifunzionalizzazione e la sistemazione dell'area degli ex Mercati Generali, con il soddisfacimento della domanda di servizi espressa dal mondo giovanile, mediante la realizzazione di un distretto polifunzionale di eccellenza, volto ad offrire sia adeguata ricettività alla popolazione studentesca, con funzioni e servizi per lo studio e la ricerca, sia attività formative e culturali, ricreative e di intrattenimento, rivolte anche ai cittadini.

Trattasi, in particolare, di un Campus misto progettato per rispondere alle aspettative degli occupanti e dell'intorno urbano, per favorire lo scambio di idee e di cultura.

L'aspetto principale della proposta è rappresentato dalla realizzazione di uno Studentato con circa 2.000 posti letto, anche attraverso il coinvolgimento di un nuovo *partner* (la Società Hines), attivo nel campo dello *student housing* in Europa e in Italia.

Gli edifici originari e quelli di nuova costruzione ospiteranno, oltre allo Studentato, spazi per la formazione, lo studio, lo spettacolo, uffici e spazi per *start-up*, ricerca, innovazione, la grande Mediateca, la Palestra, gli spazi commerciali, la ristorazione, la Biblioteca, il Centro ricreativo per gli anziani, i servizi al pubblico e gli spazi verdi, che saranno parte integrante ed inscindibile del costruito.

La proposta progettuale promuove, dunque, la connessione con la comunità circostante, sia attraverso spazi di interazione sociale, sia attraverso funzioni qualificate e servizi commerciali aperti al pubblico, per rompere l'isolamento tradizionale.

È, inoltre, confermata un'imponente dotazione di parcheggi pubblici, tra cui un nuovo parcheggio interrato, dotato di tutti i servizi per favorire una mobilità sostenibile e attiva, che fungerà dunque quale *hub* intermodale e che - in una zona caratterizzata da un basso indice di utilizzo di mezzi privati da parte degli studenti fuori sede o stranieri - consentirà di attrarre i visitatori che potranno farne uso, per poi utilizzare la mobilità sostenibile verso il centro storico della città: linee metropolitane, bus e piste ciclabili.

Il nuovo fulcro per la comunità è rappresentato da spazi aperti, permeabili e con verde diffuso, che scandiscono e raccordano i volumi.

L'istruttoria avviata dalla scrivente Amministrazione è stata diretta a verificare in primo luogo la conformità della proposta progettuale alla normativa urbanistica: in tale prospettiva, è bene rammentare preliminarmente che l'area dei cc.dd. ex Mercati Generali rientra nel più ampio settore urbano "Ostiense Marconi", interessato dal Progetto Urbano Ostiense Marconi (PUOM) approvato con D.C.C. n. 240 del 22 dicembre 1999 e nato dall'esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane, quali quelle universitarie, ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e allo sviluppo dell'intero quadrante.

Con l'aggiornamento del Progetto Urbano, approvato con D.C.C. n. 10 del 28 febbraio 2003, l'Amministrazione ha quindi previsto la trasformazione del complesso in un Centro di Aggregazione Giovanile nel quale, a fianco ad attività formative e culturali, fosse proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare un'offerta di luogo di incontro altamente qualificato.

Per la realizzazione di tale intervento di riqualificazione, l'aggiornamento del Progetto Urbano ha integrato l'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. con l'introduzione di una nuova sottozona denominata "M7 – Area degli ex Mercati Generali", destinata a servizi generali e locali sia pubblici sia privati, ove sono ammesse specifiche destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, servizi culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, attività espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione e uffici privati-pubblici.

Per la nuova sottozona, le Norme Tecniche di Attuazione prevedono, tra l'altro, che:

- nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili;
- la volumetria utilizzabile è pari a quella esistente ed è consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa;
- nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale;
- l'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli ex Mercati Generali;
- i parcheggi devono essere realizzati all'interno della sottozona M7, sia fuori terra che entro terra. Questi non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile;



- al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli ex Mercati Generali.

La sottozona urbanistica M7 si attua, secondo quanto previsto dalle N.T.A., attraverso interventi diretti del Concessionario del bene ovvero anche, limitatamente ai servizi pubblici, attraverso interventi diretti dell'amministrazione. La procedura di gara per l'individuazione del Concessionario è stata avviata nel 2003, con aggiudicazione subordinata al perfezionamento dell'Accordo di Programma di aggiornamento del Progetto Urbano, avvenuto, come noto, il 25.02.2005.

Relativamente ai vincoli urbanistici imposti dalla richiamata sottozona M7 di P.R.G., la scrivente Amministrazione ha verificato nel corso della istruttoria la conformità del progetto all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., risultando in particolare che:

- la volumetria utilizzata è inferiore a quella utilizzabile (pari alla volumetria esistente con un incremento massimo del 30%);
- l'altezza massima delle nuove edificazioni non è superiore a quella dell'edificio circostante più alto sito fuori dal perimetro del Complesso;
- il totale degli spazi destinati ai parcheggi (pubblici e privati) è superiore alla dotazione minima prevista ed è comunque coerente con quanto riportato nella tabella del progetto definitivo di prima Variante approvato;
- sono rispettati gli standard urbanistici per quanto attiene agli spazi pubblici (aree verdi e piazze);
- gli edifici che il Concessionario intende realizzare avranno destinazioni d'uso in linea con quelle previste dalla sottozona in questione. Ed infatti, il Concessionario ha previsto di realizzare:
 - a. lo studentato, unitamente a spazi per la formazione, lo studio, lo spettacolo;
 - b. uffici e spazi per *start-up*, ricerca, innovazione;
 - c. la grande Mediateca;
 - d. la Biblioteca;
 - e. la Palestra;
 - f. spazi commerciali;
 - g. spazi per la ristorazione;
 - h. spazi per la comunità: il Centro ricreativo per gli anziani, i servizi al pubblico e gli spazi verdi.

La realizzazione di tali opere risulta, dunque, pienamente coerente con le destinazioni d'uso ricadenti nella sottozona M7 di cui all'art. 14 innanzi richiamato, ove – si ribadisce - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, servizi culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, attività espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione e uffici privati-pubblici.

La scrivente Amministrazione ha già comunicato al Concessionario che il nuovo Studentato - sia nella parte a canone di mercato, sia in quella a canone calmierato - dovrà essere realizzato rispettando la destinazione d'uso "turistico-ricettiva", consentita per la sottozona M7; di tale finalità sarà ovviamente dato conto, prevenendo specifiche clausole, sia nell'atto d'obbligo da sottoscrivere prima della eventuale dichiarazione di pubblico

interesse (e quale condizione per la valutazione della stessa da parte dell'Assemblea Capitolina) sia nella successiva Convenzione attuativa.

Quanto alla corrispondenza della proposta agli atti di indizione della procedura di gara e alla Concessione stipulata a valle della stessa e come risultante a seguito della c.d. prima variante, l'istruttoria svolta ha confermato che la proposta progettuale da ultimo presentata – come si dirà più diffusamente di seguito – risulta coerente con le prescrizioni e gli obiettivi del bando e non si configura come una modifica sostanziale del progetto di cui alla Concessione.

Infatti, come esplicitato nel Bando di gara, l'intendimento dell'Amministrazione era la realizzazione, nel complesso in oggetto, di un centro di aggregazione giovanile di livello metropolitano.

Per l'aggiudicazione della Concessione era prevista la presentazione di un "progetto di riuso" del complesso, capace di coinvolgere sia il gestore dell'intero complesso, sia i diversi utilizzatori finali delle varie aree recuperate, in un'ottica di apertura ed integrazione con il quartiere e di coinvolgimento delle attrezzature pubbliche da realizzare nel complesso dall'Amministrazione stessa.

Più in particolare, il Capitolato - nell'individuare la nuova identità dei Mercati Generali – prevedeva che la vecchia struttura dovesse essere trasformata in una sorta di "città dei giovani", in un centro di aggregazione nel quale, a fianco ad attività formative e culturali, fosse offerta un'ampia gamma di attività ricreative, di intrattenimento e anche commerciali, con l'obiettivo di creare luoghi di incontro e socializzazione altamente qualificati.

Per poter qualificare l'area attorno all'identità individuata, l'Amministrazione ha previsto nel bando di gara che alcuni temi dovessero essere considerati come "*invarianti*", intesi come "dotazione minima essenziale" da associare a servizi e a vere e proprie attività ad esse connesse: cultura, intrattenimento e spettacolo, info-occupazione, enogastronomia, musica, viaggi, moda, sport, gioco.

In particolare, quattro funzioni rivestivano (e quindi rivestono tuttora) un ruolo centrale: la Grande Mediateca; le Terme Moderne; la Città dei Sapori; gli spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo.

In linea generale, ai fini dell'ammissibilità della proposta progettuale presentata in fase di gara, gli unici limiti erano rappresentati dalle prescrizioni inerenti a:

- volumetria massima;
- quota di incremento della SUL all'interno degli edifici esistenti, ove consentito;
- perimetrazione delle aree A1, A2, A3, A4, A5, A6;
- altezze massime indicate per le suddette aree;
- *standard* per le aree di parcheggio.

Da un punto di vista meramente architettonico, poi, oltre alle previsioni specifiche del Progetto Urbano secondo le "Linee Guida per la progettazione architettonica" contenute nel Capitolato, la proposta progettuale doveva altresì rispettare:

- le destinazioni d'uso;
- le norme per la conservazione e il restauro degli edifici di maggiore qualità;
- le demolizioni degli edifici incongrui e/o di modesta qualità.

Dunque, fermo il rispetto delle prescrizioni progettuali previste dal Capitolato di gara e dalle “Linee Guida per la progettazione architettonica”, la *lex specialis* di gara non prevedeva nessun'altra limitazione, lasciando piena libertà nella proposta ideativa.

In tale quadro, l'elemento sostanziale della concessione è costituito, pertanto, dal soddisfacimento dell'interesse pubblico rappresentato dal ritorno in termini di “profitto sociale” dell'operazione; dunque, la componente lavori assume un carattere puramente strumentale al raggiungimento degli obiettivi di utilità pubblica stabiliti dalla concessione.

Premesso quanto sopra, l'istruttoria svolta ha evidenziato che la proposta risulta pienamente coerente con le prescrizioni della *lex specialis* di gara.

Infatti, sotto un primo profilo, sono confermati tutti i cc.dd. “temi invarianti”, ovvero la “dotazione minima essenziale” individuata dall'Amministrazione capitolina nel Capitolato Speciale per poter qualificare l'area attorno agli Ex Mercati Generali, ovverosia: (i) la Mediateca; (ii) le Terme Moderne; (iii) la Città dei Sapori; (iv) gli spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo.

Nella proposta progettuale è quindi prevista la realizzazione della Mediateca, che accoglierà prodotti dal contenuto multimediale, da quelli tradizionali di editoria e musica a quelli su supporti informatici, la quale che sarà sinergica alla Biblioteca Municipale. A corredo di queste funzioni sarà realizzata anche una Libreria, che metterà a disposizione dei fruitori una zona lettura, sale studio e spazi aggregativi.

Sono poi confermati gli spazi dedicati alla pratica di attività sportive con una palestra polifunzionale - spa, unitamente alla realizzazione di aree di ristoro, spazi paracommerciali tematici, aree di attesa attrezzate per gli accompagnatori servite da rete internet e spazi esterni per ospitare aree fitness, eventi di socializzazione e di incontro qualificati (tornei, formazione ed intrattenimento).

Saranno inoltre realizzati spazi dedicati alla promozione e all'educazione alimentare ed enologica dove poter assaggiare ed acquistare le eccellenze enogastronomiche del territorio e ove saranno organizzate degustazioni, incontri, mostre ed eventi tematici anche multimediali, *showcooking*, *workshop*, lezioni didattiche, installazioni e spettacoli.

È infine prevista la realizzazione di aule didattiche, sale polivalenti e un centro ricreativo per gli anziani che ospiteranno corsi, conferenze, presentazioni, spettacoli di intrattenimento, proiezioni e musica, in sinergia con gli spazi esterni, ove una sequenza di piazze, di corti e di percorsi verdi attrezzati, per la sosta e le attività ludico-sportive, offriranno agli studenti residenti ed agli utenti momenti di intrattenimento, di socializzazione e di relax.

Sotto un diverso ed ulteriore profilo, la proposta progettuale del Concessionario rispetta il *mix* funzionale impresso dal bando di gara e recepito nella Convenzione, come integrata all'esito della prima variante e, quindi, si presenta coerente anche al dettato della D.G.C. n. 155/2023.

Al riguardo si rammenta il *mix* funzionale previsto, articolato in valori minimi delle funzioni a disposizione del territorio e di valori massimi di alcune delle possibili funzioni commerciali destinate a finanziare l'investimento a servizio delle prime:



- servizi per la cultura e il tempo libero, in misura non inferiore al 27,69% della SUL complessiva;
- servizi per la ristorazione, in misura non superiore al 25% della SUL complessiva;
- servizi per il commercio, in misura non superiore al 35% della SUL complessiva;
- servizi per il terziario, in misura non superiore al 15% della SUL complessiva.

Ebbene, con la proposta da ultimo presentata dal Concessionario, rispetto all'attuale Convenzione:

- è preservata la percentuale di superficie destinata alla cultura e al tempo libero (che rimane costante al 27,69%);
- è ridotta la superficie relativa al terziario (dal 26,63% al 7,67%), alla ristorazione (dal 10,69% al 2,34%) e quella destinata al Commercio (dal 35,00% all'1,17%);
- è aumentata, conseguentemente, la SUL della destinazione turistico ricettiva, per realizzare lo studentato,

risultando quindi pienamente rispettata la dotazione di servizi per il territorio previsti dal bando, nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dalla specifica sottozona urbanistica e delle incidenze delle destinazioni regolamentate dal bando.

Si ritiene inoltre opportuno evidenziare, nel quadro di riferimento scaturito dalla attività di vigilanza di codesta Autorità, che la proposta progettuale non incide sui requisiti di partecipazione previsti dal Bando di gara: a ben vedere, infatti, il Bando, in via generale, si limitava a prevedere che potessero partecipare alla procedura soggetti in grado di garantire una forte stabilità economica e che fossero dotati di rilevante esperienza sia in attività di progettazione e di recupero di immobili storici, sia in attività gestionali rientranti in quelle previste dalla destinazione d'uso del complesso.

In particolare, oltre a quelli di carattere generale, il Bando di gara prevedeva i seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

- a) fatturato complessivo relativo alle attività svolte negli ultimi 5 anni, antecedenti la pubblicazione del presente bando, non inferiore a € 100.000.000,00;
- b) capitale sociale non inferiore a € 5.000.000,00;
- c) svolgimento negli ultimi 5 anni di attività gestionali rientranti in quelle previste dalla destinazione d'uso del complesso, per un importo complessivo non inferiore a € 10.000.000,00;
- d) presenza nel gruppo di progettazione, come capo-progetto, di un progettista di chiara fama che abbia maturato un'esperienza professionale di almeno 15 anni, che dimostri di essere esperto nelle attività di recupero di immobili storici, che abbia progettato almeno tre opere di notevole pregio, effettivamente realizzate; il gruppo di progettazione doveva dimostrare di aver realizzato, negli ultimi cinque esercizi antecedenti la data di pubblicazione del bando, servizi di progettazione per un importo pari almeno a € 6.000.000,00.

Inoltre, con riferimento ai lavori, tenuto conto che questi sarebbero stati di consistenza (e di natura) inevitabilmente diversa, in ragione della specifica proposta progettuale presentata in sede di gara, il Bando si limitava genericamente ad affermare la regola secondo cui il concorrente (o il soggetto indicato per l'esecuzione delle opere) fosse adeguatamente qualificato per l'esecuzione dei lavori risultanti dal progetto offerto e approvato prevedendo, in particolare:

a) per i concorrenti che provvedono all'esecuzione diretta dei lavori e nel limite dei lavori eseguiti direttamente: dichiarazione che eseguirà i lavori nei limiti della qualificazione posseduta ed in conformità alle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34;

b) per i concorrenti che non provvedono all'esecuzione diretta dei lavori e nel limite dei lavori non eseguiti direttamente: dichiarazione di impegno ad avvalersi, in conformità alla normativa comunitaria, di soggetti che eseguiranno i lavori nei limiti della qualificazione posseduta ed in conformità alle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34.

A tal fine, costituirà oggetto di specifica verifica in sede istruttoria, prima della sottoscrizione della nuova convenzione integrativa, la continuità del possesso da parte del Concessionario dei requisiti di qualificazione previsti dal bando di gara, in relazione all'importo dei lavori previsto dalla proposta progettuale approvata.

Analogamente, all'esito degli approfondimenti istruttori la proposta risulta garantire altresì la piena coerenza con la Concessione stipulata a valle della procedura di gara, come risultante a seguito della c.d. prima variante, e pertanto – come anticipato - non configura una variante sostanziale della Concessione.

Infatti, sotto il profilo meramente costruttivo l'impianto planivolumetrico del progetto di prima variante approvato è soggetto solo a variazioni orientate alla riorganizzazione dei nuovi edifici per il mutamento della funzione da Commerciale a Studentato, con conseguente valorizzazione degli spazi esterni, e al mantenimento degli edifici storici, come peraltro previsto dal Disciplinare e dal Bando di gara.

Dal confronto comparativo tra l'ultima proposta ed il progetto di prima Variante emerge che:

- gli edifici preesistenti non hanno subito alcuna modifica e saranno oggetto di restauro conservativo, associato alla riqualificazione funzionale, come previsto nel bando di gara.
- sugli edifici storici del Recinto – pur modificati nella destinazione d'uso e tenendo conto dei caratteri architettonici della struttura preesistente – verranno effettuati limitati interventi e si procederà ad una riorganizzazione degli spazi interni e dei percorsi, in modo da rendere gli edifici adatti ad accogliere le nuove funzioni di Terziario e Cultura e Tempo Libero;
- gli edifici adibiti ad attività riguardanti la Cultura e il Tempo Libero manterranno, così come previsto nel progetto di prima variante, la conformazione originaria a meno della demolizione di alcune tramezzature interne non portanti e per l'inserimento di idonei collegamenti verticali che renderanno più agevole l'accesso alle terrazze, che saranno utilizzate per attività culturali;
- le consistenze di funzioni pubbliche (di cui una parte è già stata realizzata) del progetto di prima Variante sono mantenute nella proposta di revisione.

Sotto il diverso e pregnante profilo finanziario, non integrano una modifica sostanziale della concessione neppure le variazioni economiche correlate alla nuova proposta. Infatti, rispetto all'ultima variante contrattualizzata, la nuova proposta presenta un aumento del totale dell'investimento, per effetto dell'incremento del costo e della consistenza delle opere da realizzare. Ciò avviene ad esclusivo vantaggio della scrivente Amministrazione e della collettività, le quali potranno beneficiare - sia durante il periodo di vigenza della concessione, sia successivamente - di opere qualitativamente migliori e maggiormente funzionali

ai servizi connessi. Di contro, all'innalzamento dell'investimento che, come innanzi detto è nell'esclusivo vantaggio dell'Amministrazione, corrisponde una riduzione dei tassi di rendimento del Concessionario.

In sostanza, a fronte di un valore della concessione che rimane costante, si rileva - da una parte - il decremento dei profitti del Concessionario (in ogni caso con una redditività tale da garantirne la sostenibilità) e - dall'altra - l'incremento dell'investimento a favore dell'Amministrazione. È evidente, quindi, che l'aumento dell'investimento (interamente sopportato dal Concessionario nell'ambito dell'equilibrio economico finanziario della Concessione), lungi dal comportare un'alterazione dell'equilibrio economico contrattuale in favore del Concessionario, corrisponde invece - in ragione della invarianza del valore della Concessione - ad una corrispondente riduzione dei margini finanziari di quest'ultimo.

Un ulteriore aspetto di particolare rilevanza, nell'ottica di garantire alla operazione la necessaria stabilità finanziaria ed operativa, anche alla luce del tempo trascorso dall'affidamento della Concessione e dell'aumento dei costi conseguente alle mutate condizioni di mercato, è rappresentato dalla circostanza che il Concessionario, come sopra anticipato, ha prospettato la possibilità di coinvolgere un ulteriore soggetto nella concessione amministrativa.

Tale circostanza, pur di interesse dell'amministrazione in un quadro prospettico di garanzia della stabilità dell'investimento e della gestione, postula necessariamente - anche alla luce delle considerazioni dell'Autorità in indirizzo all'esito della attività di vigilanza sulle pregresse vicende della Concessione - la necessità di garantire parimenti che il coinvolgimento di altri soggetti avvenga nel pieno rispetto della legge e delle specifiche norme della Convenzione in materia di modifica soggettiva del Concessionario.

Sul punto, con specifica nota, la scrivente Amministrazione ha già rappresentato al Concessionario che l'eventuale coinvolgimento di un partner può essere valutato solo se conforme alla normativa di legge e alla Convenzione; in particolare, al fine di prevenire possibili profili di criticità in ordine a tale aspetto, questa Amministrazione ha richiesto al Concessionario (il quale ha formalmente espresso in proposito piena acquiescenza) di sottoscrivere, prima che l'Assemblea Capitolina deliberi sul pubblico interesse, un atto d'obbligo, privo di portata novativa, volto a formalizzare gli impegni del Concessionario e del nuovo *partner* nei confronti dell'Amministrazione, anche sotto il profilo delle effettive modalità di "ingaggio" del nuovo socio, per le quali è stato richiesto il rispetto delle disposizioni di legge (cfr. art. 35-quinquies Legge 11 febbraio 1994, n. 109) e della Convenzione (in particolare con l'art. 20), con esclusione quindi della sostituzione del socio esecutore.

Coerentemente con le indicazioni di codesta Autorità all'esito dell'attività di vigilanza, la scrivente Amministrazione ha infine avviato una approfondita verifica della rispondenza della nuova soluzione progettuale all'interesse pubblico - nel senso della persistenza dell'interesse pubblico verso la proposta - e dell'opportunità di proseguire nel rapporto concessorio ovvero percorrere nuove forme di affidamento.

Sotto il primo profilo, già nella D.G.C. n. 155/2023 erano stati rilevati taluni elementi che hanno indotto la scrivente Amministrazione a ritenere l'interesse pubblico potenzialmente ravvisabile. Nel prosieguo dell'istruttoria ci si è ulteriormente soffermati sulla valutazione dell'interesse dell'Amministrazione ad offrire i

servizi oggetto della concessione, così come - seppur parzialmente - modificati con l'ultima proposta del Concessionario.

In una simile analisi ha assunto particolare rilievo anche il tempo trascorso dall'indizione dell'originaria gara nel 2003, rispetto alla quale il quadrante in questione della Città si presenta mutato, con la conseguente necessità - oggi più ancora di ieri - di favorire la creazione di un centro di aggregazione giovanile per riscontrare la vocazione universitaria dell'area.

Risulta, quindi, coerente con tale impostazione la nuova soluzione progettuale nella parte in cui prevede la creazione dello studentato che accoglierebbe giovani e studenti fuori sede, mettendo a loro disposizione anche alloggi a canone calmierato per le fasce sociali più deboli.

E ciò soprattutto se si considera che lo studentato sarà realizzato a discapito della SUL precedentemente destinata al commercio, inizialmente affidata al Concessionario nella misura massima del 35% per garantire la sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

Al riguardo, bisogna però rimarcare la competenza dell'Assemblea Capitolina a pronunciarsi sull'effettiva sussistenza dell'interesse pubblico: pertanto, laddove l'organo assembleare dovesse ritenere che i nuovi servizi non siano più rispondenti all'interesse dell'Amministrazione rispetto a quelli precedentemente assentiti, si procederà tempestivamente a porre in essere tutti gli atti di competenza volti a intimare al Concessionario l'esecuzione della Convenzione già sottoscritta e che attualmente regola i rapporti tra le parti.

Sotto altro profilo, la preventiva valutazione sulla sussistenza del pubblico interesse implica necessariamente una specifica valutazione sull'opportunità e la convenienza per la scrivente Amministrazione di proseguire o meno nel rapporto concessorio.

Sul punto, come già rappresentato in precedenza, una valutazione preliminare sconsiglia - al momento - l'adozione di provvedimenti demolitori della concessione, sia nella forma della revoca sia della risoluzione; con riferimento alla revoca, la stessa non sarebbe motivabile sulla base di una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario; inoltre, la revoca della concessione (e la conseguente risoluzione della convenzione) determinerebbe comunque l'obbligo in capo all'Amministrazione di rimborsare il Concessionario del valore delle opere realizzate, dei costi sostenuti o da sostenere e un indennizzo per il mancato guadagno pari al 10% del valore delle opere da realizzare e del risultato del servizio ancora da gestire, potendo in ogni caso derivarne un contenzioso.

Parimenti, il contenzioso potrebbe sorgere laddove si dovesse perseguire l'ulteriore alternativa della risoluzione del contratto, con un possibile danno patrimoniale per l'Amministrazione, sia sotto il profilo del danno emergente che del lucro cessante.

Inoltre, nelle more della definizione di tale contenzioso, l'Ente si vedrebbe comunque costretto ad appostare ingenti somme al fondo rischi passività potenziale: ciò avrebbe rilevanti ripercussioni sul Bilancio di Roma Capitale potendo causare anche una prolungata paralisi di parte dell'attività amministrativa sino alla definizione dello stesso contenzioso (la presenza di questo fondo, infatti, andrebbe necessariamente ad influenzare la disponibilità di fondi per altri progetti e servizi pubblici, atteso che le relative risorse non sarebbero impegnabili), con l'ulteriore effetto di minare proprio quell'interesse pubblico che l'Amministrazione intende tutelare.

In ogni caso, all'adozione dei provvedimenti demolitori – quale che ne sia la eventuale forma - dovrebbe poi far seguito l'avvio di un nuovo procedimento volto a verificare l'interesse e, soprattutto, l'opportunità economica per l'Amministrazione di intraprendere l'*iter* per un nuovo affidamento delle medesime opere e servizi, con una ulteriore dilatazione delle tempistiche.

A favore, nello specifico, della prosecuzione del rapporto concessorio in essere - salvo quanto emergerà all'esito dell'attività istruttoria - depone poi la circostanza che il Concessionario abbia assunto l'impegno di realizzare gli interventi proposti entro termini stringenti e che la realizzazione delle opere (il cui valore totale risulta aumentato), a totale carico del Concessionario, non avrebbe alcuna ripercussione economica sulla Concedente, avendo lo stesso confermato l'impegno alla corresponsione del canone annuo già offerto in sede di gara ed oggetto di specifico obbligo contrattuale.

Sulla base delle verifiche istruttorie finora condotte sulla nuova proposta, sommariamente riassunte nella presente nota, è intendimento della scrivente amministrazione dare impulso al procedimento di valutazione dell'interesse pubblico della stessa, al fine di giungere in tempi certi alle definitive determinazioni sulle sorti del progetto.

In tale prospettiva, è interesse preminente dell'Amministrazione assicurare che il procedimento amministrativo giunga a conclusione in tempi rapidi e certi e che l'esecuzione di quanto previsto nella Convenzione avvenga regolarmente e senza indugi; a tal fine, la scrivente Amministrazione ha già elaborato un fitto cronoprogramma volto a regolare i tempi di svolgimento e conclusione del procedimento amministrativo, che costituirà oggetto delle attività di monitoraggio di un'apposita struttura dedicata al controllo della concessione.

Allo scopo di gestire efficacemente il rischio di eventuali rallentamenti, già con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo saranno regolati, oltre alle eventuali modalità di "ingaggio" del nuovo partner indicato dal Concessionario, i principali elementi descrittivi della realizzazione e gestione della Concessione, quali i tempi di realizzazione e la decorrenza della durata della concessione, che dovranno poi confluire nella convenzione integrativa.

Allo stato attuale, conclusasi la conferenza dei servizi preliminare, anche sulla base di quanto previsto nel PEF di progetto, il cronoprogramma di intervento può essere prospettato come di seguito indicato:

- sottoscrizione dell'atto d'obbligo nel mese di settembre 2024;
- dichiarazione di pubblico interesse, verosimilmente, entro fine 2024, e conseguente sottoscrizione della convenzione integrativa;
- redazione del progetto definitivo entro tre mesi dalla dichiarazione di pubblico interesse;
- redazione del progetto esecutivo entro quattro mesi dalla approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Capitolina, previo svolgimento della conferenza di servizi decisoria;
- esecuzione e apertura del complesso entro 36 mesi dalla approvazione del progetto esecutivo;

In aggiunta, nel rispetto delle previsioni dell'atto di concessione e fermo restando l'obbligo di costituzione delle garanzie finanziarie per proteggere l'Amministrazione contro il rischio di inadempimento, in fase di contrattualizzazione integrativa saranno implementati meccanismi di monitoraggio dell'avanzamento del progetto, oltre a misure – quali prioritariamente l'istituzione di un Collegio Consultivo Tecnico, da prevedersi

già nell'atto d'obbligo - aventi la specifica funzione di prevenire le controversie o consentire la rapida risoluzione delle stesse o delle dispute tecniche di ogni natura che possano insorgere nell'esecuzione delle opere.

Con specifico riguardo, poi, alla durata della concessione, la scrivente Amministrazione intende inserire una clausola nell'atto d'obbligo e poi nella futura convenzione, in virtù della quale, a prescindere dallo stato di avanzamento dei lavori, decorsi i trentasei mesi dall'approvazione del progetto esecutivo, inizieranno i 57 anni della fase di gestione.

Implementando queste strategie, il Comune potrà migliorare significativamente la gestione del rischio, contribuendo al successo e alla sostenibilità del progetto in esame.

In conclusione, è intenzione della scrivente Amministrazione garantire che l'istruttoria sulla nuova proposta progettuale avvenga celermente, in modo da pervenire nel più breve termine possibile alle decisioni in merito al pubblico interesse da parte dell'Assemblea Capitolina ed alla definitiva realizzazione delle opere oggetto della Concessione.

A tal fine, l'Ente ha già indetto e concluso la Conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, comma 3, L. 241/1990 sul progetto preliminare di revisione e il 5 giugno u.s. è stato approvato il verbale conclusivo, nel quale è stato dato atto delle determinazioni pervenute e delle conseguenti condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente dalle singole Amministrazioni interessate. Si ritiene in tale quadro di rilievo il fatto che, al netto delle eventuali prescrizioni da recepire nelle fasi successive della progettazione, che non inficiano comunque la sostanza e la realizzabilità tecnica e finanziaria dell'opera, la conferenza di servizi non abbia evidenziato problematiche ostative al prosieguo del progetto.

Nel trasmettere in allegato alla presente la documentazione tecnica descrittiva della proposta progettuale in corso di istruttoria, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento sui contenuti della stessa, ai fini di ogni eventuale valutazione di codesta Autorità in ordine allo sviluppo del procedimento, anche alla luce delle criticità già emerse all'esito del procedimento di vigilanza.

Confermando che sarà cura della scrivente Amministrazione tenere aggiornata Codesta Autorità circa i successivi sviluppi dell'iter procedimentale, si inviano distinti saluti

Il RUP

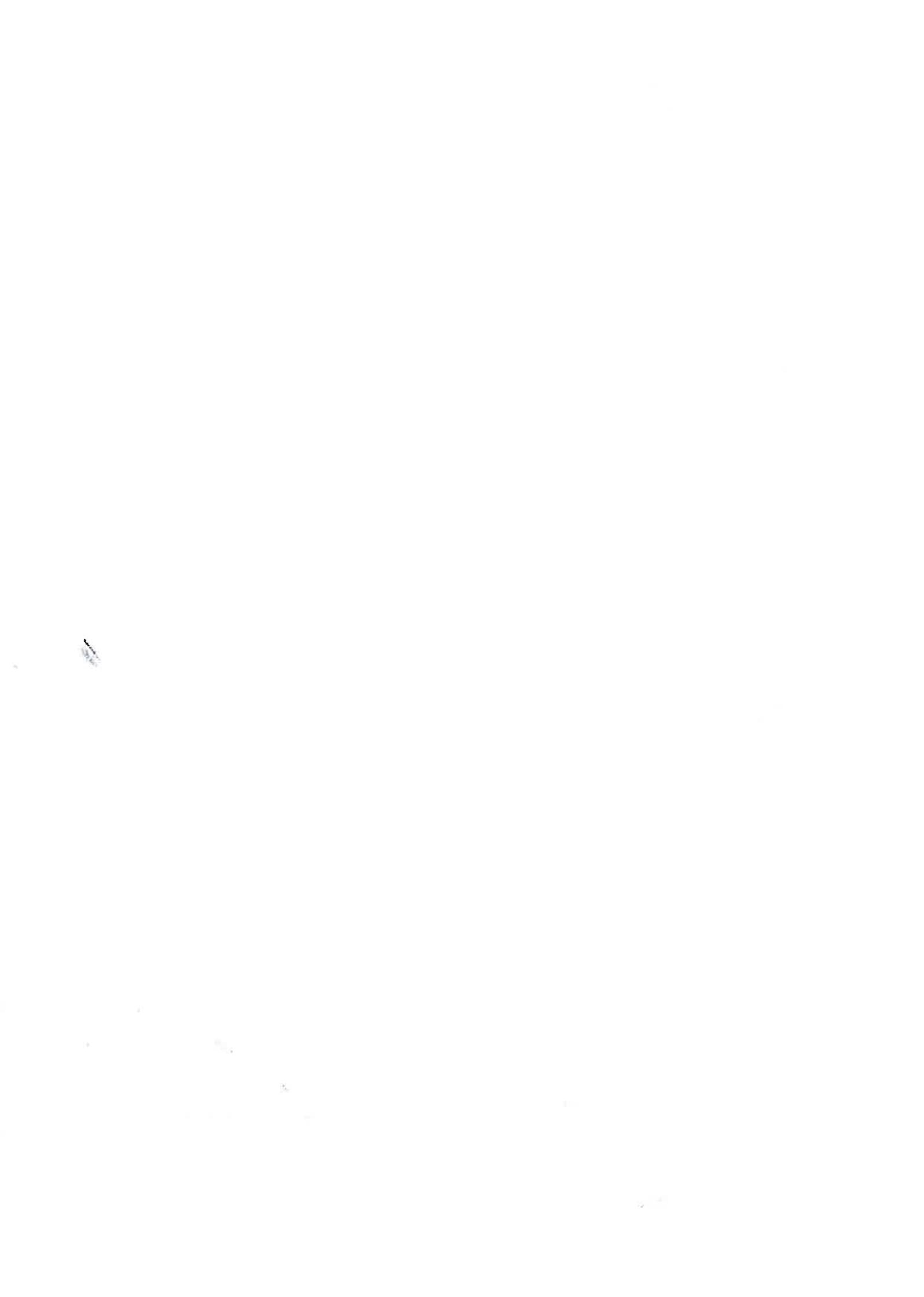
Andrea Borghi



Il Direttore

Ernesto Dello Vicario







Il Presidente

Al Comune di Roma

Dipartimento Coordinamento Sviluppo

Infrastrutture e Manutenzione Urbana

c.a. *Ing. Ernesto Dello Vicario*

pec: protocollo.infrastrutture@pec.comune.roma.it

Oggetto

Concessione del Complesso degli ex mercati generali del Comune di Roma.

Si comunica che il Consiglio dell'Autorità, nella seduta del 30 luglio 2024, ha deliberato di esprimere le seguenti osservazioni in ordine alle iniziative che codesto ente concedente ha dichiarato di voler assumere relativamente alla concessione in oggetto, in conseguenza della Delibera ANAC 431/2022, come esposte nella nota prot. I ANAC 89053 del 26.7.2024, cui sono allegati taluni documenti aventi uno scopo meramente illustrativo.

In primo luogo, va osservato che gli intendimenti esposti dall'ente concedente hanno carattere generale e che non sono state assunte allo stato attuale determinazioni specifiche e definitive, tanto che gli stessi saranno successivamente formalizzati in atti da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali; anche per tale ragione, in tale sede, l'Autorità non può che svolgere osservazioni in linea di principio.

Ciò premesso, si può prendere atto dell'effettivo superamento delle principali criticità evidenziate con la Delibera ANAC 431/2022, relative all'adozione della II^ variante ed alla sostituzione del socio esecutore, ferme restando le osservazioni relative alla modifica soggettiva relativa all'altro socio esecutore (Cogeim S.p.a.) e la maturazione, ancora ad oggi, di un significativo ritardo nella realizzazione dell'opera.

Inoltre, si prende atto dell'intendimento di dare nuovo impulso alla realizzazione dell'opera, ritenuta di interesse pubblico, anche alla luce delle valutazioni connesse ad eventuali iniziative risolutorie ed ai potenziali risvolti contenziosi, fermo restando che trattasi di valutazioni proprie dell'ente concedente.

Può altresì prendersi atto dell'intendimento di proseguire l'opera nell'alveo delle condizioni originarie, anche progettuali, previste dal bando di gara e dal contratto di concessione, escludendosi qualsiasi ulteriore modifica del socio esecutore e previa conferma della non alterazione dei requisiti di partecipazione del concorrente.

Quanto, infine, alla paventata modifica delle condizioni economiche della concessione, dovuta tra l'altro al tempo trascorso, e tenuto conto del possibile significativo aumento dell'investimento che si pone ad esclusivo carico del concessionario, anche con il possibile coinvolgimento di un terzo soggetto (non esecutore), si *suggerisce* di valutare con estrema prudenza il mantenimento del necessario equilibrio economico dell'operazione, esaminando con attenzione gli elementi in variazione e soprattutto verificando che questi garantiscano la sostenibilità della concessione, anche nella successiva fase di gestione.

Il Presidente

Avv. Giuseppe Busia

ROMA



Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici
Direzione

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO COORDINAMENTO SVILUPPO
INFRASTRUTTURE E MANUTENZIONE URBANA

08 APR. 2025

Prot. QN

75713

Rif. QN/2024/153137

All'Autorità Nazionale Anticorruzione
c.a. del Segretario Generale ing. Filippo Romano

All'Autorità Nazionale Anticorruzione
Ufficio Vigilanza Collaborativa, Vigilanze Speciali e
Centrali di Committenza
c.a. del Dirigente dott. Ilario Sorrentino

e, p.c.

Al Capo di Gabinetto

All'Avvocatura Capitolina

All'Assessore ai Lavori Pubblici e alle Infrastrutture

Oggetto: fasc. 1813/2021 - Concessione del complesso degli ex Mercati Generali in Roma

Si fa seguito alla nota di questa Amministrazione prot. n. QN/153137 del 25.07.2024, con la quale si aggiornava codesta Autorità sulle risultanze istruttorie del procedimento in corso, tra le quali la conformità della proposta progettuale in esame alla normativa urbanistica e alla sottozona "M7 - Area degli ex Mercati Generali", nonché la coerenza della stessa con la procedura di gara e con la convenzione stipulata, ed altresì alla successiva comunicazione delle osservazioni espresse dal Consiglio dell'Autorità nella seduta del 30.07.2024.

Con nota prot. 41751 del 17.03.2025 codesta Autorità, nel riscontrare le note prot. n. QN/2025/41266 e QN/2025/64110 con le quali era stato trasmesso lo schema di atto d'obbligo unilaterale proposto dal Concessionario, aveva altresì comunicato di restare in attesa di conoscere gli ulteriori esiti del procedimento, anche prima delle determinazioni che assumerà questa Amministrazione, in merito.

In proposito, tenuto conto dello stato di avanzamento del procedimento e dell'imminente avvio delle procedure amministrative finalizzate alla eventuale dichiarazione di pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina, con la presente si rappresenta l'ulteriore corso del procedimento *de quo*, anche al fine delle valutazioni che codesta Autorità vorrà eventualmente formulare in merito.

Con nota prot. QN/73261 del 01.04.2025, il Concessionario, nel trasmettere e confermare il contenuto dello schema di atto d'obbligo unilaterale già condiviso, ha infatti comunicato che, salvo eventi allo stato non prevedibili, le Società Sviluppo Centro Ostiense S.r.l. e Hines RE S.r.l. potranno

Roma Capitale
Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici
Via Luigi Petroselli, 45 00186 - Roma
Telefono +39 06 6710 2688 – 3146 – 73759
PEO: direzione.simu@comune.roma.it
PEC: protocollo.infrastrutture@pec.comune.roma.it
Protocollo: QN



sottoscrivere entro il corrente mese di aprile 2025 l'atto d'obbligo unilaterale relativo agli impegni assunti dalla prima in qualità di Concessionario e dalla seconda nella qualità di investitore istituzionale.

All'esito della ricezione dell'atto d'obbligo unilaterale debitamente sottoscritto, è intendimento di questo Dipartimento, tenuto conto degli esiti dell'istruttoria tecnica già rappresentati a codesta Autorità nella comunicazione citata in premessa, sottoporre agli organi di indirizzo politico-amministrativo dell'Amministrazione la valutazione sulla persistenza del pubblico interesse alla riqualificazione del complesso degli ex Mercati Generali nell'ambito della concessione in essere secondo la proposta progettuale presentata dal Concessionario, con contestuale approvazione della stessa.

Nell'ipotesi di positiva delibazione dell'interesse pubblico, l'Amministrazione approverà contestualmente lo schema di Convenzione integrativa necessaria a dare atto della nuova progettualità e ad aggiornare e integrare gli obblighi contrattuali del Concessionario; in proposito, deve essere specificato che la Convenzione integrativa recepirà in particolare quanto già contenuto nell'atto d'obbligo.

La Convenzione integrativa (alla cui sottoscrizione il Concessionario prevede di obbligarsi nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'adozione della deliberazione di approvazione) avrà dunque ad oggetto la definizione dei tempi per la progettazione e per la costruzione del complesso, con sostanziale conferma di quanto già previsto ed assorbimento parziale del maggior tempo - pari a 270 giorni - già riconosciuto con la Variante Innovativa del 2012. Il Concessionario dovrà pertanto:

- redigere il progetto definitivo entro 150 giorni dalla sottoscrizione convenzione integrativa;
- redigere il progetto esecutivo entro 180 giorni dalla approvazione da parte della Giunta Capitolina del progetto definitivo;
- realizzare, a propria totale cura e spese, tutte le opere previste dal progetto nel termine di 36 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del progetto esecutivo.

Al fine di sterilizzare il rischio di dilatazione della durata della concessione a causa di ritardi nei tempi di esecuzione dei lavori, la convenzione integrativa prevederà inoltre che il periodo di esercizio della concessione abbia inizio decorso il termine di esecuzione dei lavori, ovvero 36 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del progetto esecutivo, a prescindere dallo stato di avanzamento dei lavori, e che, con la medesima decorrenza, divenga esigibile il canone annuo previsto in Convenzione.

Al fine di scongiurare usi difforni delle residenze universitarie, sarà previsto inoltre l'obbligo di destinare lo studentato all'uso esclusivo degli studenti universitari almeno durante i dieci mesi di durata dell'anno accademico e per l'intera durata della concessione, con espressa previsione che la violazione di tale impegno costituisca una grave inosservanza delle previsioni contrattuali.

Sotto il profilo della allocazione dei rischi, la convenzione integrativa prevederà l'assunzione del rischio economico-finanziario dell'operazione da parte del Concessionario, che in tal senso dovrà impegnarsi a non chiedere fino al termine del settimo anno di gestione l'attivazione del procedimento di riequilibrio del PEF, procedimento che rimane in ogni caso subordinato al verificarsi di circostanze di fatto e di diritto imprevedibili.

Il rischio da contenzioso sarà ridotto grazie alla rinuncia unilaterale da parte del Concessionario - prevista nell'atto d'obbligo e condizionata alla deliberazione del pubblico interesse da parte dell'Amministrazione - ad ogni controversia, anche solo potenziale e non ancora promossa. Per il futuro, ed in particolare per la fase di progettazione e costruzione dell'opera, tenuto conto anche dell'interesse ad evitare dilazioni temporali, si prevederà la costituzione del collegio consultivo tecnico al fine di prevenire l'insorgere di controversie e/o dispute tecniche.



Sotto il profilo soggettivo, come anticipato, il Concessionario ha manifestato l'intenzione di coinvolgere un ulteriore soggetto nella concessione; se la partecipazione di ulteriori *partner* appare positiva in un quadro prospettico di garanzia della stabilità dell'investimento e della gestione, tale eventualità postula nondimeno la necessità di garantire il pieno rispetto delle previsioni normative e delle specifiche disposizioni contrattuali. Per tali ragioni, questa Amministrazione ha già rappresentato al Concessionario che l'eventuale coinvolgimento di ulteriori soggetti nella concessione può avvenire solo nel pieno rispetto della disciplina normativa sui mutamenti soggettivi applicabile, escludendo dunque modifiche alla partecipazione del socio esecutore dei lavori, nel rispetto dei limiti e delle condizioni normative previsti e richiamati dagli articoli 20 e 21 della Convenzione.

Nella convenzione integrativa troverà pertanto espressa conferma l'individuazione del socio esecutore nella Società Lamaro Appalti p.A., la cui quota di partecipazione nella società di progetto non può essere ridotta giusta divieto di cui all'art. 20, co. 6, della Convenzione. L'eventuale coinvolgimento di *partners* industriali potrà pertanto avvenire esclusivamente nell'ambito delle operazioni consentite dall'art. 116, D.Lgs. n. 163/2006, applicabile giusta art. 21 della Convenzione e 152 del D.Lgs. n. 163/2006, che disciplina le ipotesi tassative di modificazione soggettiva dell'esecutore del contratto in ragione di operazioni societarie comportanti il trasferimento d'azienda, assolvendo in tal modo alla funzione di contemperare l'interesse dell'Amministrazione con quello della libertà di impresa.

Nessuna modifica interesserà inoltre le disposizioni del contratto che stabiliscono le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto, talché il coinvolgimento di investitori istituzionali potrà avvenire, secondo quanto disposto dall'art. 156, co. 3, D.Lgs. n. 153/2006 e dell'art. 20 della Convenzione, attraverso la cessione ad investitori istituzionali delle quote dei soci che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione. Il coinvolgimento di Hines nell'iniziativa, direttamente ovvero tramite di altro investitore istituzionale, comunque, dalla stessa gestito e/o partecipato, avverrà pertanto, nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili e dell'art. 20 della Convenzione, attraverso l'acquisto della partecipazione in SCO detenuta da STH nel termine di 30 giorni - ovvero nel maggior tempo strettamente necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni - dalla sottoscrizione della nuova convenzione integrativa.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento sui contenuti della presente, ai fini di ogni eventuale valutazione di codesta Autorità in ordine allo sviluppo del procedimento, anche alla luce delle criticità già emerse all'esito del procedimento di vigilanza, si porgono cordiali saluti.

Il RUP

Arch. Andrea Borghi

Il Direttore

Ing. Ernesto Dello Vicario

Il Presidente

Al Comune di Roma
Dipartimento Infrastrutture e lavori pubblici
c.a. *Ing. Ernesto Dello Vicario*
pec: protocollo.infrastrutture@pec.comune.roma.it

Oggetto

Concessione del Complesso degli ex mercati generali del Comune di Roma.

Si comunica che il Consiglio dell'Autorità, nella seduta del 16 aprile 2025, ha deliberato di prendere atto della relazione illustrativa trasmessa in data 8.4.2025, prot. I ANAC 54628, con la quale codesto ente ha illustrato l'intenzione di proseguire il rapporto contrattuale in essere con l'originario concessionario, adeguandosi alle osservazioni e raccomandazioni espresse dall'Autorità con Delibera 431/2022 e successiva nota Presidenziale del 5.8.2024, prot. U ANAC 92958.

In esito alla prossima valutazione di interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto, che rientra nella esclusiva competenza di codesto ente, si raccomanda di formalizzare il conseguente assetto di interessi entro l'ambito preannunciato, fatta salva ogni ulteriore valutazione dell'Autorità nell'ambito delle proprie competenze.

Il Presidente

Avv. Giuseppe Busia

Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.

Lettera di asseverazione del Piano Economico Finanziario.

Spettabile
Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.
Via Catania 9
00161 Roma (RM)

Alla cortese attenzione del Consiglio di Amministrazione

Roma, 16 maggio 2025

OGGETTO: LETTERA DI ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO REDATTO DA SVILUPPO CENTRO OSTIENSE S.R.L. CON RIFERIMENTO AL PERIODO 2025-2085 CORRISPONDENTE AL PROGETTO DI SVILUPPO DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, E DELLA SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “EX MERCATI GENERALI”.

Egregi Signori,

in relazione al Progetto definito in oggetto, alla relativa documentazione e all’incarico conferitoci, nonché ai dati ricevuti, Vi facciamo presente quanto segue:

PREMESSO CHE

- ▶ **Sviluppo Centro Ostiense S.r.l.** (di seguito anche “**SCO**” o la “Società” o il “**Proponente**” o il “**Concessionario**”) è una società di progetto avente l’obiettivo di sviluppare la progettazione definitiva ed esecutiva e successivamente di realizzare e gestire (di seguito il “**Progetto**”) il complesso immobiliare denominato “**Ex Mercati Generali**”, situato a Roma, in Via Ostiense 109. Tale attività si inserisce nell’ambito della Convenzione stipulata con **Roma Capitale** (di seguito anche l’“**Ente Concedente**”) in data 14 novembre 2006, relativa alla concessione amministrativa (di seguito anche la “**Concessione**”) di una porzione del suddetto complesso immobiliare;
- ▶ In particolare, Sviluppo Centro Ostiense S.r.l. ha proceduto alla definizione di un piano di sviluppo di durata di **61 anni** (i.e. **2025-2085**) di cui (a) i primi **4 anni** sono dedicati all’attività di sviluppo, progettazione e costruzione a cui segue (b) un’ipotesi gestionale della durata di **57 anni** (i.e. **2029-2085**);
- ▶ In relazione all’assegnazione della concessione per la riqualificazione dell’area degli Ex Mercati Generali si ricorda che:
 - che in data **20 Settembre 2013**, il Concessionario ha presentato all’Ente Concedente una proposta di rimodulazione delle destinazioni funzionali dell’oggetto di Concessione, predisponendo di conseguenza un nuovo progetto preliminare, approvato con deliberazione della G.C. n. 66/2015, ed un nuovo progetto definitivo, approvato con D.G.C. n. 199/2017;
 - che in data **13 dicembre 2022** il Concessionario ha presentato all’Ente Concedente una nuova proposta progettuale preliminare, volta a realizzare un campus studentesco (lo “**Studentato**”) capace di soddisfare il crescente fabbisogno di residenze universitarie e di creare un nuovo polo cittadino dedicato ai giovani studenti, preservando gli spazi e le funzioni destinate a cultura e tempo libero, senza modificare le funzioni e le dotazioni e le attrezzature pubbliche precedentemente previste;

- che in data **15 dicembre 2022**, con nota acquisita al prot. RA/2022/69536, il Concessionario ha confermato espressamente di voler rinunciare alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;
 - a seguire, con deliberazione della G.C. n. 155/2023 l'Ente Concedente ha deliberato di: (i) prendere atto della rinuncia del Concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e di dare contestualmente atto che il progetto risultante dalla seconda variante approvato con D.G.C. n. 66/2015 e n. 199/2017 deve ritenersi superato e non più di interesse per l'Ente Concedente, (ii) revocare, conseguentemente, la propria Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, di approvazione del progetto della seconda variante e tutti gli atti ad essa conseguenti e (iii) prendere atto dell'avvenuta presentazione della proposta di revisione della Concessione da parte del Concessionario e di demandare ai propri uffici competenti di effettuare l'istruttoria finalizzata alla valutazione del pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina;
 - all'esito della valutazione istruttoria preliminare, il Concessionario ha presentato la proposta progettuale acquisita al prot. QN/2024/18267, successivamente integrata in data **12 febbraio 2024** (di cui prot. QN/2024/34801) (la "**Proposta Progettuale**");
 - successivamente, l'Ente Concedente ha subordinato la valutazione del pubblico interesse da parte dell'Assemblea Capitolina alla preventiva formalizzazione degli intenti del Concessionario, anche sotto il profilo della configurazione societaria, mediante presentazione del presente atto d'obbligo, come espressamente accettato con nota acquisita al prot. QN/2024/54065. Inoltre, la Proposta Progettuale è stata sottoposta alla Conferenza di Servizi Preliminare indetta con nota prot. n. 70874 del **10 aprile 2024** per la definizione delle condizioni necessarie per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente. Gli esiti della conferenza di servizi sono stati comunicati al Concessionario con nota prot. QN/2024/125128. Si specifica che non muta la natura giuridica originaria di concessione amministrativa del rapporto in essere, non intendendosi in alcun modo novato o modificato il rapporto medesimo in alcuna altra fattispecie giuridica.
 - il Concessionario ha successivamente confermato il possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'originario bando di gara e il possesso di adeguata qualificazione per l'esecuzione dei lavori risultanti dal progetto presentato;
 - il Concessionario, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 20 della Convenzione, ha **coinvolto nell'iniziativa un nuovo partner**, dotato di adeguate capacità operative ed economiche, tali da garantire l'adempimento degli obblighi convenzionali. A tal fine - ad esito delle interlocuzioni con il gruppo Hines, investitore istituzionale con una solida esperienza in investimenti immobiliari e nell'esecuzione di transazioni immobiliari in tutto il mondo - il Gruppo Hines - ha confermato la disponibilità al coinvolgimento nell'iniziativa, nei termini di seguito assunti, direttamente ovvero tramite partners industriali e/o altro investitore istituzionale comunque da esso gestito e/o partecipato in joint venture con altri investitori (per brevità di seguito semplicemente "**Hines**").
- ▶ Come anticipato, il presente Progetto mira alla riqualificazione dell'area degli Ex Mercati Generali. In particolare, oltre alle aree dedicate alla ristorazione, alla cultura ed al tempo libero ed agli spazi commerciali, in coerenza con la vocazione originaria dell'area e con l'attuale e crescente fabbisogno della città, il Progetto prevede di insediare nell'area un campus studentesco (con alloggi e servizi per studenti), che rappresenta la principale destinazione d'uso del complesso.
- ▶ A tal fine il Proponente ha predisposto un piano economico-finanziario (di seguito anche "**PEF**") che si allega alla presente, e lo ha sottoposto a Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico per il rilascio di una dichiarazione di asseverazione;
- ▶ La scrivente Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico, con sede legale in Via Leone XIII,14 – 20145 Milano, codice fiscale e partita IVA 02588900742 ha ricevuto mandato per redigere la presente lettera di attestazione;

- ▶ In tale ambito la presente lettera di asseverazione verrà presentata agli uffici competenti.
- ▶

TUTTO CIO' PREMESSO

Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico assevera l'allegato Piano Economico Finanziario predisposto dalla Società, attestandone la coerenza nel suo complesso, tenuto conto:

- ▶ che il Piano è stato elaborato dalla Società e completato nel corso del mese di **Luglio 2024** e che gli input previsionali sono conformi alle informazioni disponibili in tale periodo;
- ▶ della tempistica prevista dalla Società per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ▶ del costo complessivo del Progetto indicato dalla Società;
- ▶ dei costi/ricavi e dei tempi previsti dalla Società e dei conseguenti flussi di cassa generati dal Progetto;
- ▶ del presupposto di supporto finanziario da parte del partner finanziario Hines in caso di eventuali maggiori necessità di cassa emergenti rispetto alle previsioni (a titolo esemplificativo per supporto del capitale circolante, maggiori oneri per tasse e imposte, investimenti, altro);
- ▶ delle condizioni riscontrabili mediamente sui mercati finanziari con riferimento a progetti aventi caratteristiche simili.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico si è basata su dati, informazioni e documentazione relativi al Progetto forniti dalla Società (criteri, assunzioni, stime concernenti i ricavi, i costi di gestione e gli investimenti) per le quali pertanto la Società si assume ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a Crowe ai fini della redazione del presente documento.

Pertanto, con la presente Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico non esprime alcun giudizio di congruità relativamente agli stessi.

La Società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a Crowe Bompani Srl a Socio Unico ai fini della redazione del presente documento.

La presente lettera di asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che:

- ▶ Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- ▶ la presente lettera di asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Inoltre, il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di Crowe Bompani S.r.l. a Socio Unico al finanziamento del Progetto.

Roma, 16 maggio 2025

Crowe Bompani Srl



Fabio Sardelli
(Revisore Legale)

Allegati

Allegato 1 – Prospetto di Conto Economico (2025-2085)

Tabella - Conto Economico dal 2025 al 2035

Conto Economico	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Ricavi da locazione studentato	-	-	-	-	21.492.154	22.029.458	22.580.194	23.144.699	23.723.317	24.316.400	24.924.310
Ricavi da locazione uffici	-	-	-	-	2.595.301	2.660.183	2.726.688	2.794.855	2.864.727	2.936.345	3.009.753
Ricavi Ristorazione	-	-	-	-	1.188.000	1.217.700	1.248.143	1.279.346	1.311.330	1.344.113	1.377.716
Ricavi Cultura e Tempo Libero	-	-	-	-	5.014.103	5.139.455	5.267.941	5.399.640	5.534.631	5.672.997	5.814.822
Ricavi da locazione box	-	-	-	-	2.121.768	2.174.812	2.229.183	2.284.912	2.342.035	2.400.586	2.460.600
Valore della Produzione	-	-	-	-	32.411.325	33.221.608	34.052.149	34.903.452	35.776.039	36.670.440	37.587.201
Servizi pulizia Studio	-	-	-	-	(700.000)	(717.500)	(735.438)	(753.823)	(772.669)	(791.986)	(811.785)
Servizi pulizia aree comuni	-	-	-	-	(125.000)	(128.125)	(131.328)	(134.611)	(137.977)	(141.426)	(144.962)
Spese internet e TV	-	-	-	-	(125.000)	(128.125)	(131.328)	(134.611)	(137.977)	(141.426)	(144.962)
Sicurezza	-	-	-	-	(55.000)	(56.375)	(57.784)	(59.229)	(60.710)	(62.227)	(63.783)
Staff - Stipendi e Costi	-	-	-	-	(550.000)	(563.750)	(577.844)	(592.290)	(607.097)	(622.275)	(637.831)
Manutenzione aree studentato	-	-	-	-	(285.000)	(292.125)	(299.428)	(306.914)	(314.587)	(322.451)	(330.513)
Utenze	-	-	-	-	(1.550.000)	(1.588.750)	(1.628.469)	(1.669.180)	(1.710.910)	(1.753.683)	(1.797.525)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	-	-	-	-	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	-	-	-	-	(400.000)	(410.000)	(420.250)	(430.756)	(441.525)	(452.563)	(463.877)
Costi operativi durante periodo estivo	-	-	-	-	(300.000)	(307.500)	(315.188)	(323.067)	(331.144)	(339.422)	(347.908)
Manutenzione generale edifici	-	-	-	-	(250.000)	(256.250)	(262.656)	(269.223)	(275.953)	(282.852)	(289.923)
Oneri gestione uffici e ristorazione	-	-	-	-	(600.000)	(615.000)	(630.375)	(646.134)	(662.288)	(678.845)	(695.816)
MARKETING	-	-	-	-	(50.000)	(51.250)	(52.531)	(53.845)	(55.191)	(56.570)	(57.985)
ASSICURAZIONE	(53.813)	(53.813)	(53.813)	(53.813)	(107.625)	(110.316)	(113.074)	(115.900)	(118.798)	(121.768)	(124.812)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(190.000)	(190.000)	(190.000)	(190.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	25.458.700	26.141.543	26.841.456	27.558.868	28.294.215	29.047.945	29.820.519
EBITDA margin	-	-	-	-	78,55%	78,69%	78,82%	78,96%	79,09%	79,21%	79,34%
Ammortamenti Materiali	-	-	-	-	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)
Ammortamento immobile	-	-	-	-	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	-	-	-	-	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)
EBIT	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	17.663.605	18.346.448	19.046.362	19.763.773	20.499.120	21.252.850	22.025.424
Gestione finanziaria	-	-	-	-	(18.406.493)	(17.672.908)	(16.912.766)	(16.124.340)	(15.305.791)	(14.455.161)	(13.570.365)
Oneri finanziari (Senior Debt)	-	-	-	-	(15.903.407)	(15.494.822)	(15.059.680)	(14.596.254)	(14.102.705)	(13.577.075)	(13.017.279)
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	(2.503.086)	(2.178.086)	(1.853.086)	(1.528.086)	(1.203.086)	(878.086)	(553.086)
EBT	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(742.887)	673.540	2.133.595	3.639.433	5.193.329	6.797.689	8.455.058
Imposte sul reddito dell'esercizio	-	-	-	-	(688.881)	(877.161)	(1.254.871)	(1.644.251)	(2.045.865)	(2.460.307)	(2.888.206)
Risultato Netto	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(1.431.768)	(203.621)	878.724	1.995.182	3.147.464	4.337.383	5.566.853

Tabella - Conto Economico dal 2036 al 2046

Conto Economico	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
€	Forecast										
Ricavi da locazione studentato	25.547.417	26.186.103	26.840.755	27.511.774	28.199.569	28.904.558	29.627.172	30.367.851	31.127.047	31.905.223	32.702.854
Ricavi da locazione uffici	3.084.997	3.162.122	3.241.175	3.322.204	3.405.260	3.490.391	3.577.651	3.667.092	3.758.769	3.852.739	3.949.057
Ricavi Ristorazione	1.412.159	1.447.463	1.483.649	1.520.740	1.558.759	1.597.728	1.637.671	1.678.613	1.720.578	1.763.593	1.807.682
Ricavi Cultura e Tempo Libero	5.960.192	6.109.197	6.261.927	6.418.475	6.578.937	6.743.410	6.911.996	7.084.796	7.261.915	7.443.463	7.629.550
Ricavi da locazione box	2.522.115	2.585.168	2.649.797	2.716.042	2.783.943	2.853.542	2.924.881	2.998.003	3.072.953	3.149.777	3.228.521
Valore della Produzione	38.526.881	39.490.053	40.477.304	41.489.237	42.526.468	43.589.629	44.679.370	45.796.354	46.941.263	48.114.795	49.317.665
Servizi pulizia Studio	(832.080)	(852.882)	(874.204)	(896.059)	(918.461)	(941.422)	(964.958)	(989.082)	(1.013.809)	(1.039.154)	(1.065.133)
Servizi pulizia aree comuni	(148.586)	(152.300)	(156.108)	(160.011)	(164.011)	(168.111)	(172.314)	(176.622)	(181.037)	(185.563)	(190.202)
Spese internet e TV	(148.586)	(152.300)	(156.108)	(160.011)	(164.011)	(168.111)	(172.314)	(176.622)	(181.037)	(185.563)	(190.202)
Sicurezza	(65.378)	(67.012)	(68.687)	(70.405)	(72.165)	(73.969)	(75.818)	(77.714)	(79.656)	(81.648)	(83.689)
Staff - Stipendi e Costi	(653.777)	(670.122)	(686.875)	(704.046)	(721.648)	(739.689)	(758.181)	(777.136)	(796.564)	(816.478)	(836.890)
Manutenzione aree studentato	(338.775)	(347.245)	(355.926)	(364.824)	(373.945)	(383.293)	(392.876)	(402.698)	(412.765)	(423.084)	(433.661)
Utenze	(1.842.463)	(1.888.524)	(1.935.738)	(1.984.131)	(2.033.734)	(2.084.578)	(2.136.692)	(2.190.109)	(2.244.862)	(2.300.984)	(2.358.508)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	(475.474)	(487.361)	(499.545)	(512.034)	(524.835)	(537.956)	(551.404)	(565.190)	(579.319)	(593.802)	(608.647)
Costi operativi durante periodo estivo	(356.606)	(365.521)	(374.659)	(384.025)	(393.626)	(403.467)	(413.553)	(423.892)	(434.489)	(445.352)	(456.485)
Manutenzione generale edifici	(297.171)	(304.601)	(312.216)	(320.021)	(328.022)	(336.222)	(344.628)	(353.243)	(362.075)	(371.126)	(380.405)
Oneri gestione uffici e ristorazione	(713.211)	(731.042)	(749.318)	(768.051)	(787.252)	(806.933)	(827.107)	(847.784)	(868.979)	(890.703)	(912.971)
MARKETING	(59.434)	(60.920)	(62.443)	(64.004)	(65.604)	(67.244)	(68.926)	(70.649)	(72.415)	(74.225)	(76.081)
ASSICURAZIONE	(127.932)	(131.131)	(134.409)	(137.769)	(141.213)	(144.744)	(148.362)	(152.071)	(155.873)	(159.770)	(163.764)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	30.612.406	31.424.092	32.256.069	33.108.846	33.982.942	34.878.890	35.797.238	36.738.544	37.703.382	38.692.342	39.706.025
EBITDA margin	79,46%	79,57%	79,69%	79,80%	79,91%	80,02%	80,12%	80,22%	80,32%	80,42%	80,51%
Ammortamenti Materiali	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)
Ammortamento immobile	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)
EBIT	22.817.312	23.628.997	24.460.974	25.313.751	26.187.847	27.083.795	28.002.143	28.943.449	29.908.287	30.897.247	31.910.930
Gestione finanziaria	(12.421.097)	(11.786.162)	(11.109.957)	(10.389.799)	(9.622.830)	(8.806.009)	(7.936.094)	(7.009.634)	(6.022.955)	(4.972.141)	(3.853.025)
Oneri finanziari (Senior Debt)	(12.421.097)	(11.786.162)	(11.109.957)	(10.389.799)	(9.622.830)	(8.806.009)	(7.936.094)	(7.009.634)	(6.022.955)	(4.972.141)	(3.853.025)
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	10.396.215	11.842.834	13.351.017	14.923.952	16.565.016	18.277.787	20.066.049	21.933.814	23.885.332	25.925.105	28.057.905
Imposte sul reddito dell'esercizio	(3.384.967)	(3.763.811)	(4.158.222)	(4.568.985)	(4.996.930)	(5.442.937)	(5.907.935)	(6.392.910)	(6.898.903)	(7.427.018)	(7.978.424)
Risultato Netto	7.011.248	8.079.023	9.192.795	10.354.967	11.568.086	12.834.850	14.158.114	15.540.904	16.986.429	18.498.087	20.079.482

Tabella - Conto Economico dal 2047 al 2057

Conto Economico	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
€	Forecast										
Ricavi da locazione studentato	33.520.425	34.358.436	35.217.397	36.097.832	37.000.278	37.925.285	38.873.417	39.845.252	40.841.383	41.862.418	42.908.978
Ricavi da locazione uffici	4.047.784	4.148.978	4.252.703	4.359.020	4.467.996	4.579.696	4.694.188	4.811.543	4.931.831	5.055.127	5.181.505
Ricavi Ristorazione	1.852.875	1.899.196	1.946.676	1.995.343	2.045.227	2.096.357	2.148.766	2.202.486	2.257.548	2.313.986	2.371.836
Ricavi Cultura e Tempo Libero	7.820.289	8.015.796	8.216.191	8.421.596	8.632.135	8.847.939	9.069.137	9.295.866	9.528.262	9.766.469	10.010.631
Ricavi da locazione box	3.309.234	3.391.965	3.476.764	3.563.683	3.652.775	3.744.094	3.837.697	3.933.639	4.031.980	4.132.780	4.236.099
Valore della Produzione	50.550.606	51.814.371	53.109.731	54.437.474	55.798.411	57.193.371	58.623.205	60.088.785	61.591.005	63.130.780	64.709.050
Servizi pulizia Studio	(1.091.761)	(1.119.055)	(1.147.032)	(1.175.707)	(1.205.100)	(1.235.227)	(1.266.108)	(1.297.761)	(1.330.205)	(1.363.460)	(1.397.547)
Servizi pulizia aree comuni	(194.957)	(199.831)	(204.827)	(209.948)	(215.196)	(220.576)	(226.091)	(231.743)	(237.537)	(243.475)	(249.562)
Spese internet e TV	(194.957)	(199.831)	(204.827)	(209.948)	(215.196)	(220.576)	(226.091)	(231.743)	(237.537)	(243.475)	(249.562)
Sicurezza	(85.781)	(87.926)	(90.124)	(92.377)	(94.686)	(97.054)	(99.480)	(101.967)	(104.516)	(107.129)	(109.807)
Staff - Stipendi e Costi	(857.812)	(879.258)	(901.239)	(923.770)	(946.864)	(970.536)	(994.799)	(1.019.669)	(1.045.161)	(1.071.290)	(1.098.072)
Manutenzione aree studentato	(444.503)	(455.615)	(467.006)	(478.681)	(490.648)	(502.914)	(515.487)	(528.374)	(541.583)	(555.123)	(569.001)
Utenze	(2.417.471)	(2.477.908)	(2.539.855)	(2.603.352)	(2.668.436)	(2.735.147)	(2.803.525)	(2.873.613)	(2.945.454)	(3.019.090)	(3.094.567)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	(623.863)	(639.460)	(655.447)	(671.833)	(688.629)	(705.844)	(723.490)	(741.578)	(760.117)	(779.120)	(798.598)
Costi operativi durante periodo estivo	(467.898)	(479.595)	(491.585)	(503.875)	(516.471)	(529.383)	(542.618)	(556.183)	(570.088)	(584.340)	(598.949)
Manutenzione generale edifici	(389.915)	(399.663)	(409.654)	(419.895)	(430.393)	(441.153)	(452.181)	(463.486)	(475.073)	(486.950)	(499.124)
Oneri gestione uffici e ristorazione	(935.795)	(959.190)	(983.170)	(1.007.749)	(1.032.943)	(1.058.766)	(1.085.236)	(1.112.366)	(1.140.176)	(1.168.680)	(1.197.897)
MARKETING	(77.983)	(79.933)	(81.931)	(83.979)	(86.079)	(88.231)	(90.436)	(92.697)	(95.015)	(97.390)	(99.825)
ASSICURAZIONE	(167.858)	(172.055)	(176.356)	(180.765)	(185.284)	(189.916)	(194.664)	(199.531)	(204.519)	(209.632)	(214.873)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	40.745.051	41.810.052	42.901.678	44.020.595	45.167.485	46.343.047	47.547.999	48.783.074	50.049.025	51.346.626	52.676.667
EBITDA margin	80,60%	80,69%	80,78%	80,86%	80,95%	81,03%	81,11%	81,18%	81,26%	81,33%	81,41%
Ammortamenti Materiali	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)
Ammortamento immobile	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(544.000)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)
EBIT	32.949.956	34.014.957	35.106.584	36.225.501	37.372.390	38.547.953	39.752.904	40.523.433	41.789.385	43.086.986	44.417.026
Gestione finanziaria	(2.661.166)	(1.391.836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (Senior Debt)	(2.661.166)	(1.391.836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	30.288.790	32.623.121	35.106.584	36.225.501	37.372.390	38.547.953	39.752.904	40.523.433	41.789.385	43.086.986	44.417.026
Imposte sul reddito dell'esercizio	(8.554.358)	(9.156.132)	(9.794.737)	(10.106.915)	(10.426.897)	(10.754.879)	(11.091.060)	(11.306.038)	(11.659.238)	(12.021.269)	(12.392.350)
Risultato Netto	21.734.432	23.466.989	25.311.847	26.118.586	26.945.493	27.793.074	28.661.844	29.217.395	30.130.147	31.065.717	32.024.676

Tabella - Conto Economico dal 2058 al 2068

Conto Economico	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
€	Forecast										
Ricavi da locazione studentato	43.981.703	45.081.245	46.208.277	47.363.483	48.547.571	49.761.260	51.005.291	52.280.424	53.587.434	54.927.120	56.300.298
Ricavi da locazione uffici	5.311.043	5.443.819	5.579.914	5.719.412	5.862.398	6.008.957	6.159.181	6.313.161	6.470.990	6.632.765	6.798.584
Ricavi Ristorazione	2.431.132	2.491.910	2.554.208	2.618.063	2.683.515	2.750.603	2.819.368	2.889.852	2.962.098	3.036.161	3.112.054
Ricavi Cultura e Tempo Libero	10.260.896	10.517.419	10.780.354	11.049.863	11.326.110	11.609.262	11.899.494	12.196.981	12.501.906	12.814.454	13.134.815
Ricavi da locazione box	4.342.002	4.450.552	4.561.816	4.675.861	4.792.757	4.912.576	5.035.391	5.161.276	5.290.307	5.422.565	5.558.129
Valore della Produzione	66.326.776	67.984.945	69.684.569	71.426.683	73.212.350	75.042.659	76.918.725	78.841.694	80.812.736	82.833.054	84.903.881
Servizi pulizia Studio	(1.432.485)	(1.468.297)	(1.505.005)	(1.542.630)	(1.581.196)	(1.620.725)	(1.661.244)	(1.702.775)	(1.745.344)	(1.788.978)	(1.833.702)
Servizi pulizia aree comuni	(255.801)	(262.196)	(268.751)	(275.470)	(282.356)	(289.415)	(296.651)	(304.067)	(311.669)	(319.460)	(327.447)
Spese internet e TV	(255.801)	(262.196)	(268.751)	(275.470)	(282.356)	(289.415)	(296.651)	(304.067)	(311.669)	(319.460)	(327.447)
Sicurezza	(112.552)	(115.366)	(118.250)	(121.207)	(124.237)	(127.343)	(130.526)	(133.789)	(137.134)	(140.563)	(144.077)
Staff - Stipendi e Costi	(1.125.524)	(1.153.662)	(1.182.504)	(1.212.066)	(1.242.368)	(1.273.427)	(1.305.263)	(1.337.894)	(1.371.342)	(1.405.625)	(1.440.766)
Manutenzione aree studentato	(583.226)	(597.807)	(612.752)	(628.071)	(643.772)	(659.867)	(676.363)	(693.273)	(710.604)	(728.369)	(746.579)
Utenze	(3.171.931)	(3.251.230)	(3.332.510)	(3.415.823)	(3.501.219)	(3.588.749)	(3.678.468)	(3.770.430)	(3.864.690)	(3.961.308)	(4.060.340)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	(818.563)	(839.027)	(860.003)	(881.503)	(903.540)	(926.129)	(949.282)	(973.014)	(997.339)	(1.022.273)	(1.047.830)
Costi operativi durante periodo estivo	(613.922)	(629.270)	(645.002)	(661.127)	(677.655)	(694.597)	(711.962)	(729.761)	(748.005)	(766.705)	(785.872)
Manutenzione generale edifici	(511.602)	(524.392)	(537.502)	(550.939)	(564.713)	(578.831)	(593.301)	(608.134)	(623.337)	(638.921)	(654.894)
Oneri gestione uffici e ristorazione	(1.227.844)	(1.258.541)	(1.290.004)	(1.322.254)	(1.355.311)	(1.389.193)	(1.423.923)	(1.459.521)	(1.496.009)	(1.533.409)	(1.571.745)
MARKETING	(102.320)	(104.878)	(107.500)	(110.188)	(112.943)	(115.766)	(118.660)	(121.627)	(124.667)	(127.784)	(130.979)
ASSICURAZIONE	(220.245)	(225.751)	(231.394)	(237.179)	(243.109)	(249.187)	(255.416)	(261.802)	(268.347)	(275.055)	(281.932)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	54.039.958	55.437.332	56.869.641	58.337.757	59.842.576	61.385.015	62.966.015	64.586.541	66.247.579	67.950.144	69.695.272
EBITDA margin	81,48%	81,54%	81,61%	81,68%	81,74%	81,80%	81,86%	81,92%	81,98%	82,03%	82,09%
Ammortamenti Materiali	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)
Ammortamento immobile	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)
EBIT	45.780.318	47.177.692	48.610.000	50.078.116	51.582.935	53.125.374	54.706.375	56.326.900	57.987.939	59.690.503	61.435.632
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (Senior Debt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	45.780.318	47.177.692	48.610.000	50.078.116	51.582.935	53.125.374	54.706.375	56.326.900	57.987.939	59.690.503	61.435.632
Imposte sul reddito dell'esercizio	(12.772.709)	(13.162.576)	(13.562.190)	(13.971.794)	(14.391.639)	(14.821.979)	(15.263.079)	(15.715.205)	(16.178.635)	(16.653.650)	(17.140.541)
Risultato Netto	33.007.609	34.015.116	35.047.810	36.106.322	37.191.296	38.303.395	39.443.296	40.611.695	41.809.304	43.036.853	44.295.091

Tabella - Conto Economico dal 2069 al 2079

Conto Economico	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast						
Ricavi da locazione studentato	57.707.806	59.150.501	60.629.263	62.144.995	63.698.620	65.291.085	66.923.362	68.596.446	70.311.357	72.069.141	73.870.870
Ricavi da locazione uffici	6.968.548	7.142.762	7.321.331	7.504.364	7.691.974	7.884.273	8.081.380	8.283.414	8.490.500	8.702.762	8.920.331
Ricavi Ristorazione	3.189.856	3.269.602	3.351.342	3.435.126	3.521.004	3.609.029	3.699.255	3.791.736	3.886.530	3.983.693	4.083.285
Ricavi Cultura e Tempo Libero	13.463.185	13.799.765	14.144.759	14.498.378	14.860.837	15.232.358	15.613.167	16.003.497	16.403.584	16.813.674	17.234.015
Ricavi da locazione box	5.697.083	5.839.510	5.985.497	6.135.135	6.288.513	6.445.726	6.606.869	6.772.041	6.941.342	7.114.875	7.292.747
Valore della Produzione	87.026.478	89.202.140	91.432.193	93.717.998	96.060.948	98.462.472	100.924.033	103.447.134	106.033.312	108.684.145	111.401.249
Servizi pulizia Studio	(1.879.545)	(1.926.533)	(1.974.697)	(2.024.064)	(2.074.666)	(2.126.532)	(2.179.696)	(2.234.188)	(2.290.043)	(2.347.294)	(2.405.976)
Servizi pulizia aree comuni	(335.633)	(344.024)	(352.624)	(361.440)	(370.476)	(379.738)	(389.231)	(398.962)	(408.936)	(419.160)	(429.639)
Spese internet e TV	(335.633)	(344.024)	(352.624)	(361.440)	(370.476)	(379.738)	(389.231)	(398.962)	(408.936)	(419.160)	(429.639)
Sicurezza	(147.679)	(151.370)	(155.155)	(159.034)	(163.009)	(167.085)	(171.262)	(175.543)	(179.932)	(184.430)	(189.041)
Staff - Stipendi e Costi	(1.476.785)	(1.513.705)	(1.551.547)	(1.590.336)	(1.630.094)	(1.670.847)	(1.712.618)	(1.755.433)	(1.799.319)	(1.844.302)	(1.890.410)
Manutenzione aree studentato	(765.243)	(784.374)	(803.984)	(824.083)	(844.685)	(865.802)	(887.447)	(909.634)	(932.375)	(955.684)	(979.576)
Utenze	(4.161.849)	(4.265.895)	(4.372.543)	(4.481.856)	(4.593.903)	(4.708.750)	(4.826.469)	(4.947.131)	(5.070.809)	(5.197.579)	(5.327.519)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	(1.074.026)	(1.100.876)	(1.128.398)	(1.156.808)	(1.185.523)	(1.215.161)	(1.245.540)	(1.276.679)	(1.308.596)	(1.341.311)	(1.374.843)
Costi operativi durante periodo estivo	(805.519)	(825.657)	(846.299)	(867.456)	(889.142)	(911.371)	(934.155)	(957.509)	(981.447)	(1.005.983)	(1.031.133)
Manutenzione generale edifici	(671.266)	(688.048)	(705.249)	(722.880)	(740.952)	(759.476)	(778.463)	(797.924)	(817.872)	(838.319)	(859.277)
Oneri gestione uffici e ristorazione	(1.611.038)	(1.651.314)	(1.692.597)	(1.734.912)	(1.778.285)	(1.822.742)	(1.868.311)	(1.915.018)	(1.962.894)	(2.011.966)	(2.062.265)
MARKETING	(134.253)	(137.610)	(141.050)	(144.576)	(148.190)	(151.895)	(155.693)	(159.585)	(163.574)	(167.664)	(171.855)
ASSICURAZIONE	(288.980)	(296.204)	(303.610)	(311.200)	(318.980)	(326.954)	(335.128)	(343.506)	(352.094)	(360.896)	(369.919)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	71.484.029	73.317.505	75.196.817	77.123.113	79.097.566	81.121.380	83.195.789	85.322.059	87.501.486	89.735.398	92.025.158
EBITDA margin	82,14%	82,19%	82,24%	82,29%	82,34%	82,39%	82,43%	82,48%	82,52%	82,57%	82,61%
Ammortamenti Materiali	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(9.120.882)
Ammortamento immobile	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.008.546)	(1.869.787)
EBIT	63.224.389	65.057.864	66.937.177	68.863.472	70.837.925	72.861.739	74.936.149	77.062.419	79.241.845	81.475.757	82.904.276
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (Senior Debt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	63.224.389	65.057.864	66.937.177	68.863.472	70.837.925	72.861.739	74.936.149	77.062.419	79.241.845	81.475.757	82.904.276
Imposte sul reddito dell'esercizio	(17.639.604)	(18.151.144)	(18.675.472)	(19.212.909)	(19.763.781)	(20.328.425)	(20.907.186)	(21.500.415)	(22.108.475)	(22.731.736)	(23.130.293)
Risultato Netto	45.584.784	46.906.720	48.261.705	49.650.564	51.074.144	52.533.314	54.028.963	55.562.004	57.133.370	58.744.021	59.773.983

Tabella - Conto Economico dal 2080 al 2085

Conto Economico	2080	2081	2082	2083	2084	2085
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Ricavi da locazione studentato	75.717.642	77.610.583	79.550.847	81.539.618	83.578.109	85.667.562
Ricavi da locazione uffici	9.143.339	9.371.923	9.606.221	9.846.377	10.092.536	10.344.849
Ricavi Ristorazione	4.185.367	4.290.001	4.397.252	4.507.183	4.619.862	4.735.359
Ricavi Cultura e Tempo Libero	17.664.866	18.106.487	18.559.150	19.023.128	19.498.707	19.986.174
Ricavi da locazione box	7.475.066	7.661.943	7.853.491	8.049.828	8.251.074	8.457.351
Valore della Produzione	114.186.280	117.040.937	119.966.961	122.966.135	126.040.288	129.191.295
Servizi pulizia Studio	(2.466.126)	(2.527.779)	(2.590.973)	(2.655.747)	(2.722.141)	(2.790.195)
Servizi pulizia aree comuni	(440.380)	(451.389)	(462.674)	(474.241)	(486.097)	(498.249)
Spese internet e TV	(440.380)	(451.389)	(462.674)	(474.241)	(486.097)	(498.249)
Sicurezza	(193.767)	(198.611)	(203.576)	(208.666)	(213.883)	(219.230)
Staff - Stipendi e Costi	(1.937.670)	(1.986.112)	(2.035.765)	(2.086.659)	(2.138.825)	(2.192.296)
Manutenzione aree studentato	(1.004.065)	(1.029.167)	(1.054.896)	(1.081.269)	(1.108.300)	(1.136.008)
Utenze	(5.460.706)	(5.597.224)	(5.737.155)	(5.880.584)	(6.027.598)	(6.178.288)
Oneri amministrativi - canone annuo del complesso	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)	(165.000)
Oneri del gestore	(1.409.215)	(1.444.445)	(1.480.556)	(1.517.570)	(1.555.509)	(1.594.397)
Costi operativi durante periodo estivo	(1.056.911)	(1.083.334)	(1.110.417)	(1.138.177)	(1.166.632)	(1.195.798)
Manutenzione generale edifici	(880.759)	(902.778)	(925.348)	(948.481)	(972.193)	(996.498)
Oneri gestione uffici e ristorazione	(2.113.822)	(2.166.667)	(2.220.834)	(2.276.355)	(2.333.264)	(2.391.595)
MARKETING	(176.152)	(180.556)	(185.070)	(189.696)	(194.439)	(199.300)
ASSICURAZIONE	(379.167)	(388.646)	(398.362)	(408.321)	(418.529)	(428.992)
IMU, TARI E IMPOSTA DI REGISTRO	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)	(1.690.000)
EBITDA	94.372.162	96.777.841	99.243.662	101.771.128	104.361.781	107.017.201
EBITDA margin	82,65%	82,69%	82,73%	82,76%	82,80%	82,84%
Ammortamenti Materiali	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)
Ammortamento immobile	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)	(7.251.095)
Ammortamento arredi	(1.869.787)	(1.869.787)	(1.869.787)	(1.869.787)	(1.869.787)	(1.869.787)
EBIT	85.251.280	87.656.959	90.122.780	92.650.246	95.240.899	97.896.319
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (Senior Debt)	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari (IVA)	-	-	-	-	-	-
EBT	85.251.280	87.656.959	90.122.780	92.650.246	95.240.899	97.896.319
Imposte sul reddito dell'esercizio	(23.785.107)	(24.456.291)	(25.144.256)	(25.849.419)	(26.572.211)	(27.313.073)
Risultato Netto	61.466.173	63.200.667	64.978.524	66.800.827	68.668.688	70.583.246

Allegato 2 – Prospetto di Stato Patrimoniale (2025-2085)

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2025 al 2035

Stato Patrimoniale	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€	Forecast										
Immobilizzazioni Materiali	134.607.055	223.873.557	316.585.608	426.912.408	419.117.313	411.322.218	403.527.124	395.732.029	387.936.934	380.141.839	372.346.744
Totale Immobilizzazioni	134.607.055	223.873.557	316.585.608	426.912.408	419.117.313	411.322.218	403.527.124	395.732.029	387.936.934	380.141.839	372.346.744
Altre Attività	17.170.221	23.934.282	31.047.213	38.509.016	33.509.016	28.509.016	23.509.016	18.509.016	13.509.016	8.509.016	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	17.170.221	23.934.282	31.047.213	38.509.016	33.509.016	28.509.016	23.509.016	18.509.016	13.509.016	8.509.016	-
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	151.777.276	247.807.839	347.632.822	465.421.424	452.626.329	439.831.234	427.036.139	414.241.044	401.445.949	388.650.855	372.346.744
Capitale Sociale	78.873.813	112.047.625	145.221.438	183.835.250	185.267.018	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>78.630.000</i>	<i>111.560.000</i>	<i>144.490.000</i>	<i>182.860.000</i>							
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>243.813</i>	<i>487.625</i>	<i>731.438</i>	<i>975.250</i>	<i>2.407.018</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>
Utile/(perdita) portato a nuovo	-	(243.813)	(487.625)	(731.438)	(975.250)	(2.407.018)	(2.610.639)	(1.731.915)	263.267	3.410.732	7.748.114
Utile (perdita) dell'esercizio	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(1.431.768)	(203.621)	878.724	1.995.182	3.147.464	4.337.383	5.566.853
Patrimonio Netto	78.630.000	111.560.000	144.490.000	182.860.000	182.860.000	182.860.000	183.738.724	185.733.906	188.881.371	193.218.753	198.785.606
Debiti verso banche	73.147.276	136.247.839	203.142.822	282.561.424	271.275.514	259.581.019	247.451.382	234.858.319	221.771.707	208.159.465	190.478.412
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>17.170.221</i>	<i>23.934.282</i>	<i>31.047.213</i>	<i>38.509.016</i>	<i>33.509.016</i>	<i>28.509.016</i>	<i>23.509.016</i>	<i>18.509.016</i>	<i>13.509.016</i>	<i>8.509.016</i>	<i>-</i>
<i>Linea Interessi</i>	<i>6.582.055</i>	<i>13.523.557</i>	<i>23.910.608</i>	<i>38.312.408</i>	<i>-</i>						
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>49.395.000</i>	<i>98.790.000</i>	<i>148.185.000</i>	<i>205.740.000</i>	<i>237.766.498</i>	<i>231.072.003</i>	<i>223.942.367</i>	<i>216.349.304</i>	<i>208.262.692</i>	<i>199.650.450</i>	<i>190.478.412</i>
Disponibilità Liquide	-	-	-	-	(1.509.185)	(2.609.785)	(4.153.968)	(6.351.181)	(9.207.128)	(12.727.364)	(16.917.274)
PFN	73.147.276	136.247.839	203.142.822	282.561.424	269.766.329	256.971.234	243.297.415	228.507.138	212.564.579	195.432.101	173.561.138
Totale Fonti	151.777.276	247.807.839	347.632.822	465.421.424	452.626.329	439.831.234	427.036.139	414.241.044	401.445.949	388.650.855	372.346.744

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2036 al 2046

Stato Patrimoniale	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
€	Forecast	Forecast									
Immobilizzazioni Materiali	364.551.649	356.756.554	348.961.459	341.166.365	333.371.270	325.576.175	317.781.080	309.985.985	302.190.890	294.395.795	286.600.700
Totale Immobilizzazioni	364.551.649	356.756.554	348.961.459	341.166.365	333.371.270	325.576.175	317.781.080	309.985.985	302.190.890	294.395.795	286.600.700
Altre Attività	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	-	-									
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	364.551.649	356.756.554	348.961.459	341.166.365	333.371.270	325.576.175	317.781.080	309.985.985	302.190.890	294.395.795	286.600.700
Capitale Sociale	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>									
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>									
Utile/(perdita) portato a nuovo	13.314.967	20.326.215	28.405.238	37.598.033	47.953.000	59.521.086	72.355.936	86.514.050	102.054.954	119.041.383	137.539.471
Utile (perdita) dell'esercizio	7.011.248	8.079.023	9.192.795	10.354.967	11.568.086	12.834.850	14.158.114	15.540.904	16.986.429	18.498.087	20.079.482
Patrimonio Netto	205.796.854	213.875.877	223.068.672	233.423.639	244.991.725	257.826.575	271.984.689	287.525.593	304.512.023	323.010.110	343.089.592
Debiti verso banche	180.710.192	170.307.038	159.227.678	147.428.161	134.861.674	121.478.366	107.225.143	92.045.461	75.879.099	58.661.923	40.325.631
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>-</i>	<i>-</i>									
<i>Linea Interessi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>									
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>180.710.192</i>	<i>170.307.038</i>	<i>159.227.678</i>	<i>147.428.161</i>	<i>134.861.674</i>	<i>121.478.366</i>	<i>107.225.143</i>	<i>92.045.461</i>	<i>75.879.099</i>	<i>58.661.923</i>	<i>40.325.631</i>
Disponibilità Liquide	(21.955.397)	(27.426.361)	(33.334.891)	(39.685.435)	(46.482.130)	(53.728.767)	(61.428.752)	(69.585.069)	(78.200.231)	(87.276.238)	(96.814.523)
PFN	158.754.795	142.880.677	125.892.788	107.742.726	88.379.544	67.749.600	45.796.391	22.460.392	(2.321.132)	(28.614.315)	(56.488.891)
Totale Fonti	364.551.649	356.756.554	348.961.459	341.166.365	333.371.270	325.576.175	317.781.080	309.985.985	302.190.890	294.395.795	286.600.700

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2047 al 2057

Stato Patrimoniale	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Immobilizzazioni Materiali	278.805.606	271.010.511	263.215.416	255.420.321	247.625.226	239.830.131	257.248.676	248.989.035	240.729.395	232.469.755	224.210.114
Totale Immobilizzazioni	278.805.606	271.010.511	263.215.416	255.420.321	247.625.226	239.830.131	257.248.676	248.989.035	240.729.395	232.469.755	224.210.114
Altre Attività	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	278.805.606	271.010.511	263.215.416	255.420.321	247.625.226	239.830.131	257.248.676	248.989.035	240.729.395	232.469.755	224.210.114
Capitale Sociale	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>
Utile/(perdita) portato a nuovo	157.618.953	179.353.385	202.820.373	228.132.220	254.250.806	281.196.299	308.989.373	337.651.217	366.868.612	396.998.759	428.064.475
Utile (perdita) dell'esercizio	21.734.432	23.466.989	25.311.847	26.118.586	26.945.493	27.793.074	28.661.844	29.217.395	30.130.147	31.065.717	32.024.676
Patrimonio Netto	364.824.024	388.291.012	413.602.859	439.721.445	466.666.938	494.460.012	523.121.856	552.339.251	582.469.398	613.535.114	645.559.790
Debiti verso banche	20.797.481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Linea Interessi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>20.797.481</i>	<i>-</i>									
Disponibilità Liquide	(106.815.899)	(117.280.502)	(150.387.443)	(184.301.124)	(219.041.713)	(254.629.881)	(265.873.180)	(303.350.216)	(341.740.003)	(381.065.360)	(421.349.676)
PFN	(86.018.418)	(117.280.502)	(150.387.443)	(184.301.124)	(219.041.713)	(254.629.881)	(265.873.180)	(303.350.216)	(341.740.003)	(381.065.360)	(421.349.676)
Totale Fonti	278.805.606	271.010.511	263.215.416	255.420.321	247.625.226	239.830.131	257.248.676	248.989.035	240.729.395	232.469.755	224.210.114

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2058 al 2068

Stato Patrimoniale	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
€	Forecast										
Immobilizzazioni Materiali	215.950.474	207.690.833	199.431.193	191.171.552	182.911.912	174.652.271	166.392.631	158.132.990	149.873.350	141.613.709	133.354.069
Totale Immobilizzazioni	215.950.474	207.690.833	199.431.193	191.171.552	182.911.912	174.652.271	166.392.631	158.132.990	149.873.350	141.613.709	133.354.069
Altre Attività	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	-										
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	215.950.474	207.690.833	199.431.193	191.171.552	182.911.912	174.652.271	166.392.631	158.132.990	149.873.350	141.613.709	133.354.069
Capitale Sociale	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>182.860.000</i>										
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>2.610.639</i>										
Utile/(perdita) portato a nuovo	460.089.151	493.096.760	527.111.876	562.159.686	598.266.008	635.457.304	673.760.699	713.203.995	753.815.690	795.624.994	838.661.847
Utile (perdita) dell'esercizio	33.007.609	34.015.116	35.047.810	36.106.322	37.191.296	38.303.395	39.443.296	40.611.695	41.809.304	43.036.853	44.295.091
Patrimonio Netto	678.567.399	712.582.515	747.630.325	783.736.647	820.927.943	859.231.338	898.674.634	939.286.329	981.095.633	1.024.132.486	1.068.427.577
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>-</i>										
<i>Linea Interessi</i>	<i>-</i>										
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>-</i>										
Disponibilità Liquide	(462.616.926)	(504.891.682)	(548.199.133)	(592.565.095)	(638.016.031)	(684.579.067)	(732.282.004)	(781.153.339)	(831.222.283)	(882.518.777)	(935.073.508)
PFN	(462.616.926)	(504.891.682)	(548.199.133)	(592.565.095)	(638.016.031)	(684.579.067)	(732.282.004)	(781.153.339)	(831.222.283)	(882.518.777)	(935.073.508)
Totale Fonti	215.950.474	207.690.833	199.431.193	191.171.552	182.911.912	174.652.271	166.392.631	158.132.990	149.873.350	141.613.709	133.354.069

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2069 al 2079

Stato Patrimoniale	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Immobilizzazioni Materiali	125.094.428	116.834.788	108.575.147	100.315.507	92.055.867	83.796.226	75.536.586	67.276.945	59.017.305	97.502.343	88.381.461
Totale Immobilizzazioni	125.094.428	116.834.788	108.575.147	100.315.507	92.055.867	83.796.226	75.536.586	67.276.945	59.017.305	97.502.343	88.381.461
Altre Attività	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	125.094.428	116.834.788	108.575.147	100.315.507	92.055.867	83.796.226	75.536.586	67.276.945	59.017.305	97.502.343	88.381.461
Capitale Sociale	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>
Utile/(perdita) portato a nuovo	882.956.937	928.541.722	975.448.442	1.023.710.146	1.073.360.710	1.124.434.854	1.176.968.168	1.230.997.131	1.286.559.135	1.343.692.506	1.402.436.526
Utile (perdita) dell'esercizio	45.584.784	46.906.720	48.261.705	49.650.564	51.074.144	52.533.314	54.028.963	55.562.004	57.133.370	58.744.021	59.773.983
Patrimonio Netto	1.114.012.361	1.160.919.081	1.209.180.785	1.258.831.349	1.309.905.493	1.362.438.807	1.416.467.771	1.472.029.774	1.529.163.145	1.587.907.166	1.647.681.148
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Linea Interessi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Disponibilità Liquide	(988.917.932)	(1.044.084.293)	(1.100.605.638)	(1.158.515.842)	(1.217.849.627)	(1.278.642.581)	(1.340.931.185)	(1.404.752.829)	(1.470.145.840)	(1.490.404.823)	(1.559.299.688)
PFN	(988.917.932)	(1.044.084.293)	(1.100.605.638)	(1.158.515.842)	(1.217.849.627)	(1.278.642.581)	(1.340.931.185)	(1.404.752.829)	(1.470.145.840)	(1.490.404.823)	(1.559.299.688)
Totale Fonti	125.094.428	116.834.788	108.575.147	100.315.507	92.055.867	83.796.226	75.536.586	67.276.945	59.017.305	97.502.343	88.381.461

Tabella – Stato Patrimoniale dal 2080 al 2085

Stato Patrimoniale	2080	2081	2082	2083	2084	2085
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Immobilizzazioni Materiali	79.260.579	70.139.697	61.018.815	51.897.933	42.777.051	33.656.169
Totale Immobilizzazioni	79.260.579	70.139.697	61.018.815	51.897.933	42.777.051	33.656.169
Altre Attività	-	-	-	-	-	-
Capitale Circolante Netto (CCN)	-	-	-	-	-	-
Fondo TFR	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-
Capitale Investito Netto	79.260.579	70.139.697	61.018.815	51.897.933	42.777.051	33.656.169
Capitale Sociale	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639	185.470.639
<i>Capitale sociale per investimenti in immobilizzazioni</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>	<i>182.860.000</i>
<i>Capitale sociale per copertura costi operativi</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>	<i>2.610.639</i>
Utile/(perdita) portato a nuovo	1.462.210.509	1.523.676.682	1.586.877.349	1.651.855.873	1.718.656.700	1.787.325.389
Utile (perdita) dell'esercizio	61.466.173	63.200.667	64.978.524	66.800.827	68.668.688	70.583.246
Patrimonio Netto	1.709.147.321	1.772.347.988	1.837.326.512	1.904.127.339	1.972.796.028	2.043.379.274
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-
<i>Linea di credito VAT facility</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Linea Interessi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Senior debt + Linea interessi capitalizzati</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Disponibilità Liquide	(1.629.886.742)	(1.702.208.291)	(1.776.307.697)	(1.852.229.407)	(1.930.018.977)	(2.009.723.105)
PFN	(1.629.886.742)	(1.702.208.291)	(1.776.307.697)	(1.852.229.407)	(1.930.018.977)	(2.009.723.105)
Totale Fonti	79.260.579	70.139.697	61.018.815	51.897.933	42.777.051	33.656.169

Allegato 3 – Rendiconto Finanziario (2025 – 2085)

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2025 al 2035

Rendiconto Finanziario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
EBITDA	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	25.458.700	26.141.543	26.841.456	27.558.868	28.294.215	29.047.945	29.820.519
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)
EBIT	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	17.663.605	18.346.448	19.046.362	19.763.773	20.499.120	21.252.850	22.025.424
Imposte	-	-	-	-	(688.881)	(877.161)	(1.254.871)	(1.644.251)	(2.045.865)	(2.460.307)	(2.888.206)
NOPAT	(243.813)	(243.813)	(243.813)	(243.813)	16.974.725	17.469.287	17.791.491	18.119.522	18.453.255	18.792.543	19.137.218
Ammortamenti e svalutazioni	-	-	-	-	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095
Δ CCN	(17.170.221)	(6.764.061)	(7.112.931)	(7.461.802)	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	8.509.016
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	(88.907.055)	(89.266.503)	(92.712.051)	(110.326.800)	-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria	-	-	-	-	(18.406.493)	(17.672.908)	(16.912.766)	(16.124.340)	(15.305.791)	(14.455.161)	(13.570.365)
Δ Debito	73.147.276	63.100.563	66.894.982	79.418.602	(11.285.910)	(11.694.494)	(12.129.637)	(12.593.063)	(13.086.612)	(13.612.242)	(17.681.053)
Δ Patrimonio Netto	33.173.813	33.173.813	33.173.813	38.613.813	1.431.768	203.621	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	-	-	-	-	1.509.185	1.100.600	1.544.183	2.197.214	2.855.947	3.520.236	4.189.910
Cassa BoP	-	-	-	-	-	1.509.185	2.609.785	4.153.968	6.351.181	9.207.128	12.727.364
Cassa EoP	-	-	-	-	1.509.185	2.609.785	4.153.968	6.351.181	9.207.128	12.727.364	16.917.274

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2036 al 2046

Rendiconto Finanziario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
€	Forecast										
EBITDA	30.612.406	31.424.092	32.256.069	33.108.846	33.982.942	34.878.890	35.797.238	36.738.544	37.703.382	38.692.342	39.706.025
Ammortamenti e svalutazioni	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)
EBIT	22.817.312	23.628.997	24.460.974	25.313.751	26.187.847	27.083.795	28.002.143	28.943.449	29.908.287	30.897.247	31.910.930
Imposte	(3.384.967)	(3.763.811)	(4.158.222)	(4.568.985)	(4.996.930)	(5.442.937)	(5.907.935)	(6.392.910)	(6.898.903)	(7.427.018)	(7.978.424)
NOPAT	19.432.345	19.865.186	20.302.752	20.744.766	21.190.917	21.640.859	22.094.207	22.550.539	23.009.384	23.470.229	23.932.507
Ammortamenti e svalutazioni	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095
Δ CCN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria	(12.421.097)	(11.786.162)	(11.109.957)	(10.389.799)	(9.622.830)	(8.806.009)	(7.936.094)	(7.009.634)	(6.022.955)	(4.972.141)	(3.853.025)
Δ Debito	(9.768.220)	(10.403.154)	(11.079.359)	(11.799.518)	(12.566.486)	(13.383.308)	(14.253.223)	(15.179.683)	(16.166.362)	(17.217.175)	(18.336.292)
Δ Patrimonio Netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	5.038.123	5.470.964	5.908.530	6.350.544	6.796.695	7.246.637	7.699.985	8.156.317	8.615.162	9.076.007	9.538.285
Cassa BoP	16.917.274	21.955.397	27.426.361	33.334.891	39.685.435	46.482.130	53.728.767	61.428.752	69.585.069	78.200.231	87.276.238
Cassa EoP	21.955.397	27.426.361	33.334.891	39.685.435	46.482.130	53.728.767	61.428.752	69.585.069	78.200.231	87.276.238	96.814.523

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2047 al 2057

Rendiconto Finanziario	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
€	Forecast										
EBITDA	40.745.051	41.810.052	42.901.678	44.020.595	45.167.485	46.343.047	47.547.999	48.783.074	50.049.025	51.346.626	52.676.667
Ammortamenti e svalutazioni	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(7.795.095)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)
EBIT	32.949.956	34.014.957	35.106.584	36.225.501	37.372.390	38.547.953	39.752.904	40.523.433	41.789.385	43.086.986	44.417.026
Imposte	(8.554.358)	(9.156.132)	(9.794.737)	(10.106.915)	(10.426.897)	(10.754.879)	(11.091.060)	(11.306.038)	(11.659.238)	(12.021.269)	(12.392.350)
NOPAT	24.395.598	24.858.825	25.311.847	26.118.586	26.945.493	27.793.074	28.661.844	29.217.395	30.130.147	31.065.717	32.024.676
Ammortamenti e svalutazioni	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	7.795.095	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640
Δ CCN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	-	-	-	-	-	-	(25.213.640)	-	-	-	-
Gestione finanziaria	(2.661.166)	(1.391.836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Debito	(19.528.151)	(20.797.481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Patrimonio Netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	10.001.376	10.464.603	33.106.942	33.913.681	34.740.588	35.588.169	11.243.299	37.477.036	38.389.787	39.325.357	40.284.316
Cassa BoP	96.814.523	106.815.899	117.280.502	150.387.443	184.301.124	219.041.713	254.629.881	265.873.180	303.350.216	341.740.003	381.065.360
Cassa EoP	106.815.899	117.280.502	150.387.443	184.301.124	219.041.713	254.629.881	265.873.180	303.350.216	341.740.003	381.065.360	421.349.676

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2058 al 2068

Rendiconto Finanziario	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
€	Forecast										
EBITDA	54.039.958	55.437.332	56.869.641	58.337.757	59.842.576	61.385.015	62.966.015	64.586.541	66.247.579	67.950.144	69.695.272
Ammortamenti e svalutazioni	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)
EBIT	45.780.318	47.177.692	48.610.000	50.078.116	51.582.935	53.125.374	54.706.375	56.326.900	57.987.939	59.690.503	61.435.632
Imposte	(12.772.709)	(13.162.576)	(13.562.190)	(13.971.794)	(14.391.639)	(14.821.979)	(15.263.079)	(15.715.205)	(16.178.635)	(16.653.650)	(17.140.541)
NOPAT	33.007.609	34.015.116	35.047.810	36.106.322	37.191.296	38.303.395	39.443.296	40.611.695	41.809.304	43.036.853	44.295.091
Ammortamenti e svalutazioni	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640
Δ CCN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Debito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Patrimonio Netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	41.267.250	42.274.756	43.307.451	44.365.962	45.450.937	46.563.035	47.702.937	48.871.336	50.068.944	51.296.493	52.554.731
Cassa BoP	421.349.676	462.616.926	504.891.682	548.199.133	592.565.095	638.016.031	684.579.067	732.282.004	781.153.339	831.222.283	882.518.777
Cassa EoP	462.616.926	504.891.682	548.199.133	592.565.095	638.016.031	684.579.067	732.282.004	781.153.339	831.222.283	882.518.777	935.073.508

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2069 al 2079

Rendiconto Finanziario	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
EBITDA	71.484.029	73.317.505	75.196.817	77.123.113	79.097.566	81.121.380	83.195.789	85.322.059	87.501.486	89.735.398	92.025.158
Ammortamenti e svalutazioni	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(8.259.640)	(9.120.882)
EBIT	63.224.389	65.057.864	66.937.177	68.863.472	70.837.925	72.861.739	74.936.149	77.062.419	79.241.845	81.475.757	82.904.276
Imposte	(17.639.604)	(18.151.144)	(18.675.472)	(19.212.909)	(19.763.781)	(20.328.425)	(20.907.186)	(21.500.415)	(22.108.475)	(22.731.736)	(23.130.293)
NOPAT	45.584.784	46.906.720	48.261.705	49.650.564	51.074.144	52.533.314	54.028.963	55.562.004	57.133.370	58.744.021	59.773.983
Ammortamenti e svalutazioni	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	8.259.640	9.120.882
Δ CCN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.744.679)	-
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Debito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Patrimonio Netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	53.844.425	55.166.361	56.521.345	57.910.204	59.333.785	60.792.955	62.288.604	63.821.644	65.393.011	20.258.983	68.894.865
Cassa BoP	935.073.508	988.917.932	1.044.084.293	1.100.605.638	1.158.515.842	1.217.849.627	1.278.642.581	1.340.931.185	1.404.752.829	1.470.145.840	1.490.404.823
Cassa EoP	988.917.932	1.044.084.293	1.100.605.638	1.158.515.842	1.217.849.627	1.278.642.581	1.340.931.185	1.404.752.829	1.470.145.840	1.490.404.823	1.559.299.688

Tabella – Rendiconto Finanziario dal 2080 al 2085

Rendiconto Finanziario	2080	2081	2082	2083	2084	2085
€	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
EBITDA	94.372.162	96.777.841	99.243.662	101.771.128	104.361.781	107.017.201
Ammortamenti e svalutazioni	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)	(9.120.882)
EBIT	85.251.280	87.656.959	90.122.780	92.650.246	95.240.899	97.896.319
Imposte	(23.785.107)	(24.456.291)	(25.144.256)	(25.849.419)	(26.572.211)	(27.313.073)
NOPAT	61.466.173	63.200.667	64.978.524	66.800.827	68.668.688	70.583.246
Ammortamenti e svalutazioni	9.120.882	9.120.882	9.120.882	9.120.882	9.120.882	9.120.882
Δ CCN	-	-	-	-	-	-
Δ Fondi	-	-	-	-	-	-
Δ Capex	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria	-	-	-	-	-	-
Δ Debito	-	-	-	-	-	-
Δ Patrimonio Netto	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	70.587.055	72.321.549	74.099.406	75.921.709	77.789.570	79.704.128
Cassa BoP	1.559.299.688	1.629.886.742	1.702.208.291	1.776.307.697	1.852.229.407	1.930.018.977
Cassa EoP	1.629.886.742	1.702.208.291	1.776.307.697	1.852.229.407	1.930.018.977	2.009.723.105



**ATTO D'OBBLIGO NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE PER
LA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE
DELL'AREA DEGLI EX MERCATI GENERALI**

Le Società:

"SVILUPPO CENTRO OSTIENSE SRL", con sede in Roma, Via Catania n. 9, Capitale Sociale Euro 84.500.000,00 (ottantaquattromilioncinquecentomila virgola zero zero) i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero, codice fiscale e Partita IVA 09218971001, REA n. RM - 1148154

e

"HINES EX MERCATI GENERALI ASSOCIATES LLC", con sede legale in 1209 Orange Street, Wilmington, New Castle County, Delaware 19801, numero di iscrizione al registro delle imprese dello Stato del Delaware 10147959 (di seguito "Hines")

PREMESSO

- che la società "Sviluppo Centro Ostiense Srl" (il "Concessionario") è titolare della concessione (la "Concessione") relativa al complesso degli Ex Mercati Generali in Roma per effetto della convenzione stipulata il 14 novembre 2006 (rep. n. 9612) (la "Convenzione") con Roma Capitale (l'"Ente Concedente"), successivamente integrata in data 2 agosto 2012 (rep. n. 12491) (la "Convenzione Integrativa n. 1");
- che in data 20 Settembre 2013, il Concessionario ha presentato all'Ente Concedente una proposta di rimodulazione delle destinazioni funzionali dell'oggetto di Concessione, predisponendo di conseguenza un nuovo progetto preliminare, approvato con deliberazione della G.C. n. 66/2015, ed un nuovo progetto definitivo, approvato con D.G.C. n. 199/2017;
- che in data 13 dicembre 2022 il Concessionario ha presentato all'Ente Concedente una nuova proposta progettuale preliminare, volta a realizzare un campus studentesco (lo "Studentato") capace di soddisfare il crescente fabbisogno di residenze universitarie e di creare un nuovo polo cittadino dedicato ai giovani studenti, preservando gli spazi e le funzioni destinate a cultura e tempo libero, senza modificare le funzioni e le dotazioni e le attrezzature pubbliche precedentemente previste;
- che il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici dell'Ente Concedente, con nota prot. QN/2022/241414 ha quindi richiesto al Concessionario di chiarire, quale condizione di procedibilità dell'istruttoria sulla nuova proposta progettuale, se la presentazione della stessa comportasse la rinuncia alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;
- che in data 15 dicembre 2022, con nota acquisita al prot. RA/2022/69536, il Concessionario ha confermato espressamente di voler rinunciare alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e alla sottoscrizione della relativa convenzione integrativa;
- che con deliberazione della G.C. n. 155/2023 l'Ente Concedente ha deliberato di:
 1. prendere atto della rinuncia del Concessionario alla realizzazione del progetto risultante dalla seconda variante e di dare contestualmente atto che il progetto risultante dalla seconda variante approvato con D.G.C. n. 66/2015 e n. 199/2017 deve ritenersi superato e non più di interesse per l'Ente Concedente;
 2. revocare, conseguentemente, la propria Deliberazione n. 199 del 15 settembre 2017, di approvazione del progetto della seconda variante e tutti gli atti ad essa conseguenti;
 3. prendere atto dell'avvenuta presentazione della proposta di revisione della Concessione da parte del Concessionario e di demandare ai propri uffici

Registrato presso l'Agenzia
delle Entrate di Roma 4
il
al n.
serie 1T
Esatti Euro

competenti di effettuare l'istruttoria finalizzata alla valutazione del pubblico interesse della proposta da parte dell'Assemblea Capitolina;

- che, all'esito della valutazione istruttoria preliminare, il Concessionario ha presentato la proposta progettuale acquisita al prot. QN/2024/18267, successivamente integrata in data 12.02.2024 (di cui prot. QN/2024/34801) (la "Proposta Progettuale");

- che l'Ente Concedente ha subordinato la valutazione del pubblico interesse da parte dell'Assemblea Capitolina alla preventiva formalizzazione degli intenti del Concessionario, anche sotto il profilo della configurazione societaria, mediante presentazione del presente atto d'obbligo, come espressamente accettato con nota acquisita al prot. QN/2024/54065;

- che la Proposta Progettuale è stata sottoposta alla Conferenza di Servizi Preliminare indetta con nota prot. n. 70874 del 10 aprile 2024 per la definizione delle condizioni necessarie per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente; gli esiti della conferenza di servizi sono stati comunicati al Concessionario con nota prot. QN/2024/125128;

- che, a seguito del presente atto, non muta la natura giuridica originaria di concessione amministrativa del rapporto in essere, non intendendosi in alcun modo novato o modificato il rapporto medesimo in alcuna altra fattispecie giuridica;

- che il Concessionario, con il presente atto, conferma il possesso dei requisiti di partecipazione previsti dall'originario bando di gara e il possesso di adeguata qualificazione per l'esecuzione dei lavori risultanti dal progetto presentato;

- che il Concessionario, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 20 della Convenzione, ha coinvolto nell'iniziativa un nuovo partner, dotato di adeguate capacità operative ed economiche, tali da garantire l'adempimento degli obblighi convenzionali;

- che a tal fine – ad esito delle interlocuzioni con il gruppo Hines, investitore istituzionale con una solida esperienza in investimenti immobiliari e nell'esecuzione di transazioni immobiliari in tutto il mondo (www.hines.com) - il Gruppo Hines - ha confermato la disponibilità al coinvolgimento nell'iniziativa, nei termini di seguito assunti, direttamente ovvero tramite partners industriali e/o altro investitore istituzionale comunque da esso gestito e/o partecipato in joint venture con altri investitori (per brevità di seguito semplicemente "Hines");

- che pertanto Hines, sia in proprio che nella predetta qualità, sottoscrive il presente atto a conferma degli impegni ad essa direttamente riferibili, di cui ai successivi punti 5 e 6, nei termini ed alle condizioni ivi previste;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "Sviluppo Centro Ostiense Srl" e Hines per quanto riguarda i punti 5 e 6, con il presente atto per sé ed aventi causa, si obbligano:

1. a sottoscrivere, nel termine di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla comunicazione da parte dell'Ente Concedente della deliberazione dell'Assemblea Capitolina di dichiarazione di pubblico interesse alla realizzazione della Proposta Progettuale, la nuova convenzione integrativa allegata alla deliberazione dell'organo consigliare (la "Nuova Convenzione Integrativa"), la quale rispecchi contenuti e condizioni del presente atto d'obbligo, previa conferma della dichiarazione bancaria di cui all'art. 1 della Convenzione ed aggiornamento delle garanzie di cui all'art. 10 della Convenzione e art. 4 della Convenzione

Integrativa. Tale impegno, così come gli impegni di cui ai successivi punti 2 e 3, sono condizionati all'approvazione da parte dell'Ente Concedente della Nuova Convenzione Integrativa entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo e al rispetto dei tempi prescritti dalla legge per l'approvazione dei diversi livelli di progettazione. Il mancato rispetto delle tempistiche di cui al presente punto 1 costituisce inadempimento ai sensi della Convenzione;

2. a provvedere alla redazione del progetto definitivo nel termine di 150 (centocinquanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione della Nuova Convenzione Integrativa, nel rispetto dei contenuti e delle condizioni poste dalla Conferenza di Servizi Preliminare di cui alla D.D. rep. QN/829/2024 prot. QN/124101/2024 del 17/06/2024, impegnandosi altresì ad apportare le modifiche e adeguamenti che saranno eventualmente prescritti in sede di conferenza di servizi decisoria e nel procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, purché non ne sia alterato l'equilibrio economico di cui al Piano Economico-Finanziario ("PEF"), già oggetto di istruttoria. Il mancato rispetto delle tempistiche di cui al presente punto 2 costituisce inadempimento ai sensi della Convenzione;

3. a provvedere alla redazione del progetto esecutivo (il "Progetto Esecutivo") nel termine di 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla pubblicazione della deliberazione della Giunta Capitolina di approvazione del progetto definitivo. Il mancato rispetto delle tempistiche di cui al presente punto 3 costituisce inadempimento ai sensi della Convenzione;

4. a confermare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 14 e 20 della Convenzione, che il socio esecutore è individuato in Lamaro Appalti S.p.A. o in un soggetto indicato da Hines che alla stessa succeda per il tramite di una delle operazioni consentite dall'art. 116 del D.Lgs. 163/2006, espressamente richiamato in Convenzione;

5. a confermare che, nel rispetto delle disposizioni di legge applicabili e dell'art. 20 della Convenzione, il coinvolgimento di Hines avverrà entro 30 giorni - e comunque nel maggior tempo strettamente necessario per ottenere, da parte degli Organi delle procedure di concordato di Silvano Toti Holding S.p.A. ("STH") e di Lamaro Appalti S.p.A. ("Lamaro"), tutte le richieste autorizzazioni (le "Autorizzazioni"), rispettivamente, per l'acquisto della partecipazione in SCO detenuta da STH e per l'implementazione dell'operazione prevista al punto 4 - a partire dalla sottoscrizione della Nuova Convenzione Integrativa tra l'Ente Concedente e il Concessionario, a condizione i) che detta Nuova Convenzione Integrativa venga approvata entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo, ii) che essa rispecchi pienamente i contenuti della Proposta Progettuale presentata dal Concessionario e relativo PEF, e iii) che intervenga formale presa d'atto da parte dell'Ente Concedente in relazione all'operazione che sarà definita per il coinvolgimento di Hines nell'iniziativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della Convenzione e, relativamente all'operazione di cui al punto 4, dell'art. 116, D.Lgs. 163/2006. Resta inteso che le predette richieste di Autorizzazioni saranno sottoposte entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla sottoscrizione della Nuova Convenzione Integrativa;

6. a confermare che il coinvolgimento di Hines nell'iniziativa, direttamente ovvero tramite altro investitore istituzionale comunque da esso gestito e/o partecipato in joint venture con altri investitori, avverrà attraverso l'acquisto della partecipazione in SCO detenuta da STH;

7. ad assumere interamente il rischio conseguente alle assumptions poste alla base

del PEF, impegnandosi inoltre a non richiedere per il periodo di esecuzione dei lavori e per i primi 7 anni di gestione l'attivazione del procedimento di riequilibrio del PEF, che rimane in ogni caso subordinato esclusivamente al verificarsi di circostanze di fatto e di diritto imprevedibili al momento della sottoscrizione della Nuova Convenzione Integrativa;

8. ad eseguire, a propria totale cura e spese, tutte le opere previste dal progetto nel termine di 36 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del Progetto Esecutivo, fermo restando quanto previsto dall'art. 3, comma 4, della Convenzione;

9. a realizzare lo Studentato rispettando la destinazione d'uso "turistico-ricettiva", o comunque altra destinazione consentita per la sottozona M7 che permetta di destinarlo, almeno durante i 10 (dieci) mesi di durata dell'anno accademico, all'uso esclusivo degli studenti universitari e nel rimanente periodo dell'anno ad uso ricettivo libero; l'utilizzo non autorizzato per finalità diverse costituisce grave inosservanza delle prescrizioni contrattuali ai sensi dell'art. 9 della Convenzione;

10. ad accettare che il periodo di esercizio della Concessione, pari a 57 annualità, ha inizio decorso 36 (trentasei) mesi dalla comunicazione di approvazione del Progetto Esecutivo, a prescindere dallo stato di avanzamento delle opere previste dal Progetto Esecutivo; con la medesima decorrenza diviene esigibile il canone annuo di cui all'art. 4.2 della Convenzione, pari a Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zero zero), da rivalutarsi annualmente a decorrere dalla data di sottoscrizione della Nuova Convenzione Integrativa, da corrispondersi nel termine di 90 (novanta) giorni quanto alle prime tre annualità della concessione e anticipatamente entro il 31 gennaio per ogni anno successivo di esercizio della concessione;

11. a dare atto che, con la dichiarazione di pubblico interesse e la connessa approvazione della Nuova Convenzione Integrativa che recepisca le clausole di cui sopra, il Concessionario intende definita ogni controversia, anche solo potenziale e ancora non promossa, avente titolo, tanto in via contrattuale quanto in via extracontrattuale, nei rapporti e/o nei titoli di cui alle premesse, con rinuncia tombale ad ogni richiesta, istanza o pretesa che possa derivare dagli accordi raggiunti, dalle trattative in corso e da ogni altra attività connessa, relativa o conseguente al presente atto d'obbligo;

12. ad accettare, al fine di prevenire le controversie o consentire la rapida risoluzione delle stesse o delle dispute tecniche di ogni natura che possano insorgere nell'esecuzione delle opere, la costituzione di un Collegio Consultivo Tecnico, per la cui disciplina le parti concordano che trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 215 e ss. del D.Lgs. 36/2023.

Il presente atto d'obbligo viene sottoscritto, in relazione ai punti 5 e 6, anche da Hines per accettazione delle condizioni e degli impegni ivi previsti, la cui violazione comporterà esclusivamente un risarcimento del danno da parte di Hines nei confronti dell'Ente Concedente fin da ora concordemente quantificato ed accettato in Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) salvo che l'eventuale violazione sia dovuta a causa non imputabile ad Hines o, comunque, derivi da fatti esterni e indipendenti dalla volontà o dal controllo di Hines, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventi di forza maggiore (id est eventi locali, europei o globali, quali guerre, atti di terrorismo, diffusione di epidemie o altre problematiche connesse alla salute pubblica o altri eventi comunque in grado di incidere sull'andamento del settore immobiliare o sulle transazioni finanziarie in genere), opposizioni, ricorsi, anche giudiziali, dinieghi o mancate approvazioni,

comunque denominate, promosse o comunque provenienti da soggetti e/o autorità terze, che abbiano ad oggetto la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina, la Convenzione, la Nuova Convenzione Integrativa, la Proposta Progettuale e tutti gli atti connessi, presupposti e consequenziali, compresa la presa d'atto da parte dell'Ente Concedente menzionata ai punti 5 (iii) e 6 che precedono.

Roma, lì otto maggio duemilaventicinque

Firmato Roberto Mazzei

Firmato Stefano Pagliani

REPERTORIO N. 30.803

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor Alfredo Maria Becchetti, Notaio in Roma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di questo Distretto, che:

- MAZZEI ROBERTO, nato a Sambiasse (CZ), oggi Lamezia Terme, il giorno 16 agosto 1962, domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione della "**SVILUPPO CENTRO OSTIENSE SRL**", con sede in Roma, Via Catania n. 9, Capitale Sociale Euro 84.500.000,00 (ottantaquattromilionicinquecentomila virgola zero zero) i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Roma al numero, codice fiscale e Partita IVA 09218971001, REA n. RM - 1148154, tale nominato con Delibera dell'Assemblea dei Soci del 28 aprile 2025 e giusta i poteri ad esso derivanti dalla Delibera del Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2025, documenti che in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna, rispettivamente Rep. n. 30.801 e Rep. n. 30.802 si allegano alla presente scrittura sotto le lettere "**A**" e "**B**", della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, ha apposto la propria firma in calce alla scrittura che precede, ed a margine degli altri fogli, della quale ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, al comparente, alla mia presenza in Roma, in Lungotevere dei Mellini n. 51, nel mio studio.

Roma, lì otto maggio duemilaventicinque

Firmato Alfredo Maria Becchetti Notaio

REPERTORIO N. 30.809

RACCOLTA N. 15.849

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor Alfredo Maria Becchetti, Notaio in Roma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di questo Distretto, che:

- PAGLIANI STEFANO, nato a Milano il giorno 17 agosto 1993, domiciliato per la carica in Milano Via Broletto n. 35, nella sua qualità di Procuratore della "**HINES EX MERCATI GENERALI ASSOCIATES LLC**", con sede legale in 1209 Orange Street, Wilmington, New Castle County, Delaware 19801, numero di iscrizione al registro delle imprese dello Stato del Delaware 10147959 e domiciliata presso 845 Texas Avenue, Suite 3300, Texas 77002, giusta i poteri ad esso derivanti dalla procura rilasciata da Evan McCord, Senior Managing Director e Segretario di Hines International Real Estate Holdings Limited Partnership, in data 9 maggio 2025, redatta in doppia lingua e munita di regolari apostille, autenticata nella firma dal Notaio Shelby Lynn Wolfenberger del Texas, che in originale si allega alla presente scrittura sotto la lettera "**C**",

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, ha apposto la propria firma in calce alla scrittura che precede, ed a margine degli altri fogli, della quale ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, al comparente, alla mia presenza in Roma, in Lungotevere dei Mellini n. 51, nel mio studio, alle ore 10.30 (ore dieci e

minuti trenta).

Roma, li sedici maggio duemilaventicinque

Firmato Alfredo Maria Becchetti Notaio

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO

(art. 23, comma 3, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto, dott. Alfredo Maria BECCHETTI, notaio in Roma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, rilasciata da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority, che la presente copia, redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, in corso di registrazione perchè nei termini, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'articolo 23, comma 6, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico pertanto "esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quanto richieste ad ogni effetto di legge".

Consta di 7 (sette) fogli.

Roma li 16 maggio 2025

Firma digitale del Notaio

Dott. Alfredo Maria BECCHETTI

- Nome e cognome: ALFREDO MARIA BECCHETTI
- Codice fiscale: IT: BCCLRD68T01H501I
- Titolo: Notaio
- Organizzazione: DISTRETTO NOTARILE DI ROMA: 02126441001
- Nazione: IT
- Numero di serie: 4d 0f
- Rilasciato da: Consiglio Nazionale del Notariato
- Usi del Certificato: Non repudiation (40)
- Scopi del certificato: <http://ca.notariato.it/documentazione/CPSCNN.pdf>,
http://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf, 1.3.76.16.6
- Validità: dal giorno 05/09/2023 alle 09:27:22 al giorno 05/09/2026 alle 09:27:22
- Stato di revoca: il certificato NON risulta revocato