



**TAVOLO DI LAVORO TENUTOSI SUL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA REP. N.
20150, ROGITO n. 12917**

VERBALE

Facendo seguito alla convocazione prot. 0012714 del 09/02/2022 finalizzata alla discussione del contratto in oggetto descritto si riuniscono in data 17/02/2022 alle ore 10:30 presso la sala consiliare del Comune di Guidonia Montecelio:

Per il Comune di Guidonia Montecelio:

- Il Sindaco sig. Michel Barbet;
- Il Segretario generale, dott.ssa Livia Lardo;
- L'Assessore all'Urbanistica, arch. Chiara Amati
- Il Dirigente all'Urbanistica, arch. Cristina Zizzari, e R.d.P. in relazione al procedimento di cui in oggetto;
- Avv. Loredana Fiore assistente al R.d.P.;
- Il Dirigente al Bilancio/Finanze, dott. Nicolò Roccolino
- Il presidente della comm. Cons. Urbanistica, sig. Antonino Briganti, in qualità di uditore e verbalizzante;
- Il presidente della comm. Cons. Bilancio sig. Giuliano Santoboni, in qualità di uditore;
- Il consigliere Emanuele di Silvio, in qualità di uditore;

Per la Kryalos SGR S.p.a. ("Kryalos") sono presenti, con delega alla rappresentanza senza potere di assumere determinazioni, che si allega, i rappresentanti della società Logikor Italia S.r.l. ("Logikor"), advisor del Fondo Mazer gestito da Kryalos stessa:



- L'Arch. Fabio Bosoni, direttore Tecnico
- Dr. Alessandro Nutini, asset manager

E in qualità di consulenti di Logikor Italia S.r.l.:

- Dr. Franco Bossi, consulente
- Dr. Enrico De Fusco, consulente

Assolve al ruolo di segretario verbalizzante il consigliere Comunale Antonino Briganti.

Introduce il Sindaco Michel Barbet per un breve saluto auspicando una positiva conclusione del procedimento. L'Assessore all'Urbanistica, arch. Chiara Amati, espone quindi un sintetico resoconto relazionando sull'evoluzione della vicenda dal suo incipit fino ad oggi, manifesta inoltre la volontà dell'Area Urbanistica e Patrimonio di pervenire ad una positiva conclusione della vicenda.

Viene data la parola a Logikor, la quale chiede una spiegazione più dettagliata sullo stato della procedura urbanistica dell'area. Il Dirigente Urbanistica e Patrimonio, arch. Cristina Zizzari, relaziona sulla procedura, entrando anche nel merito dei subprocedimenti di natura ambientale (verifica di esclusione di VAS) e paesaggistici (art. 55 delle NTA del PTPR in combinato con art. 16 della L. 1150/42), chiarendo che gli stessi devono solo essere avviati per poter procedere con la delibera di adozione della variante urbanistica.

L'avv. Loredana Fiore interviene illustrando le criticità del contratto preliminare condizionato sottoscritto l'11 giugno 2021 che a suo parere hanno determinato la situazione di stallo della procedura, invitando le parti a considerare lo scioglimento e l'inefficacia dello stesso che dovrà precedere ogni eventuale ulteriore accordo tra le parti.

A seguito dell'intervento dell'arch. Cristina Zizzari, che ha illustrato lo stato della procedura, i presenti, preso atto dell'inefficacia del Contratto Preliminare posto all'ordine del giorno e della



volontà delle Parti di trovare un percorso condiviso che possa agevolare il buon esito dell'operazione, esprimono i seguenti spunti propositivi che potrebbero essere considerati ai fini della sottoscrizione di un nuovo contratto preliminare:

- Logicor asserisce per conto di Kryalos l'eventuale disponibilità della stessa a procedere sulla sola area del Macrolotto, (catastralmente individuate alla sezione B, foglio 12, particelle 426, 432, 454) escludendo le ulteriori aree che erano oggetto di permuta; asserisce inoltre che potrebbe verificare la disponibilità della Kryalos a rivedere la modalità di ripartizione e imputazione del prezzo, il cui importo è comunque sempre stato indicato in conformità con quanto già oggetto di proposta formulata al Comune e accettata dallo stesso;
- Logicor dà contezza della eventuale disponibilità di Kryalos, a concertare con l'Amministrazione il prosieguo della procedura alla luce di una proposta chiara in termini di contenuti e tempistiche da parte della stessa Amministrazione: proprio a tal pro afferma che Kryalos deve rendere conto agli investitori di riferimento circa le proposte emerse nella discussione.

Alle ore 11:10 il Sindaco, salutando i presenti, lascia il tavolo di lavoro per precedenti impegni istituzionali non procrastinabili.

Alle ore 11:15 si aggiunge in riunione il Segretario Generale dott.ssa Livia Lardo.

Alle ore 11:20 la seduta viene sospesa per permettere alle parti un approfondimento. Alla chiusura della pausa tecnica di circa una trentina di minuti si riaprono i lavori.

Alle ore 11:50 riprendono quindi i lavori.



Avvia la riapertura dei lavori l'arch. Zizzari che relaziona al Segretario Generale quanto fino al momento discusso. Il Segretario Generale rappresenta ai presenti, in accordo con quanto rappresentato dall'Avvocato Fiore, la necessità di prendere atto, in modo formale, dello scioglimento ed inefficacia del contratto preliminare già sottoscritto che dovrà precedere ogni eventuale ulteriore accordo tra le parti.

Prende la parola Logikor, che conferma l'apertura di Kryalos (soggetta all'approvazione agli organi deliberativi/consultivi di Kryalos stessa e del Fondo Mazer) a procedere con le seguenti soluzioni:

- inserire nell'eventuale nuovo preliminare di compravendita quale area oggetto di alienazione il solo Macrolotto, catastalmente individuato alla sezione B, foglio 12, particelle 426, 432, 454;
- inserire nell'eventuale nuovo preliminare di compravendita l'iter urbanistico completo con i passaggi intermedi e non solo quello finale cui sarà soggetta l'area del Macrolotto dando quindi atto che, in recepimento della D.C.C. 12/2019, dovrà essere incardinata una variante urbanistica per passaggio dalla sottozona F5 a D2 nelle modalità previste dalla L. 1150/42, come sopra enucleate;
- inserire nell'eventuale nuovo preliminare di compravendita che, conformemente alla D.C.C. 12/2019 ed ai bandi di asta andati deserti, il prezzo di alienazione, da corrispondere al Comune è pari ad 87 € /mq di superficie catastale oggetto di alienazione, oltre il corrispettivo per le OO.UU. dovuto al C.I.T. per un importo massimale presunto di 21 € /mq di superficie catastale oggetto di alienazione;
- inserire nell'eventuale nuovo preliminare di compravendita che in relazione allo sgombero dell'area del Macrolotto, ed ai fini della sottoscrizione del contratto definitivo di



compravendita, le parti danno atto che collaboreranno al fine di individuare il percorso migliore finalizzato allo sgombero degli occupanti, ognuno per le proprie competenze;

- inserire nell'eventuale nuovo preliminare di compravendita la più ampia disponibilità del privato a rendere disponibili all'Amministrazione pubblica gli elaborati già predisposti a suo tempo che l'Ente provvederà a stretto giro a sottoporre all'attenzione degli organi collegiali competenti.

Entrambe le parti, Comune di Guidonia e Kryalos, ritengono meritevole di essere approfondita la prospettata procedura come definita e concordano di stilare il verbale che verrà inviato alle parti e quindi dalle stesse sottoscritto dopo averne preso visione.

La seduta viene chiusa alle ore 12:40.

Per il Comune di Guidonia Montecelio:

Il Sindaco del Comune di Guidonia Montecelio sig. Michel Barbet;

Firmato digitalmente da

MICHEL BARBET

O = COMUNE DI GUIDONIA
T = SINDACO
Data e ora della firma: 06/04/2022 15:29:44

Il Segretario Generale, dott.ssa Livia Lardo

Firmato digitalmente da

Livia Lardo

O = COMUNE DI
GUIDONIA
MONTECELIO
C = IT

Data e ora della
firma: 07/04/2022
13:37:01

L'Assessore all'Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio, arch. Chiara Amati

Il Dirigente all'Urbanistica del Comune di Guidonia Montecelio, arch. Cristina Zizzari, e R.d.P. in relazione al procedimento di cui in oggetto;

Firmato digitalmente da
**CRISTINA
ZIZZARI**



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA IV - URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PATRIMONIO - CIMITERO

Piazza Matteotti, 20 - 00012 Guidonia Montecelio - RM

Avv. Loredana Fiore assistente al R.d.P.;

Firmato digitalmente da: Loredana Fiore
Data: 08/04/2022 11:48:30

Il Dirigente al Bilancio/Finanze del Comune di Guidonia Montecelio, dott. Nicolò Roccolino;

Firmato digitalmente da

 **NICOLO' ROCCOLINO**

CN = ROCCOLINO NICOLO'
Data e ora della firma: 07/04/2022 18:10:59

Per la Kryalos SGR S.p.a., Logikor Italia S.r.l. in qualità di rappresentate con delega:

Arch. Fabio Bosoni, direttore tecnico

Dr. Alessandro Nutini, asset manager

Per Logikor Italia S.r.l., in qualità di consulente:

Dr. Franco Bossi, consulente

Dr. Enrico De Fusco, consulente