

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

REGOLAMENTO DI VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE RIENTRANTE NELLA PROPOSTA DENOMINATA “B4 - NUOVA EDIFICAZIONE COMPENSORIALE INERENTE IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AMBITO BORGHESIANA” (C.D. COMPENDIO IMMOBILIARE BORGHESIANA) DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO DIMA COSTRUZIONI S.P.A.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 25 del 23/01/2012, ha dichiarato il Fallimento DIMA COSTRUZIONI S.P.A. n. 25/2012 (di seguito, il “Fallimento”), nominando curatore fallimentare il dott. Francesco Rocchi (di seguito, “il Curatore”).

In esecuzione del programma di liquidazione è prevista la vendita del Compendio Immobiliare convenzionalmente denominato “Borghesiana” sito in Roma, in via Polense e in via Fosso dell’Osa; a tal fine la società Realty Advisory S.p.A. esclusivista per l’Italia del marchio “Coldwell Banker Commercial” (di seguito, “RACBC” o “*Advisor*”) è stata nominata quale *Advisor* esclusivo della procedura competitiva di vendita con evidenza pubblica di cui al presente Regolamento (di seguito anche “Procedura di Vendita”).

PREMESSE

- in attuazione degli artt. 4 e 6 del bando, approvato con il decreto del 21.12.1994 del Ministero dei Lavori Pubblici, che ha disciplinato i finanziamenti, i soggetti, le procedure e le modalità di formazione e approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana ex art. 2 della L. 17.02.1992 n. 179, il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha individuato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24.02.1995, il quartiere Borghesiana tra gli ambiti prioritari di riqualificazione urbana;

- in relazione a tale ambito la Conedit s.r.l. ebbe a presentare una proposta di intervento di tipo B (“Interventi su aree e fabbricati trasformabili”), identificata con la sigla B4, la quale è stata positivamente valutata e ritenuta ammissibile nel Programma definitivo di Riqualificazione Urbana Borghesiana;

- alla suddetta proposta ha fatto seguito la sottoscrizione, in data 28.12.1998, di un Accordo di Programma tra Comune di Roma, Regione Lazio e Ministero per il Lavori Pubblici concernente il Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) ex L. n. 179/1992 ambito Borghesiana, poi ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 21.01.1999 e adottato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19.07.1999, nonché pubblicato sul BUR Lazio del n. 22 del 10.08.1999;

- in attuazione del citato accordo è stata stipulata, in data 20.12.2004, tra Roma Capitale e la Conedit s.r.l., con atto a rogito Notaio Tullio Cimmino, la Convenzione Urbanistica (rep. 55753 - racc. 16657 – di seguito “Convenzione”) riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e secondaria straordinaria poste in carico al Soggetto Attuatore a scomputo dei relativi oneri ordinari e straordinari dovuti in relazione all’edificazione privata. Il termine di validità è stato fissato in 10 anni, successivamente prorogato di ulteriori 3 anni ai sensi dell’art. 30, comma 3 bis, del D.L. n. 69/2013;

- in data 01.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.244, registrato ad Arezzo in data 02.08.2005, la Società Consortile a r.l. Collefiorito, ha acquistato il

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

Compendio Immobiliare oggetto della proposta denominata B4 - Nuova Edificazione Comprensoriale inerente il Programma di Riqualificazione Urbana - ambito Borghesiana, che, in data 04.08.2005, con atto a rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci repertorio n. 52.266, è stato poi ceduto in piena proprietà alla Dima Costruzioni s.p.a. (*in bonis*), la quale ha assunto la veste di “Soggetto Attuatore” di tutte le opere comprese nella suddetta proposta, subentrando nelle obbligazioni ad essa correlate;

- successivamente, il Tribunale di Roma con sentenza n. 25 del 23.01.2012 ha definitivamente dichiarato il fallimento della Dima Costruzioni s.p.a., con conseguente arresto nell’attuazione PRIU, poiché il “Soggetto Attuatore” non era più nelle condizioni di poter adempiere agli obblighi assunti;

- a seguito di Manifestazione di Interesse da parte della Legione Carabinieri Lazio - Compagnia di Tivoli, il Municipio Roma VI, con Memoria di Giunta n. 19 del 10.11.2017, si è pronunciato *“favorevolmente in ordine alla realizzazione di uno stralcio funzionale all'interno del Comparto 72”* del PRIU “Borghesiana” da destinare a Stazione dei Carabinieri e alloggi, avanzando contestualmente competenti Organi ed Uffici dell’Amministrazione Capitolina la richiesta di:

a) prorogare di anni 3 la durata della Convenzione tra il Comune di Roma e la CONEDIT (Consorzio Edilizio Italiano), stipulata in data 20.12.2004, già prorogata di anni 3 nel 2014 e, pertanto, con scadenza al 20.12.2017;

b) modificare la destinazione d’uso dell’opera pubblica da “Centro Anziani” a “Stazione dei Carabinieri”;

- con Deliberazione di Giunta Capitolina n. 279 del 20.12.2017, all’esito di specifica richiesta del Curatore del fall.25/2012 Dima Costruzioni spa, è stata autorizzata la proroga della durata della sopra menzionata Convenzione;

- con Determinazione Dirigenziale rep. QI/2073/2018, prot. QI/210349/2018 del 19.12.2018, Roma Capitale ha disposto di prorogare l’efficacia della Convenzione originaria, per il tempo necessario alla definizione ed aggiornamento del contenuto della Convenzione da stipularsi con il futuro soggetto subentrante ed al conseguente espletamento della procedura di alienazione competitiva in capo al Tribunale Fallimentare fino al 20.12.2019;

- nelle more, la Curatela Fallimentare ha proceduto all’aggiornamento degli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione ed alla predisposizione delle perizie di stima propedeutiche al subentro di un nuovo Soggetto Attuatore (cfr. DATA ROOM), i quali tengono conto delle sopraggiunte esigenze ambientali e sociali dell’area e contestualmente della necessità di pervenire ad una proposta che garantisca la sostenibilità economica dell’operazione di sviluppo immobiliare, considerata anche la necessità di adeguamento di tutte le opere già realizzate o in via di completamento;

- su richiesta dalla medesima Curatela Fallimentare (prot. QI/189754 del 03.12.2019), l’Amministrazione Capitolina, con Determinazione Dirigenziale prot. n. 191886 del 13.12.2019, ha deliberato di prorogare ulteriormente la durata della citata Convenzione per un tempo funzionale sia all’approvazione della variante urbanistica dell’intervento B4 ai sensi della L.R. n. 36/1987 sia alla definizione ed aggiornamento del contenuto della Convenzione Integrativa

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

(di seguito anche “Nuova Convenzione”) da stipularsi con il futuro soggetto subentrante e sia al conseguente espletamento della procedura di alienazione competitiva in capo al Tribunale Fallimentare fino al 20.12.2021;

- il Decreto Legge “Semplificazioni” n. 76/2020, come convertito dalla Legge n. 120/2020, ha ulteriormente prorogato di 3 anni la validità delle Convenzioni Urbanistiche ancora vigenti e pertanto il termine finale di durata della Convenzione risulta fissato al 20.12.2024, termine quest’ultimo ancora prorogabile di ulteriori due anni e sei mesi e, pertanto, fino al 20.06.2027 ai sensi del DL 181/2023 convertito nella legge 11/2024;

- nel frattempo, anche allo scopo di agevolare la partecipazione alla gara di vendita competitiva ad evidenza pubblica per l’attribuzione del Compendio Immobiliare “Borghesiana” con le obbligazioni sullo stesso gravanti, da attuarsi in conformità al R.D. 16 marzo 1942 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni – c.d. legge fallimentare (di seguito anche “l.f.”) – che disciplina il Fall. 25/2012 Dima Costruzioni spa, sono state proposte modifiche al Progetto Urbanistico dell’Intervento B4, le quali hanno ottenuto parere favorevole nella riunione del 12.11.2020 da parte del Collegio di Vigilanza, come da verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020, che ha dato il proprio assenso al ricorso alla procedura di cui all’art. 1, commi 2 e 3, della L.R. n. 36/1987;

- con nota prot. QI 98433 del 20.05.2021 sono stati trasmessi la proposta definitiva di variante urbanistica ed i progetti delle Opere di Urbanizzazione aggiornati secondo le indicazioni ricevute dal Collegio di Vigilanza;

- con nota prot. QI 11.27.2021 del 14.06.2021 è stata indetta, in relazione ai detti progetti di OO PP Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell’art. 14, comma 3, Legge n. 241/1990 - in forma semplificata, modalità asincrona;

- con nota prot. 84606/2022 del 18/05/2022 il Dipartimento PAU ha determinato la conclusione favorevole della Conferenza di Servizi ai sensi dell’art. 14 comma 3 ed art. 14bis della L. 241/1990
- indetta con nota prot. QI 112780 del 14.06.2021, relativamente al Progetto di Variante Urbanistica ed i Progetti preliminari delle Opere di urbanizzazione primarie, secondarie e pubbliche, trasmessi con nota prot. QI 98433 del 20.05.2021;

- con nota prot. QI 158134 del 27.09.2022, è stato trasmesso a Roma Capitale il Quadro Tecnico Economico relativo alla nuova proposta progettuale e redatto indicando gli importi per il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo straordinario, ai quali sono stati sottratti i relativi importi già corrisposti, il valore delle opere già realizzate a scomputo e quello delle opere da realizzare a scomputo;

- con l’entrata in vigore della L.R. n. 19/2022, art. 9, comma 68, sono state “attribuite a Roma Capitale le funzioni amministrative concernenti la valutazione ambientale strategica di cui alla

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

Parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche, relativa ai programmi e ai piani di cui ai commi da 61 a 65 aventi impatti significativi sull'ambiente. Roma Capitale, nell'ambito della rispettiva autonomia organizzativa, individua la struttura cui affidare la funzione di autorità competente ai sensi del d.lgs. 152/2006, garantendo, in particolare: a) separazione di funzioni rispetto all'autorità procedente; b) adeguato grado di autonomia; c) competenza in materia di tutela ambientale e di sviluppo sostenibile”; di conseguenza la Regione Lazio, con riferimento alla procedura di VAS sul PRIU “Borghesiana”, tuttora in corso, ha comunicato, con nota prot. n. NA/3833 del 17.02.2023, che il Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento degli Inquinamenti di Roma Capitale è stato individuato quale struttura competente in materia di VAS con nota prot. DG1478/2023 del 09.02.2023 della Direzione Generale;

- con pec del 13.02.2024 prot. N. QI31110 è stato trasmesso al Dipartimento PAU del Comune di Roma il rapporto preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all' Art.12 del D.Lgs. N. 152/2006 al programma di riqualificazione urbana art. 2 l. 179 del 1992 "Borghesiana" approvato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. 1042 del 19.07.1992;
- con pec del 19.02.2024 prot. n. QI35251 il Dipartimento PAU ha trasmesso al Dipartimento Ciclo Rifiuti e Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali, Ufficio Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – SCA Roma Capitale il rapporto preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con pec del 12.03.2024 è stata trasmessa al Dipartimento PAU del Comune di Roma la documentazione integrativa al Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- con pec del 14.03.2024 prot. n. QI53986 il Dipartimento PAU ha trasmesso al Dipartimento Ciclo Rifiuti e Prevenzione e Risanamento dagli Inquinamenti, Servizio Valutazioni Ambientali, Ufficio Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – SCA Roma Capitale la documentazione integrativa relativa alla procedura di assoggettabilità a VAS;
- con Deliberazione n. 365 la Giunta Capitolina (seduta del 3.11.2022) ha, tra l'altro, disposto che l'aggiudicatario del compendio immobiliare “Borghesiana” quale Soggetto Attuatore dovrà sottoscrivere la nuova Convenzione con Roma Capitale per il completamento dell'intervento privato, restando a suo carico gli oneri tecnici, economici e professionali per il completamento dell'*iter* procedurale necessario all'approvazione della variante e all'autorizzazione alla stipula della Convenzione novativa, sulla base dello schema approvato con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32 del 23.06.2015, previa formale approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie e conclusione dell'*iter* relativo alla verifica di non assoggettabilità a VAS;
- in data 21.05.2024 con prot. NA 10714 è stata trasmessa al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la nota del Dipartimento Ciclo dei Rifiuti, Prevenzione e Risanamento degli Inquinamenti- E.Q. Valutazioni Ambientali, con la quale è stata trasmessa la Conclusione della

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

fase di consultazione degli SCA coinvolti nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. n.152/2006;

- con pec del 31.07.2024 sono state trasmesse al Dipartimento PAU del Comune di Roma le Risposte alla nota di conclusione della fase di consultazione degli SCA coinvolti nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. n.152/2006;
- nel mese di dicembre 2024 l'Amministrazione Capitolina ha comunicato di aver pubblicato l'esito (positivo) della verifica di non assoggettabilità VAS sul PRIU "Borghesiana".

A. DESCRIZIONE DEL COMPENDO IMMOBILIARE "BORGHESIANA" OGGETTO DI VENDITA E DEL PROGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

A.1. Il Compendio Immobiliare "Borghesiana" (di seguito, "**Compendio**") oggetto del presente Regolamento di vendita, rientrante nell'intervento denominato "B4 - Nuova Edificazione Comprensoriale inerente al Programma di Riqualificazione Urbana - ambito Borghesiana", come successivamente modificato, è costituito da n. 5 comparti (Z1, Z2, Z3, Z4 e Z5) in parte già realizzati ed in parte da realizzare e si colloca a ridosso del nucleo di Castelverde, ponendosi a conclusione dello stesso.

A.2. L'intervento originario, costituito da due ambiti separati - il più rilevante situato in via Polense e un altro di dimensioni minori in via Fosso dell'Osa - prevedeva la realizzazione di 84.582 metri cubi di edilizia residenziale per 1.081 abitanti insediabili e 39.629 metri cubi di edilizia non residenziale, oltre alla cessione di aree per verde, parcheggi e servizi, ad opere di urbanizzazione primaria come viabilità, illuminazione pubblica e rete fognaria, nonché un parco pubblico di circa 74.000 metri quadri e un centro anziani (cfr. DATA ROOM – Progetto originario).

A.3. Nella nuova stesura del Progetto (cfr. DATA ROOM – Nuovo Progetto) sono state apportate le seguenti modifiche che, ai sensi degli artt. 1 e 1 bis della Legge Regionale n. 36/1987, non costituiscono varianti sostanziali al Piano Urbanistico generale già approvato:

- i.* trasformazione dell'Opera Pubblica n. 5 del Programma definitivo di Riqualificazione Urbana Borghesiana da centro anziani a Stazione dei Carabinieri;
- ii.* trasformazione di una della parte del comparto residenziale Z2 interessata dalla realizzazione di tre villini bifamiliari, per una superficie fondiaria pari a 1.750,00 mq, in "Servizio pubblico", annesso al comparto S1 e trasferimento della cubatura residenziale dei tre villini, prevista pari a 2.154,60 mc, negli altri comparti a destinazione residenziale;
- iii.* suddivisione del comparto Z5 in sotto comparti Z5a e Z5c a destinazione commerciale e Z5b a destinazione mista;
- iv.* trasferimento della volumetria residenziale del comparto Z4, sito in via Fosso dell'Osa, pari a 9.916,00 mc, al comparto Z5b dell'ambito posto in via Polense;
- v.* modifica della destinazione d'uso del comparto fondiario Z5b da non residenziale a misto costituito da una volumetria residenziale di mc 12.070,30 e una volumetria commerciale a Cu/m di mc 2.870,00 distinti in negozi di vicinato;

REGOLAMENTO procedura vendita compendio Borghesiana – Fall. DIMA Costruzioni spa n. 25/2012 Tribunale di Roma

- vi.** localizzazione nel comparto Z5a di una volumetria non residenziale pari a 11.218,00 mc per l'insediamento di un edificio commerciale a Cu/m;
- vii.** riduzione della volumetria non residenziale da 39.629,00 mc a 17.807,48, mentre la volumetria residenziale pari a 84.582,00 mc viene conservata nella sua totalità come da Progetto Definitivo precedentemente approvato;
- viii.** trasferimento di una cubatura non residenziale pari a 1.750 mc dallo Z5 allo Z4 sito in via Fosso dell'Osa per la realizzazione di un centro sportivo privato;
- ix.** cambio di destinazione d'uso di una parte dell'area fondiaria non residenziale nel comparto Z5 per la creazione di una piazza pubblica di mq. 2.130, luogo di aggregazione sociale non previsto nella precedente soluzione progettuale.

A.4. In relazione alle aree verdi V1-V4 e V5, il Collegio di Vigilanza (cfr. verbale prot. QI 150448 del 15.12.2020 e verbale prot. QI 159715 del 29.09.2022) ha richiesto la conservazione dell'attuale proprietà pubblica e l'attribuzione al Soggetto Attuatore di un obbligo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree stesse; vincolo che potrà essere trasferito dal Soggetto Attuatore agli aventi diritto a seguito della vendita degli immobili realizzati nell'Intervento-B4.

A.5. Il progetto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie riprende quelle previste ed in parte già realizzate facenti parte della precedente Convenzione, indicando lo stato di avanzamento e le lavorazioni necessarie al completamento, secondo le modifiche e le integrazioni alle opere pubbliche indicate nel nuovo assetto territoriale proposto.

B. QUADRO ECONOMICO GENERALE DELLE OPERE

B.1. Gli importi per il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo straordinario ai quali sono stati sottratti gli importi già corrisposti, il valore delle opere già realizzate a scomputo e quello delle opere da realizzare a scomputo sono indicati nel Quadro Tecnico Economico (cfr. DATA ROOM – Quadro Tecnico Economico), correlato alla nuova Proposta Progettuale.

B.2. Si riporta di seguito lo schema illustrativo riportato nella Deliberazione 365 Giunta Capitolina del 3 novembre 2022 da cui si desumono le differenze da versare a favore di Roma Capitale ed il valore delle opere a scomputo da realizzare nell'area oggetto della Procedura di Vendita di cui al presente Regolamento.

	Importi a favore del comune di Roma		Importi corrisposti e a scomputo		Differenze da versare
1	Costo di costruzione totale presunto	€ 1 282 993,22	Costo di costruzione corrisposto relativo alla convenzione 2004	€ 355 466,63	€ 927 526,59
2	Sanzioni ed interessi maturati a debito verso il comune	€ 160 465,49			€ 160 465,49
3	Oneri di urb. Primaria	€ 4 179 163,43	Valore opere a scomputo Urb. Primaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 3 547 703,99	
			Valore opere a scomputo Urb. Primaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2 770 041,52	
	TOTALE	€ 4 179 163,43	TOTALE	€ 6 317 745,51	
4	Oneri di urb. Secondaria	€ 2 377 676,46	Valore opere a scomputo Urb. Secondaria realizzate Convenzione 2004 (prezziario 2002)	€ 338 262,94	
			Valore opere a scomputo Urb. Secondaria da realizzare (prezziario 2012)	€ 2 111 787,77	
	TOTALE	€ 2 377 676,46	TOTALE	€ 2 450 050,71	
5	Contributo Straordinario rivalutato e ragguagliato alla parte di cubatura da realizzare	€ 5 336 991,20	Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario relativo alla convenzione 2004 già realizzate (prezziario 2002)	€ 2 111 630,28	
			Contributo straordinario già corrisposto	€ 1 055 662,56	
			Valore opere a scomputo del Contributo Straordinario da realizzare (prezziario 2012)	€ 1 130 096,37	
	TOTALE	€ 5 336 991,20	TOTALE	€ 4 297 389,21	€ 1 039 601,99

B.3. Con Delibera della Giunta Capitolina n. 365 del 3 novembre 2022, è stato provvisoriamente quantificato il valore delle Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria prendendo come riferimento il prezziario della Regione Lazio 2012; è stato altresì deliberato che detto valore sarà rideterminato sulla base del Tariffario Regionale 2022 (ovvero del Tariffario Regionale che sarà successivamente vigente) approvato con D.G.C. n. 49 del 18.02.2022 all'esito della Conferenza dei Servizi decisoria di approvazione dei Progetti Definitivi delle Opere da parte del Soggetto Attuatore Aggiudicatario (ovvero del Tariffario Regionale che sarà successivamente vigente).

B.4. Sempre con Delibera della Giunta Capitolina n. 365 del 3 novembre 2022 è altresì precisato che ogni maggiore onere circa il valore delle opere a scomputo resterà a carico dell'Aggiudicatario, il quale, subentrando in tutte le obbligazioni correlate a tale proposta, assumerà il ruolo "Soggetto Attuatore" al fine di condurre a termine l'iter amministrativo afferente alla definizione della proposta stessa e alla sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica, redatta sulla base dello Schema Generale di Convenzione Urbanistica approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2015 (cfr. DATA ROOM – Schema "generale" nuova Convenzione).

C. TITOLI EDILIZI

C.1. In attuazione della Convenzione originaria, per gli interventi già realizzati, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (cfr. DATA ROOM – Permessi di costruire) relativi all'edificazione privata delle aree fondiarie insistenti nei comparti fondiari:

- Permesso di Costruire n. 39, prot. 3681 del 19.01.2006 per la realizzazione di opere di

- urbanizzazione primaria sull'area sita in Roma – località Borghesiana;
- b. Permesso di Costruire n. 676 del 2007 per la realizzazione del Centro Anziani (da trasformarsi nel Nuovo Progetto a Stazione di Carabinieri – vedi precedente punto A3);
 - c. Permesso di Costruire n. 57 del 23.01.2008 per la realizzazione di n.5 edifici residenziali (Comparto Z1);
 - d. Permesso di Costruire n. 492 del 05.06.2008 per la realizzazione di n.27 edifici residenziali (Comparto Z2);
 - e. Permesso di Costruire n. 481 del 24.06.2009 per variante sostanziale alla realizzazione di n. 27 edifici residenziali (Comparto Z2);

C.2. Nella nuova Convenzione, che sarà sottoscritta dall'Aggiudicatario con l'Amministrazione Capitolina, verranno stabiliti gli ulteriori adempimenti tecnici e gli atti amministrativi necessari a completare i livelli successivi di progettazione degli interventi privati da ultimare e delle opere pubbliche da realizzare.

C.3. Sarà a carico del Soggetto Attuatore Aggiudicatario la verifica mediante rilievo delle superfici e delle particelle catastali riportate negli elaborati progettuali e gli esiti dei rilievi dovranno essere comunicati all'Amministrazione Capitolina.

D. STATO DEI LUOGHI

D.1. La situazione del Compendio Immobiliare al momento della pubblicazione del presente Regolamento, incluse le occupazioni abusive che interessano il comparto Z1, è dettagliatamente descritta nella Perizia allegata (cfr. DATA ROOM – Relazione Tecnico Estimativa), alla quale si fa espresso rinvio e che deve pertanto considerarsi interamente richiamata.

D.2. Gli interventi oggetto del Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) originario risultano edificati e completati nel comparto Z1 e parzialmente edificati nel comparto Z2, pur essendo ancora assenti i certificati di agibilità a seguito del mancato completamento del collaudo a stralcio delle relative opere di urbanizzazione.

D.3. Le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche previste sono state eseguite solo in parte ed attualmente versano in stato di abbandono.

D.4. Segnatamente, l'edificio che era da destinare a Centro anziani (O.P.5) risulta realizzato soltanto nella struttura in cemento armato, mentre il progetto del Parco pubblico è stato eseguito limitatamente ai percorsi pedonali e alle piazzole di sosta (cfr. DATA ROOM - Relazione tecnica di aggiornamento sulla situazione della convenzione Urbanistica del complesso immobiliare Borghesiana del Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale prot.Q1202681 del 30.11.2017).

D.5. L'immobile originariamente destinato a Centro Anziani sarà adibito a Caserma dei Carabinieri, con la cessione di n. 3 villini bifamiliari riservati ad alloggi di servizio su proposta del Comando Generale dei Carabinieri, il quale ha ritenuto la struttura, sia per le dimensioni che per la posizione strategica, idonea all'uso richiesto. Il valore venale dei detti 3 villini bifamiliari è portato a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria come quantificate dall'Amministrazione Capitolina e a carico del Soggetto Attuatore Aggiudicatario che sarà firmatario della nuova Convenzione.

D.6. Taluni edifici rientranti nel comparto Z1 risultano allo stato occupati abusivamente. In ordine a dette occupazioni sono state operate specifiche denunce alle Autorità competenti all'esito delle quali sono stati avviati da parte della Procura della Repubblica i conseguenti procedimenti penali. Delle occupazioni abusive in commento, come detto, viene data evidenza nella perizia allegata al presente Regolamento di cui al precedente punto D.1. anche ai fini della valorizzazione del Compendio Immobiliare "Borghesiana".

PARTE PRIMA – Oggetto della Procedura di Vendita e articolazione delle relative fasi

Oggetto della Procedura di Vendita di cui al presente Regolamento è il Compendio Immobiliare Borghesiana ossia i seguenti Immobili e Terreni che costituiscono i relativi Comparti qui di seguito elencati (Immobili e Terreni saranno nel prosieguo anche indicati complessivamente, gli "Immobili" e, singolarmente, l'"Immobile") precisandosi che le offerte irrevocabili di acquisto potranno formularsi solo unitariamente per l'intero Compendio Immobiliare comprendente tutti i comparti:

- **Comparto Z1** volumetria residenziale pari a mc 17.099,38 per un numero complessivo di 5 edifici e di 78 unità immobiliari con box auto e cantine – residuano da vendere 44 unità;
- **Comparto Z2** volumetria residenziale pari a mc 29.401,62 per un numero complessivo di 25 edifici e di 154 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;
- **Comparto Z3** terreni edificabili, con progetto approvato per la realizzazione di una volumetria totale di mc 26.010,70 per un numero complessivo di 14 edifici e di 122 unità immobiliari con box auto coperti e cantine;
- **Comparto Z4** terreni edificabili, con progetto per la realizzazione di una volumetria totale di mc 1.750,00 per un centro sportivo;
- **Comparto Z5** terreni edificabili, per un totale di mc 28.127,78 di cui 16.057,48 a destinazione non residenziale e 12.070,30 a destinazione residenziale

La consistenza degli Immobili e dei Terreni che costituiscono il Compendio Immobiliare Borghesiana risulta dalla documentazione disponibile nella *Data Room* di cui al successivo n. 3).

La Procedura di Vendita sarà articolata nelle seguenti fasi, meglio regolate nella PARTE SECONDA che segue:

- 1) invito a sottoscrivere il modello unitario di "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE e NDA" allegato **sub. n. 1** al presente Regolamento;
- 2) trasmissione della MANIFESTAZIONE DI INTERESSE e NDA all'*Advisor* a mezzo mail advisoryprocedure@cbcommercial.it recante nell'oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE e NDA – Fallimento 25/2012 Dima Costruzioni S.p.A. – Procedura di Vendita del Compendio Immobiliare Borghesiana";
- 3) comunicazione, da parte dell'*Advisor*, dell'eventuale ammissione alla *Data Room* virtuale tramite link dedicato, subordinatamente alla ricezione della MANIFESTAZIONE DI INTERESSE e NDA e del presente REGOLAMENTO,

- debitamente sottoscritti e siglati in ciascun foglio;
- 4) esecuzione della *due diligence* e dei sopralluoghi;
 - 5) **Formulazione di Offerte irrevocabili di acquisto per un prezzo non inferiore al prezzo base d'asta di cui è detto al successivo §6 entro le ore 13.00 del giorno 9 febbraio 2026, (con termine di efficacia dell'offerta sino al giorno 30 giugno 2026)** a cui dovrà allegarsi anche un deposito cauzionale costituito da assegno circolare “non trasferibile” pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo di acquisto di cui all’Offerta irrevocabile, all’ordine di: “Fallimento n. 25/2012 Dima Costruzioni s.p.a.”.
 - 6) **Apertura delle buste il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 15,00**, presso il Notaio Adriano Laudati Roma – Piazza Buenos Aires n. 14 e contestuale aggiudicazione in caso di unico Offerente. Tale aggiudicazione è da qualificarsi in prima istanza quale “provvisoria” trovando applicazione le previsioni di cui agli articoli 107, co. 4, e 108 l.f. che qui devono intendersi interamente richiamati; nel caso di pluralità di Offerte, **contestuale gara** tra gli Offerenti con base d'asta pari al valore dell'offerta più alta ricevuta, fatte sempre salve le previsioni di cui agli articoli 107 e 108 l.f. che qui devono intendersi interamente richiamati.
 - 7) **Saldo prezzo** al Rogito.
 - 8) **Rogito** entro 30 giorni dall’aggiudicazione “definitiva”.

PARTE SECONDA – Manifestazione di interesse all’acquisto e NDA

§1. *Manifestazione di Interesse all’acquisto*

§1.1 Gli interessati a partecipare alla Procedura di Vendita di cui al presente Regolamento sono richiesti di manifestare il proprio interesse compilando la “Manifestazione di Interesse” sopra indicata (v. PARTE PRIMA, *sub* 1).

§1.2 La Manifestazione di Interesse può essere formulata esclusivamente da soggetti italiani o esteri provvisti di personalità giuridica ai sensi della legislazione del Paese di appartenenza e dovrà essere redatta unicamente in lingua italiana.

§1.3 La Manifestazione di Interesse può essere formulata anche da una società capogruppo di più soggetti legati da accordi associativi temporanei o da analoghe forme di concertazione (c.d. “Raggruppamento”), ovvero da parte di una società da costituire (c.d. “Newco”) partecipata da uno o più soggetti.

§1.4 Non saranno prese in considerazione le Manifestazioni d’Interesse:

- a. pervenute da soggetti i) residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. “black list”; ii) sottoposti o che, successivamente all’invio della Manifestazione di Interesse, vengano sottoposti a procedure di liquidazione (volontaria e/o giudiziale) o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura e/o procedimento, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi (anche temporanea), cessazione dell’attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili o nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni; iii) che presentino Manifestazione di Interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell’art.

2359 c.c. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza; iv) che si trovino nelle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, lettere b) e c), D.lgs. 163/2006, ovvero, in caso di soggetti esteri, in situazioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza; v) che siano sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), D.lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;

- b.** presentate per persona da nominare, salvo quanto previsto più avanti, al §2.2, iii);
- c.** redatte in lingua diversa dalla lingua italiana;
- d.** non predisposte in conformità a quanto previsto nel presente Regolamento.

§1.5 La Manifestazione d'Interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato, o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, e dovrà contenere, anche in allegato:

- a.** copia del presente Regolamento siglato in originale in ogni sua pagina e sottoscritto per esteso in calce dal soggetto interessato o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco, per accettazione integrale e incondizionata di tutti i termini e le condizioni ivi indicati;
- b.** l'indicazione della denominazione, dell'indirizzo (comprensivo del numero di telefono, e dell'indirizzo di posta elettronica certificata, anche, se del caso, di un domiciliatario) del soggetto interessato e del soggetto eventualmente delegato;
- c.** la specifica indicazione del Compendio Immobiliare "Borghesiana" quale oggetto di interesse all'acquisto;
- d.** visura camerale aggiornata del soggetto (o dei soggetti che costituiscono il Raggruppamento o che partecipano o parteciperanno alla Newco) che presenta la Manifestazione di Interesse o, per soggetti stranieri, documentazione equivalente;
- e.** copia dell'ultimo bilancio approvato e, se disponibile, dell'ultimo bilancio consolidato;
- f.** una dichiarazione del soggetto che presenta la Manifestazione d'Interesse attestante che quest'ultimo non si trovi in una delle condizioni di cui è detto al punto a) del precedente §1.4;
- g.** l'Accordo di Riservatezza siglato in originale in ogni sua pagina nonché sottoscritto per esteso in calce dal legale rappresentante del soggetto interessato o da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento, ovvero da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco;
- h.** copia di valido documento d'identità del legale rappresentante del soggetto interessato o di tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti il Raggruppamento ovvero di tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti alla Newco.

§1.6 L'Advisor, esaminate le Manifestazioni d'Interesse ricevute, sulla base delle informazioni ivi contenute, invierà ai soggetti ammessi alla Procedura di Vendita la relativa comunicazione di ammissione alla *Data Room*, per svolgere la *due diligence*, contenente un link dedicato.

§1.7 Il Curatore, direttamente o tramite l'Advisor, si riserva di negare o revocare in ogni momento l'accesso alla Procedura di Vendita e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati nei casi di cui al successivo §2.2.

§2. Due diligence

§2.1 La *due diligence* avrà ad oggetto la documentazione informativa resa disponibile nell'apposita *Data Room* virtuale.

§2.2 Il Curatore, direttamente o tramite l' *Advisor* negherà o revocherà in ogni momento l'accesso alla Procedura di Vendita, alla *Data Room* e all'attività di *due diligence* ai soggetti interessati che:

- i) siano residenti in paesi extra UE compresi nella c.d. "black list";
- ii) siano sottoposti o successivamente all'invio della Manifestazione di Interesse vengano sottoposti a procedure di liquidazione (volontaria e/o giudiziale) o a procedure concorsuali sulla base delle normative applicabili o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura e/o procedimento, di ordinamento italiano o estero, che denoti stato di insolvenza, stato di crisi (anche temporanea), cessazione dell'attività, obbligo di ricapitalizzazione, gestione coattiva o situazioni comparabili o nei cui riguardi sia pendente un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- iii) presentino Manifestazione di Interesse per persona da nominare, salvo non si tratti di società, costituita o costituenda, totalitariamente controllata dal soggetto interessato ovvero per la quale siano chiaramente identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. e dell'art. 93 D.lgs. n. 58/1998, ove applicabile e, comunque, il beneficiario ultimo, ovvero ancora, in caso di soggetti esteri, ai sensi di previsioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- iv) che si trovino nelle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, lettere b) e c), D.lgs. 163/2006, ovvero, in caso di soggetti esteri, in situazioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza;
- v) siano sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), D.lgs. n. 231/2001, ovvero, in caso di soggetti esteri, a sanzioni equivalenti in base alla legislazione dei rispettivi Stati di appartenenza.

§2.3 Tutte le informazioni contenute nella *Data Room* dovranno essere autonomamente verificate dai soggetti interessati. Il Fallimento e l'*Advisor*, unitamente ai dipendenti, consulenti o incaricati a qualsiasi titolo, non assume alcuna responsabilità né fornisce alcuna garanzia circa la completezza delle informazioni e della documentazione fornita, che è onere dei partecipanti verificare a loro esclusivo rischio, spese e responsabilità.

§2.4 Dal momento di accesso alla *Data Room*, e fino alla chiusura di essa, ciascun partecipante potrà far pervenire all'*Advisor* eventuali richieste di chiarimento ovvero di ulteriori informazioni sui documenti esaminati in *Data Room*.

§3. L'Offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni generali

§3.1 L'Offerta irrevocabile d'acquisto (di seguito, l'"Offerta" e, al plurale, "Offerte") potrà essere formulata, secondo le modalità indicate nel presente Regolamento, esclusivamente dai soggetti che hanno presentato la Manifestazione d'Interesse di cui al §1.

§3.2 Non verranno, comunque, prese in considerazione Offerte che diano luogo a revoca dell'ammissione alla *Data Room*, ai sensi del §2.2 e che, comunque, non siano predisposte in conformità a tutto quanto previsto nel presente Regolamento.

§3.3 Le Offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere formulate per l'intero Compendio Immobiliare "Borghesiana", comprendente i 5 comparti specificati nella prima parte del presente Regolamento.

§4. *L'Offerta irrevocabile d'acquisto: prescrizioni di contenuto e modalità di presentazione*

§4.1 L'Offerta, a pena di esclusione, dovrà espressamente contenere i seguenti elementi:

- a. essere redatta in lingua italiana e contenere i requisiti previsti dal presente Regolamento;
- b. essere siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in calce dal legale rappresentante dell'Offerente o da altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'Offerente;
- c. la denominazione o la ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita IVA, l'indirizzo pec, con allegazione del certificato camerale di cui al successivo § 5.1 b) dal quale risultino anche i poteri della persona fisica che abbia sottoscritto l'Offerta, ovvero che abbia rilasciato all'Offerente procura speciale notarile. In difetto, ogni comunicazione o notificazione relativa alla procedura di cui al presente Regolamento, o conseguente allo stesso, verrà effettuata presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma;
- d. la manifestazione incondizionata e irrevocabile della volontà all'acquisto del Compendio Immobiliare "Borghesiana", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la formula "visto e piaciuto" e con rinuncia espressa e incondizionata a qualunque successiva eccezione (anche con riferimento allo stato urbanistico-edilizio ed alle occupazioni abusive), domanda e pretesa nei confronti del Fallimento n. 25/2012 Dima Costruzioni S.p.A., ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto;
- e. l'assunzione dell'obbligo irrevocabile di provvedere al pagamento del Prezzo di aggiudicazione in unica soluzione, contestualmente alla stipulazione del Contratto di Compravendita;
- f. l'assunzione dell'obbligo al pagamento delle imposte e degli altri oneri di legge, nonché al pagamento di tutte le spese e degli oneri connessi alla stipula della vendita;
- g. l'assunzione dell'obbligo al pagamento del compenso spettante all' *Advisor* RACBC;
- h. autocertificazione antimafia rilasciata ai sensi dell'art.15, I comma, Legge n.183 del 12 novembre 2011 sulla base dello schema allegato **sub. n. 2.**

L'Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l'Offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., almeno sino al 30 giugno 2026.

§4.2 L'Offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in un plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla denominazione e/o ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: **"RISERVATA – OGGETTO: Offerta Irrevocabile d'acquisto del Compendio Immobiliare "Borghesiana" – Procedura di vendita Fallimento n. 25/2012 Dima Costruzioni S.p.A."**.

§4.3 Le Offerte dovranno essere consegnate presso lo studio del Notaio Adriano Laudati – Piazza Buenos Aires n. 14, Roma (di seguito, il "Notaio"), entro il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 9 febbraio 2026. Il suddetto plico potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito ovvero a mani da un incaricato dell'Offerente, purché munito di delega con allegata fotocopia del documento di identità del delegante. Al momento della consegna verrà rilasciata all'Offerente apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

§4.4 La consegna del plico contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'Offerente,

restando esclusa qualsiasi responsabilità del Fallimento venditore e/o dell'Advisor, se, per qualunque motivo, il plico non dovesse pervenire entro il già menzionato termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

§4.5 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il termine perentorio di scadenza, anche se spediti prima della scadenza del termine medesimo. I plichi pervenuti in ritardo, pertanto, non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

§5. *L'Offerta irrevocabile d'acquisto: ulteriori prescrizioni di contenuto*

§5.1 Oltre all'indice completo dei documenti prodotti, il plico di cui al § 4.2, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a. copia del documento di identità del legale Rappresentante dell'Offerente ed anche, ove esistente, di altro soggetto munito dei poteri di rappresentanza dell'Offerente;
- b. certificato camerale ordinario avente valore legale in corso di validità estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente attestante, tra l'altro, l'indicazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri, l'indicazione dei soci nonché dei sindaci, ove esistenti;
- c. certificato camerale di vigenza storico avente valore legale estratto dal Registro delle imprese relativo all'Offerente che attesta che l'impresa non è sottoposta a procedure concorsuali negli ultimi 5 anni;
- d. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà carichi pendenti e casellario giudiziale di ciascun amministratore avente la legale rappresentanza;
- e. la dichiarazione dell'Offerente attestante che alla procedura competitiva non partecipino soggetti con cui l'Offerente abbia rapporti di controllo e/o collegamento ex art. 2359 c.c. e/o soggetti riconducibili al medesimo centro di interessi e/ o decisionali dell'Offerente medesimo;
- f. procura notarile, nell'ipotesi di Offerta fatta a mezzo di procuratore.

§5.2 Qualora l'Offerente sia un soggetto straniero, in luogo dei documenti sopra indicati, se non disponibili secondo la normativa del Paese dove tale soggetto ha la sua sede legale, potrà essere depositata una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante, in lingua italiana, ricevuta e attestata in funzione notarile.

§5.3 L'Offerta dovrà contenere l'indicazione, in lettere e in cifre, del Prezzo (in euro), con specifica indicazione del Compendio Immobiliare "Borghesiana", cui tale Prezzo si riferisce.

§5.4 Ferme le cause di esclusione in precedenza e appresso indicate, saranno, altresì, escluse dalla Procedura di Vendita le Offerte:

- a. che presentino riserve o condizioni ovvero che presentino false dichiarazioni;
- b. che contengano indicazioni di valore che siano legate ad una formula o al valore di Offerta espresso da altri Offerenti;
- c. presentate da soggetti che si trovano in una delle situazioni di cui ai precedenti §1.4 e § 2.2.

Laddove l'Offerente non sia presente all'apertura delle buste, l'esclusione sarà comunicata dal Curatore, direttamente o tramite l'Advisor, all'Offerente escluso.

§5.5 La sottoscrizione dell'Offerta irrevocabile d'acquisto implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del Compendio Immobiliare "Borghesiana" nonché conoscenza e accettazione dello stato di fatto e di diritto del detto Compendio Immobiliare con specifico ma non esclusivo riferimento alle occupazioni abusive

attualmente in essere con riferimento al quale il Fallimento non presta alcuna garanzia e/o dichiarazione di conformità.

§6. Il prezzo

§6.1 Il Prezzo offerto, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al seguente importo, (di seguito, il “**Prezzo-base**”) determinato, previa autorizzazione dei competenti organi della Procedura, con la riduzione di circa il 16,67% rispetto all’ultima asta andata deserta:

- **Compendio immobiliare “Borghesiana” ROMA composto da 5 comparti Z1 – Z2 – Z3 – Z4 – Z5**

euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00 euro)

L’indicato prezzo base di euro 4.000.000,00 ed il termine previsto per il rogito (30 giorni dall’aggiudicazione definitiva) corrisponde a quanto previsto nell’offerta di acquisto irrevocabile cauzionata ricevuta da un operatore economico.

Resta sin d’ora inteso che l’Offerta, di importo pari o superiore al Prezzo-base, sarà vincolante per la Procedura, salvo il disposto degli artt. 107, co. 4 e 108 l.f.; nel caso di più offerte di importo pari o superiore al Prezzo-base, esse saranno regolate secondo quanto previsto al §8.

§6.2 Il Prezzo-base è indicato al netto degli ulteriori importi dovuti per imposte e altri oneri di legge, i quali rimangono a carico dell’Acquirente per quanto di sua competenza, così come tutte le spese e gli oneri connessi alla stipula della vendita, compresi quelli per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché il compenso spettante all’ *Advisor* di cui è detto al successivo §6.3.

§6.3 Il compenso per l’attività svolta dall’*Advisor* RACBC costituisce un onere per lo sviluppo della Procedura di Vendita e verrà riconosciuta all’*Advisor* esclusivamente da parte Acquirente. La parte Acquirente dovrà riconoscere il compenso all’*Advisor* RACBC limitatamente alla seguente percentuale:

- 2 % (duepercento) oltre IVA calcolata sul prezzo di compravendita

Il diritto al compenso verrà maturato dall’ *Advisor* RACBC al momento del rogito notarile e lo stesso dovrà essere corrisposto dall’Acquirente o suoi aventi causa, successori, soggetti da esso controllati e/o collegati od a cui questo abbia segnalato l’affare, alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, previa presentazione di regolare fattura, e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di fattura stessa.

§7. La garanzia dell’Offerta

§7.1 L’Offerente dovrà espressamente dichiarare, a pena di esclusione, che l’Offerta è irrevocabile, ai sensi dell’art. 1329 cod. civ., almeno sino al 30 giugno 2026.

§7.2 L’Offerta dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo offerto mediante assegno circolare “non trasferibile” all’ordine di: “Fallimento n. 25/2012 Dima Costruzioni S.p.A.”, a garanzia dell’adempimento degli impegni contenuti nell’Offerta, anche per gli effetti di cui all’art. 1385 c.c.

§7.3 In caso di aggiudicazione definitiva, la cauzione sarà trattenuta dal Curatore a titolo di caparra

confirmatoria, da imputare in conto prezzo all'atto della vendita.

§8. La procedura di aggiudicazione

§8.1 Il Curatore, con l'assistenza dell'*Advisor* e alla presenza del Notaio, dopo la scadenza del termine di presentazione delle Offerte di cui al precedente §4.3 **il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 15.00** procederà:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi;
- alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti, come indicati nel presente Regolamento;
- in ipotesi di una unica Offerta valida di importo pari o superiore al prezzo base, all'aggiudicazione, pur in assenza dell'Offerente, salva la facoltà di sospendere la vendita ai sensi degli artt. 107, co. 4 e 108 l.f. qualora pervenga Offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di termine dell'asta;
- in caso di pluralità di Offerte valide, inviterà gli Offerenti presenti alla gara sul prezzo più alto offerto, con l'avvertimento che l'aggiudicazione verrà eseguita in favore dell'Offerente che eseguirà il rilancio più alto.

Per il "lotto unico" così come di seguito indicato, ciascun rilancio sarà il seguente:

- **Compendio immobiliare "Borghesiana"** ROMA composto da 5 comparti Z1 – Z2 – Z3 – Z4 – Z5

euro 100.000,00 (centomila/00 euro)

Tra un rilancio e l'altro dovranno intercorrere non più di sessanta secondi.

In assenza di Offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o dall'ultima Offerta in aumento valida, il Curatore aggiudicherà il bene in favore del migliore Offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'Offerta maggiore.

Ove il maggiore Offerente non sia presente, si procederà all'aggiudicazione in suo favore qualora i presenti non formulino Offerte superiori.

Delle operazioni suindicate verrà redatto apposito verbale dal Notaio.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo con la stipula del contratto di compravendita.

§ 8.2 Il Fallimento in ogni momento della Procedura di Vendita e fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita avrà la facoltà, nel rispetto delle disposizioni normative della legge fallimentare (che trova applicazione con riferimento al Fall. 25/2012 Dima Costruzioni spa), di sospendere ovvero di non portare a compimento la vendita, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli Offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà. Ciò anche ai sensi degli artt. 107, co. 4 e 108 l.f., ove pervenga, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, Offerta d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, determinando gli Organi della procedura in tale ipotesi le modalità di una eventuale ulteriore gara, ovvero di non procedere alla aggiudicazione o alla vendita senza che i concorrenti possano

avanzare alcuna pretesa, fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate.

§ 8.3 Il Curatore restituirà contestualmente la cauzione prestata dagli Offerenti non prescelti, senza maggiorazione di interessi e senza obbligo di motivare le determinazioni al riguardo assunte.

§ 8.4 In conformità all’offerta irrevocabile ricevuta di cui è detto al precedente § 6, la data di stipulazione del rogito con l’Offerente risultato aggiudicatario definitivo non sarà successiva a 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (la “Data di Stipulazione”). Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto al rogito. Il rogito sarà stipulato dinanzi al Notaio scelto dal Curatore, che darà notizia all’aggiudicatario definitivo, via pec, di data, ora e luogo della stipulazione, con preavviso di giorni 10 (dieci).

§ 9. Assegnazione

§ 9.1 Istanza di assegnazione

Coloro che vantino ragioni di credito nei confronti del Fallimento, garantite da privilegio ipotecario/speciale sul Compendio Immobiliare posto in vendita, anche in conseguenza di operazioni di cessione di credito sotto qualsiasi forma effettuate, possono presentare istanza di assegnazione, nel termine perentorio di dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del Notaio Adriano Laudati Roma – Piazza Buenos Aires n. 14. L’istanza di assegnazione dovrà contenere, a pena di inefficacia, l’Offerta irrevocabile di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito per l’esperimento della vendita competitiva cui si riferisce, aumentato delle imposte e degli oneri di trasferimento, nessuno escluso. Ai fini del versamento del dovuto, l’istanza di assegnazione dovrà in ogni caso prevedere la rimessa a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario dell’importo relativo all’ammontare: **a)** delle spese di procedura quantificate a cura del Curatore per il residuo periodo stimato di durata della procedura; **b)** degli oneri e più in generale dei crediti di natura prededucibile sia di natura speciale che di carattere generale già accertati e stimati per il futuro fino al termine del fallimento che verranno comunicati dal Curatore; **c)** dei crediti aventi privilegio di grado poziore quali risultanti dall’elenco dei creditori della procedura; **d)** delle spese di trasferimento degli immobili (tributi, compensi notarili, spese di trascrizione dell’atto e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli); **e)** dei compensi di *advisory* nella misura indicata al precedente § 6.3. Al netto del pagamento delle spese e degli oneri sopra meglio indicati con le lettere **a),b),c),d),e)**, che dovranno in ogni caso essere versati alla procedura, l’Offerente potrà pagare il prezzo mediante compensazione con il proprio credito assistito da prelazione speciale/ipotecaria nei limiti dell’importo riconosciuto dal Fallimento nello stato passivo depositato in cancelleria. Pertanto, se il prezzo offerto sarà maggiore del credito riconosciuto all’Offerente, questi sarà tenuto al versamento del congruaglio. L’istanza di assegnazione dovrà prevedere, a pena di inefficacia, il versamento di tutto quanto dovuto, nel termine massimo di 90 giorni dall’assegnazione e dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito cauzionale pari 10% (10 per cento) del prezzo base fissato per la vendita mediante assegno circolare di primario istituto di credito “non trasferibile” all’ordine di: “Fallimento n. 25/2012 DIMA COSTRUZIONI S.p.A.”, a garanzia dell’adempimento degli impegni in essa contenuti ivi compreso il pagamento delle spese sopra indicate alle lettere **a),b),c),d),e)**. In caso di assegnazione, la cauzione sarà trattenuta dal Curatore in conto del maggior dovuto. Nel caso non sia possibile procedere all’assegnazione, poiché il Complesso Immobiliare sarà aggiudicato ad altro Offerente, anche ai sensi di quanto previsto dal § 9.2., la cauzione verrà restituita.

§9.2 Condizioni dell'assegnazione

L'istanza di assegnazione potrà essere accolta solo ed esclusivamente qualora la vendita non possa aver luogo per mancanza totale di Offerte (vendita deserta) ovvero in presenza di Offerte non valide in quanto prive dei requisiti di cui è detto nei paragrafi che precedono.

Il Curatore provvederà sull'istanza di assegnazione subito dopo la chiusura delle operazioni di vendita di cui al §8.

§ 10. Assunzione del debito da parte dell'aggiudicatario o assegnatario

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito ai sensi e per gli effetti degli artt. 508 e 585, comma 2, c.p.c., limitando il versamento del prezzo di aggiudicazione o assegnazione alla sola parte occorrente per la soddisfazione delle spese prededucibili nelle forme e nei termini di legge.

§11. Il contratto di compravendita

§11.1 Il Contratto di Compravendita dovrà, tra l'altro, prevedere:

- la vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il Compendio Immobiliare "Borghesiana" oggetto dell'Offerta nonché i rapporti giuridici ad esso afferenti, con la clausola "visto e piaciuto", ai sensi dell'art. 1488, comma 2 c.c.;
- la garanzia del venditore esclusivamente in ordine al titolo di proprietà, esclusa, pertanto, ogni garanzia circa la relativa consistenza e i relativi valori, la regolarità urbanistico-edilizia del Complesso Immobiliare sia partitamente sia nel suo intero, la conformità alla normativa vigente, lo stato delle occupazioni abusive, etc.;
- il contestuale pagamento integrale del prezzo di vendita, che, attesa la trascrizione di privilegio ipotecario /speciale, potrà essere effettuato anche mediante accollo liberatorio, fermo restando in ogni caso la soddisfazione delle spese prededucibili nelle forme e nei termini di legge.

§11.2 Ai sensi dell'art. 108, co.2 l.f., dopo la vendita e il versamento integrale del Prezzo, il giudice delegato ordinerà la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, salvo il mantenimento delle iscrizioni ipotecarie, a richiesta dell'Acquirente.

§11.3 Le spese, gli oneri e le imposte inerenti o conseguenti al trasferimento saranno ad esclusivo carico dell'Acquirente, compenso dell'*Advisor* incluso.

§11.4 Nel contratto di compravendita la parte Acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 cc. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura - oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n.47/1985 e 46 del D.p.r. n. 380/2001.

§12. Obbligo di riservatezza

§12.1 Tutti i dati, le informazioni e i documenti messi a disposizione dell'Offerente nell'ambito della *Data Room* e della *due diligence* sono e rimangono di esclusiva proprietà del Fallimento.

§12.2 I dati, le informazioni e documenti contenuti nell'apposita *Data Room* virtuale non potranno essere messi a disposizione di terzi, salvi i professionisti e i consulenti per l'espletamento di incarichi ricevuti dall'Offerente, che, in tal caso, dovrà informare detti professionisti degli specifici obblighi di riservatezza discendenti dalle presenti disposizioni.

§13. Miscellanea

§13.1 La lingua del Regolamento è quella italiana, per cui, in caso di contrasto con eventuale traduzione in lingua inglese da effettuarsi a cura e spese del soggetto che avrà sottoscritto la Manifestazione di Interesse, prevarrà la versione italiana.

§13.2 Il Curatore e l'*Advisor* non sono responsabili della veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornite.

§13.3 Il Regolamento non costituisce una sollecitazione del pubblico risparmio *ex artt. 94 e ss., D.lgs. 58/1998*.

§13.4 Ciascun Offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del Compendio Immobiliare di cui al presente Regolamento, comprese le eventuali spese per i consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

§13.5 La Procedura di Vendita e ogni altro atto annesso e/o conseguente, incluso il Contratto di Compravendita, sono regolati dalla Legge italiana.

§13.6 Ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Roma, con esclusione di ogni altro foro, alternativo e/o concorrente.

Roma, lì 9 dicembre 2025

Il Curatore Fallimentare
dott. Francesco Rocchi



Allegati:

1. modello unico di Manifestazione di Interesse e NDA;
2. autocertificazione antimafia rilasciata ai sensi dell'art.15, I comma, Legge n.183 del 12 novembre 2011.