

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 977/2023 del R.G.E.

**ALLEGATO 124:**

**CONVENZIONE COMUNE DI ROMA/**

**— NOTAIO PIERPAOLO**

**SINISCALCHI REP. 72242 DEL 11/02/2009**

|  |                                                                                                                                                                                    |                                       |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                    | REG.TO A VELLETRI<br>18 febbraio 2009 |
|  | CONVENZIONE                                                                                                                                                                        |                                       |
|  | (ai sensi dell'art. 35 commi 11 e seguenti della legge 22 ottobre 1971 n. 865)                                                                                                     | AL N. 586                             |
|  | per la concessione del diritto di superficie in Roma, nel piano di zona B50 - Monte Stallonara                                                                                     | GENIE IT MOD. VOL                     |
|  | Comparto B/p - dal Comune di Roma in favore della società "....."                                                                                                                  |                                       |
|  | - Società a responsabilità limitata" - deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 24 maggio 2004                                                                               |                                       |
|  | REPUBBLICA ITALIANA                                                                                                                                                                | TRASCRITTO<br>ROMA                    |
|  | L'anno duemilanove, il giorno undici del mese di febbraio in Roma, via delle Vergini n. 18                                                                                         | 19 febbraio 2009                      |
|  | (li 11/2/2009)                                                                                                                                                                     | N. 20541 R. GEN<br>N. 10628 R. PART   |
|  | Avanti a me dottor Pierpaolo Siniscalchi, Notaio iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia alla residenza di Velletri,                  |                                       |
|  | sono presenti                                                                                                                                                                      |                                       |
|  | da una parte:                                                                                                                                                                      |                                       |
|  | - "COMUNE DI ROMA", con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, cod.fisc. 02438750586 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), in persona di: |                                       |
|  | - ..... nato a ..... il ..... domiciliato in Roma, ove sopra, nella sua qualità di                                                                                                 |                                       |
|  | dirigente preposto al IX Dipartimento - 3^ Unità                                                                                                                                   |                                       |



29 luglio 1997, procura che il sig. /s/ dichiara

tuttora valida e non revocata e che in copia conforme al

presente atto si allega sotto la lettera "A" (All. A).

Comparenti della cui identità personale sono io Notaio certo

che intervengono in rappresentanza come sopra indicato, mi

richiedono di far constare con il presente atto quanto segue.

#### PRELIMINARMENTE

il rappresentante della società concessionaria nella qualità

sopraindicata dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47

del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria

responsabilità personale consapevole delle conseguenze cui

può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti

dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non

aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità

dell'art. 32 quater del Codice Penale così come da ultimo

modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993.

I comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi

richiedono di far constare con il presente atto di quanto

segue.

#### PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.

7387 dell'1 dicembre 1987 esecutiva in data 13 gennaio 1988 è

stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e

popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione

della legge 18 aprile 1962 n. 167, (prorogato con Decreto

Presidente Giunta Regione Lazio n. TO 609 del 24 novembre

2005);

- che il piano di zona B50 Monte Stallonara è stato adottato

con delibera Consiglio Comunale n. 141 del 17 luglio 2003 C

XXII variante integrativa sostitutiva del II PEP effettuata

ai sensi dell'art.51 della legge 865/71 ed approvato con

deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 890 del 16

novembre 2007;

- che aree edificabili comprese nel Piano di Zona B50 "Monte

Stallonara" di detto Comune sono state acquisite al

patrimonio indisponibile del Comune di Roma in attuazione del

T.U. degli Espropri di cui al D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e

successive modificazioni ed integrazioni;

- che la stipula di questa convenzione relativamente a detto

Piano di Zona, è legittimata dalle prescrizioni di cui

all'art. 5-bis del D.L. 27 maggio 2005 n. 86 convertito nella

legge 26 luglio 2005 n. 148 al quale decreto si fa espresso

riferimento e rinvio come se qui di seguito fosse stato

integralmente trascritto;

- che lo schema della presente convenzione, comprendente

anche i criteri, sanzioni e norme di cui ai comma 7, 8 e

seguenti dell'art.35 della legge 865/71 e normative ad esso

connesse e richiamate, è stato approvato con deliberazione

del Consiglio Comunale n. 173 del 25 luglio 2005;

- che da parte della %%%%%%%%%%

Società a responsabilità limitata è stata presentata istanza

al Comune di Roma (prot. Dipartimento IX n. 21518 dell'8

aprile 2004) per la concessione del diritto di superficie su

aree come sopra localizzate, per la realizzazione di un

programma costruttivo di edilizia economica e popolare,

ricompreso tra quelli ammessi ai finanziamenti previsti dalla

deliberazione della Giunta Regione Lazio n.2036 del 3 ottobre

2000, per la costruzione di alloggi in "locazione";

- che il Comune di Roma, con deliberazione del Consiglio

Comunale n.96 del 24 maggio 2004 esecutiva ai sensi di legge

ha individuato la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Società a responsabilità limitata" quale soggetto

idoneo, per tale contributo, all'assegnazione in diritto di

superficie su aree del Piano di Zona B50 "Monte Stallonara",

comparto B/p, per la realizzazione di complessivi metri cubi

4.671 effettivi progettati, mentre il corrispettivo di

concessione di cui all'art.3 del presente atto è stato

calcolato sulla base dei metri cubi virtuali assegnati pari a

metri cubi 5.190 (cinquemilacentonovanta) e di metri cubi non

residenziali 3.024 (tremilaventiquattro) ed ha

conseguentemente disposto l'assegnazione del diritto di

superficie alla stessa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Società a responsabilità limitata;

- che la Società medesima ha altresì in corso di ottenimento

i benefici contributivi di cui alla legge 4 dicembre 1993 n.

|                      |                                                               |                      |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | 493 art.9 da parte della Regione Lazio, in base alla quale    |                      |
|                      | gli alloggi ricompresi nei fabbricati edificandi su detto     |                      |
|                      | comparto sono concessi in locazione per un periodo non        |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | inferiore a otto anni e sono soggetti alle disposizioni di    | ASTE<br>GIUDIZIARIE® |
|                      | cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 8 della legge 17 febbraio     |                      |
|                      | 1992 n.179, nonché alle direttive dettate dalla Regione Lazio |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | in materia (deliberazioni della Giunta Regionale Lazio n.     |                      |
|                      | 2036 del 3 ottobre 2000 e n.710 del 4 agosto 2005);           |                      |
|                      | - che i destinatari degli alloggi interessati all'intervento  |                      |
|                      | edilizio oggetto del presente atto, saranno in possesso dei   |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per essere    | ASTE<br>GIUDIZIARIE® |
|                      | assegnatari di alloggi economici e popolari.                  |                      |
|                      | TUTTO CIO' PREMESSO                                           |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | tra le parti, come sopra costituite, in attuazione della      |                      |
|                      | deliberazione del Consiglio Comunale n.96 del 24 maggio 2004  |                      |
|                      | sopra citata, con la quale è stata autorizzata la concessione |                      |
|                      | del diritto di superficie dell'area, si conviene e si stipula |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | quanto segue.                                                 | ASTE<br>GIUDIZIARIE® |
|                      | ARTICOLO 1 - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE        |                      |
|                      | Le premesse di cui sopra formano parte integrante e           |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | sostanziale della presente convenzione alla quale, per lo     |                      |
|                      | stesso titolo e previa accettazione, si allegano:             |                      |
|                      | 1) sub. "B" (all.B) - copia della deliberazione del Consiglio |                      |
|                      | Comunale n. 96 del 24 maggio 2004 di assegnazione dell'area;  |                      |
| ASTE<br>GIUDIZIARIE® | 2) sub "C" (All. C) - Disciplinare Generale di norme, patti,  | ASTE<br>GIUDIZIARIE® |

oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la

concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge

865/71;

2-bis) sub "D" (All. D) copia della Determinazione

Dirigenziale n. 1779 del 20 dicembre 2005 per recepimento

direttive Regione Lazio di cui alla deliberazione della

Giunta Regionale Lazio n. 710 del 2005, mentre si allegano a

quest'atto rispettivamente sub "E" (All. E) e sub "F" (all.

F) le Determinazioni Dirigenziali n. 1697 del 6 dicembre 2006

(precisazione all'allegato "A" alla deliberazione del

Consiglio Comunale n. 173/2005) e n.1622 del 15 ottobre 2008

(criteri applicativi regime convenzionale alloggi eccedenti

quelli finanziati);

3) sub. "G" (all.G) - copia della planimetria indicante la

localizzazione dell'intervento;

4) sub "H", sub. "I" e sub."J" (All. H, I, J) tipi di

frazionamenti catastali n.700939 del 7 giugno 2007, n.234229

del 18 febbraio 2008 e n. 234284 del 18 febbraio 2008

vidimati dal competente IX Dipartimento - III U.O Ufficio per

l'Edilizia residenziale Pubblica;

5) sub "K" (All. K)- relazione tecnico-programmatica

contenente gli specifici elementi progettuali degli edifici

da costruire, le modalità di controllo sulla loro

costruzione, le caratteristiche costruttive e tipologiche dei

medesimi nonchè portante il cronoprogramma indicante anche

termini di inizio ed ultimazione di realizzazione delle residenze, eventuali non residenze, di competenza del concessionario, il tutto ritenuto dagli Uffici competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata realizzazione degli edifici e delle eventuali opere di urbanizzazione, in funzione delle esigenze dei futuri residenti.

Tutti detti allegati, ed in particolare il Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni, relativamente alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione, completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati, dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata - a cura di ciascun notaio rogante - in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo, costituzione, cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto.

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione del diritto di superficie in favore della "....." - Società a responsabilità limitata" con sede in ....., per la realizzazione di una cubatura

residenziale di metri cubi 4.671

(quattromilaseicentosettantuno) effettivi, - virtuali metri

cubi 5.190 (cinquemilacentonovanta) ai fini del corrispettivo

e metri cubi non residenziali 3.024 (tremilaventiquattro)

sulle seguenti aree acquisite al patrimonio indisponibile

del Comune di Roma, comprese nel piano di zona B50 bis "Monte

Stallonara" di detto Comune, facente parte del comparto "B"

(seconda lettera dell'alfabeto) - identificato anche come

comparto "b" del medesimo piano di zona ed aventi la

destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in

appresso, e precisamente la concessione del diritto di

superficie su:

- Area edificabile della superficie complessiva di mq. 4.346

(metri quadrati quattromilatrecentoquarantasei) circa,

costituente il comparto sopradetto distinto come "B", per il

quale è prevista la realizzazione di una cubatura

residenziale di metri cubi 4.671

(quattromilaseicentosettantuno) effettivi (pari a metri cubi

virtuali 5.190 ai fini del corrispettivo e metri cubi non

residenziali 3.024), confinante con nuova via di Piano di

Zona per più lati, parcheggio pubblico, area destinata a

piazza pubblica ed area destinata a servizi pubblici "centro

civico" salvo altri, come risulta contornata in colore

rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la

lettera "G" e distinta al N.C.T. del Comune di Roma, Sezione

D: foglio 752 allegato 1433° tipo di frazionamento n.

700939/2007 particelle frazionate:

- 2684 (già 2186/b di are 12,92, redditi dominicale Euro 4,09

ed agrario Euro 2,00;

- 2686 (già 2507/b) di are 2,69, redditi dominicale Euro 0,85

ed agrario Euro 0,42;

- Foglio 752 allegato 1433° tipo di frazionamento

n.234229/2008 particelle frazionate:

- 2776 (già 2682/a) di are 13,11, redditi dominicale Euro

8,51 ed agrario Euro 3,72;

- 2777 (già 2682/b) di are 2,78, redditi dominicale Euro 1,80

ed agrario Euro 0,79;

- 2778 (già 2682/c) di are 0,23, redditi dominicale Euro

0,15 ed agrario Euro 0,07;

- 2779 (già 2682/d) di are 0,02, redditi dominicale Euro 0,01

ed agrario Euro 0,01;

- Foglio 752 allegato 1433° tipo di frazionamento

n.234284/2008 particelle frazionate:

- 2787 (già 2688/a) di are 9,70, redditi dominicale Euro 7,78

ed agrario Euro 3,76;

- 2788 (già 2688/b) di are 2,01, redditi dominicale Euro 1,61

ed agrario Euro 0,78.

Le particelle frazionate sopra indicate individuanti gli

appezzamenti di terreno oggetto del presente atto, risultano

già introdotte nei registri catastali con i dati

sopraindicati e intestate alle seguenti ditte:

-                      Società a responsabilità limitata con sede in             
per le particelle 2787, 2788 e 2686 del foglio 752 all.1433°;

- Comune di Roma Dip. IX Politiche di Attuazione degli  
Strumenti Urbanistici per la particella 2684 del foglio 752  
all.1433°;

- ditta                      S.R.L. con sede in            per le particelle  
2776, 2777, 2778 e 2779 del foglio 752 all.1433°;

come risulta dalle relative attestazioni catastali quali  
derivate dette particelle dai rispettivi numeri in base ai  
seguenti tipi di frazionamento:

1) tipo di frazionamento n. 700939 dell'anno 2007, redatto  
dal geom.                                      di Roma su estratto di mappa n.

0683931/2007 rilasciato il 5 giugno 2007 e approvato  
dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma in

data 7 giugno 2007 e allibrato nei Registri catastali il 7  
giugno 2007 (prot. RM 0700939) ed allegato ai soli fini della

continuità storica, al presente atto sotto la lettera "H"  
relativo alle particelle 2684 e 2686 del foglio 752 all.1433°;

2) tipo di frazionamento n. 234229 dell'anno 2008, redatto  
dal geom.                                      di Roma su estratto di mappa n. RM

0234201/2008 rilasciato il 18 febbraio 2008 e approvato  
dall'Agenzia 'del Territorio Ufficio Provinciale di Roma in

data 19 febbraio 2008 e allibrato nei Registri catastali il  
19 febbraio 2008 (prot. RM 0234229) ed allegato ai soli fini

della continuità storica al presente atto sotto la lettera

"I" relativo alle particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 del

foglio 752 all.1433°;

3) tipo di frazionamento n. 234284 dell'anno 2008, redatto

dal geom. XXXXXXXXXXXX di Roma su estratto di mappa n. RM

0234269 rilasciato il 18 febbraio 2008 e approvato

dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma in

data 19 febbraio 2008 ed allibrato nei Registri catastali il

19 febbraio 2008 (prot. RM 0234284) ed allegato, ai soli fini

della continuità storica, al presente atto sotto la lettera

"J" relativo alla particella 2787 e 2788 del foglio 752

all.1433°.

Facendosi peraltro menzione che le indicate particelle sono

derivate come segue:

- particelle 2776, 2777, 2778 e 2779 del foglio 752 all.

1433°, (come da richiesta di certificato di destinazione

urbanistica), sono derivate rispettivamente dalla particella

originaria 2682 giusta tipo di frazionamento n. 234229/2008;

detta particella originaria a sua volta è derivata in base al

tipo di frazionamento n.700939.1/2007 in atti dal 7 giugno

2007 prot. n. RM0700939 dalla particella 2622, la quale a sua

volta è derivata in base al tipo di frazionamento

n.922309.1/2006 in atti dal 16 novembre 2006 prot. RM

0922309 dalla particella 2612 di ha. 3.28.44, che è derivata

per tale superficie dall'accorpamento della stessa particella

2612 di ha. 2.19.68 con le particelle 1688 di are 0.36 e 2205

di ha. 1.08.40; detta particella 2612 a sua volta è derivata

in base al tipo di frazionamento n.771064.1/2006 in atti dal

13 ottobre 2006 prot. n. RM 0771064, dalla particella 2605 di

ha 2.81.12, che è derivata per tale superficie

dall'accorpamento della stessa particella 2605 di ha. 1.07.77

con numerose particelle tra cui la particella 2213 di are

20.70 (come da decreto di esproprio di cui in appresso);

detta particella 2605 a sua volta è derivata in base al tipo

di frazionamento n. 606487.1/2006 in atti dal 13 settembre

2006 prot. RM 0606487 dalla particella 2216 di ha. 1.29.65,

che è derivata per tale superficie dall'accorpamento della

stessa particella 2216 di are 95.10 con alcune particelle tra

cui la particella 2173 di are 23.60, (come da decreto di

esproprio di cui in appresso); a sua volta la particella 2216

è derivata a seguito di ulteriori frazionamenti intercorsi

nel tempo dalla particella primitiva 249 foglio 752 all.1433°;

- particelle 2787 e 2788 del foglio 752 all.1433° (come da

richiesta di certificato destinazione urbanistica), sono

derivate rispettivamente dalla particella originaria 2688 la

quale a sua volta è derivata in base al tipo di frazionamento

n. 700939.1/2007 in atti dal 7 giugno 2007 prot. RM 0700939

dalla particella 2632 di ha. 7.13.22, che è derivata per tale

superficie dall'accorpamento della stessa particella 2632 di

ha. 6.81.41 con la particella 2510 di are 31.81; a sua volta

la particella 2632 è stata originata in base al tipo di

frazionamento n. 959823.1/2006 in atti dal 30 novembre 2006

prot. RM 0959823 dalla particella 2576 di ha. 8.26.92, che è

derivata per tale superficie dall'accorpamento della stessa

particella 2576 di ha. 7.87.10 con la superficie delle

particelle 707 di are 9.62 e particella 323 di are 30.19; a

sua volta la particella 2576 è derivata in base al tipo di

frazionamento n. 597908.1/2006 in atti dal 25 luglio 2006

prot. RM 0597908 dalla particella 840 di ha. 10.49.97, che è

derivata per tale superficie dall'accorpamento della stessa

particella 840 di ha. 1.03.85 con la superficie di numerose

particelle tra cui la particella 2210 di are 95.55, (come da

decreto di esproprio di cui in appresso); a sua volta la

particella 840 a seguito di ulteriori frazionamenti

intercorsi nel tempo è derivata dalla particella primitiva

324 del foglio 752 all.1433°;

- particella 2684, (come da richiesta di certificato di

destinazione urbanistica), è derivata dalla particella

originaria 2186 di are 24.35, che è derivata per tale

superficie dall'accorpamento della stessa particella 2186 di

are 8.15, (come da decreto di esproprio di cui in appresso),

con la particella 2178 di are 16.20, (come da decreto di

esproprio di cui in appresso); detta particella a sua volta è

derivata a seguito di ulteriori frazionamenti intercorsi nel

tempo dalla primitiva particella 30 del foglio 752 all.1433°

mentre la particella 2186 a sua volta è derivata in base al

tipo di frazionamento n. 512092.1/2004 in atti dal 7 luglio

2004 prot.n.RM 0512092 dalla particella 685 la quale è

derivata dalla particella primitiva 29 del foglio 752

allegato 1433°;

- particella 2686, (come da richiesta di certificato di

destinazione urbanistica e come da decreto di esproprio di

cui appresso), è derivata dalla particella originaria 2507 di

are 24.08, che è derivata per tale superficie

dall'accorpamento della stessa particella 2507 di are 4.71

con la particella 2504 di are 19.37, la quale a sua volta è

derivata in base al tipo di frazionamento n.137138.1/2006 in

atti dal 24 febbraio 2006 prot. RM0700939 dalla particella

2177, la quale a seguito di ulteriori frazionamenti

intercorsi nel tempo è derivata dalla particella primitiva 30

del foglio 752 all.133°, mentre la particella 2507 è derivata

in base al tipo di frazionamento n. 137138.1/2006 in atti dal

24 febbraio 2006 prot. RM0137138 dalla particella 2185 la

quale a sua volta a seguito di ulteriori frazionamenti

intercorsi nel tempo è derivata dalla particella primitiva 29

del foglio 752 allegato 1433.

Detti terreni sono pervenuti al Comune di Roma in forza dei

decreti di esproprio per pubblica utilità giusta

provvedimento del Dirigente preposto all'Ufficio Unico per le

espropriazioni del Comune di Roma:

a) n.5 del 30 luglio 2004 trascritto il 28 settembre 2005 al

n.77115 contro XXXXXXXXXX S.R.L. per le particelle 2173 e 2213

del foglio 752 all.1433°, e contro XXXXXXXXXX S.R.L. per le

particelle 2186, 2178 e 2210 del foglio 752 all.1433°;

b) n.74 del 21 novembre 2008 ancora in corso di trascrizione

contro XXXXXXXXXX S.R.L. per le particelle 2779, 2778 e 2777 e

contro XXXXXXXXXX S.R.L. per le particelle 2686 e 2788.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U.

sull'Edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.

380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento

all'art. 18 della legge 47/1985, la parte concedente anche ai

sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sotto la sua

personale responsabilità ammonita ai sensi di legge:

- dichiara che in data 4 settembre 2008 con prot. 58112 è

stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma,

domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione

urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche

riguardanti il terreno in oggetto, e da allegare al presente

atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;

- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato

dalla competente Autorità entro il termine perentorio di

trenta giorni prescritto dal medesimo articolo di legge;

- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in

sostituzione del certificato stesso, sulla base della

relazione del suo tecnico incaricato sotto indicata, che

l'area oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti

urbanistici vigenti del Comune di Roma e in base alle

previsioni del Piano Regolatore approvato con D.P.R. 16

dicembre 1965 e della variante al Piano Regolatore Generale

di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio

n.7387 dell'1 dicembre 1987 di approvazione del II Piano

delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P.

ex lege 167/62) prorogata con decreto del Presidente della

Giunta Regionale Lazio n.T0609 del 24 novembre 2005, e

secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolatore della Città

di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale

n.33 del 20 marzo 2003 e approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, ricompreso

nella XXII Variante Integrativa sostitutiva adottata con

deliberazione del Consiglio Comunale n.141 del 17 luglio

2003, approvata con deliberazione di Giunta Regionale Lazio

n.890 del 16 novembre 2007 e successiva variante bis

approvata con deliberazione Commissario Straordinario n.62

del 26 marzo 2008, ricade nell'ambito del Piano di Zona B50

bis "MONTE STALLONARA";

a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza

presentata a detto Dipartimento IX del Comune di Roma nonchè

la relazione redatta dal competente Tecnico Comunale del

Dipartimento IX - 3^ Unità Organizzativa Ufficio Edilizia

Residenziale Pubblica alla data del 15 gennaio 2009 previa

dichiarazione che da tale data ad oggi non sono intervenute  
modificazioni degli strumenti urbanistici relative a quanto  
sopra, documenti che si allegano a quest'atto come in  
appresso indicato.

Il Comune di Roma, in persona come sopra, concede e  
costituisce il diritto di superficie sui terreni  
sopradescritti alla società suddetta, la quale, come sopra  
rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma  
costruttivo di edilizia economica e popolare, previsto dal  
progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge  
nello stesso richiamate e meglio descritte nella presente  
convenzione ed in tutti gli atti alla stessa allegati ovvero  
richiamati nella medesima.

E' fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano  
di Zona non oggetto della presente convenzione.

Qualora, per comprovati motivi si rendesse necessaria  
l'occupazione temporanea di aree contigue, la relativa  
autorizzazione potrà essere concessa dal IX Dipartimento  
Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, d'intesa con gli  
altri Uffici Comunali direttamente competenti, con l'obbligo  
del concessionario di rendere l'area medesima libera da  
persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione  
Comunale.

Le aree interessate dalla presente convenzione sono state  
consegnate al concessionario in data 8 maggio 2006 mediante

verbale di consegna area Dipartimento IX prot. 80660 del 23

novembre. 2006 a seguito della riapertura del verbale di

consegna aree del 19 aprile 2006 prot.31855 del 27 aprile

2006 ed in data 22 dicembre 2008 mediante verbale di consegna

Dipartimento IX Prot. 85035 del 22 dicembre 2008, a seguito

di immissione in possesso sulle stesse da parte del Comune di

Roma effettuate con verbali in data: 2 settembre 2004 con

prot. 53688 del 14 settembre 2004, verbale del 3 settembre

2004 con prot. 53702 del 14 settembre 2004, verbale del 15

dicembre 2008 con prot. 84560 del 18 dicembre 2008 e verbale

del 15 dicembre 2008 con prot. 84557 del 18 dicembre 2008 .

ARTICOLO 2 - CONTENUTO DELLA CONCESSIONE. TERMINE DI INIZIO E

FINE LAVORI - VINCOLI - DURATA.

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99

(novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del

concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno

prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le

modalità fissate dalla presente convenzione, dai documenti e

provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali

e le norme vigenti in materia.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto

dovranno avere inizio entro tredici mesi dalla data di

pubblicazione della deliberazione regionale di individuazione

del soggetto attuatore sul B.U.R. ai sensi dell'art. 3 comma

8° L.179/92 (ovvero entro i diversi termini stabiliti dalla legge di finanziamento), ed essere ultimati entro 20 (venti)

mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi.

Eventuali proroghe a tali termini saranno regolate in base alle norme di cui all'art. 3 del disciplinare generale di

norme patti e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art.35 legge 865/71, disciplinare che, già allegato al presente atto sub. "C", fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del disciplinare

allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

Il programma costruttivo oggetto del presente atto, finalizzato alla realizzazione di edilizia agevolata/convenzionata destinata a categorie sociali

disagiate, ha dato luogo alla partecipazione al relativo bando pubblico ed è stato ed è tuttora causa legittimante dell'assegnazione delle aree in questione, deliberata dal Comune di Roma sulla base di tali presupposti.

La società concessionaria dichiara e garantisce che sia la totalità dei diritti edificatori oggetto del presente atto e

sia conseguenzialmente la superficie utile lorda derivante dalla loro edificazione, saranno vincolati ed utilizzati, esclusivamente e senza riserva alcuna, alle finalità e con gli strumenti giuridici previsti e che hanno dato luogo al programma di finanziamento.

Ciò, più in particolare, mediante il consensuale riferimento ed accettazione dei "Criteri applicativi del regime convenzionale riguardante alloggi eccedenti quelli finanziati" di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento IX - 3^ U.O. n.1622 del 15 ottobre 2008, come sopra allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

#### ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi delle Determinazioni Dirigenziali n.1524 del 30 settembre 2004 e n.466 del 29 marzo 2006 per le parti relative all'indennità di esproprio nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n.228 del 23 dicembre 2002 per le parti relative agli oneri per opere di urbanizzazione e in base ai metri cubi virtuali assegnati come dalla predetta deliberazione, comprensivo sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale che di quanto dovuto per la cubatura non residenziale, in Euro 557.594,30 (cinquecentocinquantasettemilacinquecentonovantaquattro

virgola trenta) di cui Euro 127.423,16,

quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio,

del corrispettivo per l'acquisizione dell'area, relativo

all'indennità presunta di esproprio, ed Euro 430.171,14

(quattrocentotrentamila centosettantuno virgola quattordici)

quale quota per opere di urbanizzazione in quanto titolare

del permesso di costruire n.1253 del 29 ottobre 2004.

Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che,

all'atto del provvedimento che determini una indennità

provvisoria di esproprio e anche qualora l'indennità medesima

non venga accettata dalla totalità dei proprietari delle

aree, tutti i cessionari del piano di zona dovranno

corrispondere pro-quota, entro 10 (dieci) giorni dalla

richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a

ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata, sulla

base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere

ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito

dall'art. 35, 12° comma della legge n. 865/71.

Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai

proprietari accettanti quanto agli stessi dovuto, sarà

effettuato dal concessionario secondo le modalità previste

nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali

successivi conguagli, che potranno scaturire dai costi

definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione

dell'intero piano di zona, come previsto nei commi successivi.

La somma definitivamente dovuta al Comune di Roma a titolo di

acquisizione di aree, ai sensi dell'art. 35, 12° comma della

legge n. 865/71, dovrà essere corrisposta entro e non oltre

10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune di Roma, a

seguito di definitiva determinazione del costo di

acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al

patrimonio comunale.

Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma, a

partire dalla data del ricevimento della richiesta di

pagamento e fino al giorno dell'effettivo pagamento,

interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento

vigente alla predetta data.

Le somme spettanti quali contributo per opere di

urbanizzazione e pari ad Euro 430.171,14

(quattrocentotrentamilacentosettantuno virgola quattordici)

dovranno essere versate in unica soluzione

all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della

concessione edilizia, salvo che l'Amministrazione stessa non

intenda affidare al concessionario le procedure

pubblicistiche volte all'esecuzione delle opere di

urbanizzazione, a scomputo di detto contributo.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge

167/62, modificato dalla legge 865/71, le parti espressamente

stabiliscono e convengono che qualora il costo di

acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di

nuove disposizioni legislative in materia o sentenze

definitive che determinino costi differenti da quelli

previsti o sostenuti dall'Amministrazione Comunale per

l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si

intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso

costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli

opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a

tale titolo dovute a semplice richiesta della parte

interessata ed entro comunque il termine di giorni 10 (dieci)

stabilito dal comma precedente.

Il ritardo del pagamento nel conguaglio di cui al presente

comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre

sanzioni previste dalla presente convenzione e negli atti ad

essa allegati, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella

misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente dalla data

della richiesta di conguaglio.

Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo,

in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per

l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al

patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei

titolari di beni realizzati (anche eventualmente

parzialmente) nell'esercizio del diritto di superficie ovvero

del diritto di proprietà sulle aree del piano di zona e, in

conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni

temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi

Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare (acquirente/assegnatario in caso di avvenuto trasferimento ovvero originario concessionario se la porzione immobiliare non è stata ancora trasferita) della porzione immobiliare realizzata in forza della convenzione ed in forza dell'avvenuta notificazione al Comune dei relativi atti con le modalità previste dall'art. 6 del disciplinare allegato alla presente convenzione.

Poichè ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, la richiesta di conguaglio da considerarsi onere reale - sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi - sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata al Comune di Roma ai sensi dell'art.11 del disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero - in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della

quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate

nella tabella dei prezzi massimi di cessione di cui all'art.

11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Qualora il valore di tali quote siano in seguito

eventualmente variate in seguito a modificazioni delle

consistenze immobiliari originarie - ferma restando l'entità

totale delle somme da versarsi al Comune di Roma - il

conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle

ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della

richiesta dello stesso.

Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato

regolarmente notificato all'amministrazione Comunale, il

concessionario ovvero il suo avente causa inadempiente sarà

ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido

con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni.

Il Comune ed il concessionario comunque convengono che il

Comune stesso potrà richiedere nuovamente un elenco completo

e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti corredato anche

degli estremi delle avvenute trascrizioni nonché delle

avvenute notificazioni.

Esclusivamente nel caso di mancata od incompleta

notificazione degli atti di trasferimento come sopra

stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia

estinto (scioglimento, fallimento ecc.) la richiesta di

conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'originario titolare del diritto di superficie e comunque

fermo restando il disposto di cui all'art. 11 del

disciplinare allegato alla presente convenzione.

Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali,

dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio

rogante, in tutti gli atti di trasferimento a qualsiasi

titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto

di superficie.

Il Comune di Roma dà atto che la società "XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX S.r.l.", ha già provveduto al versamento

come da quietanza della Tesoreria Comunale n. 30789 del 14

ottobre 2004 della somma di Euro 116.933,78

(centosedicimilanovecentotrentatré virgola settantotto) e

quietanza n.33247 del 17 ottobre 2006 di Euro 10.489,38

(diecimilaquattrocentottantanove virgola trentotto).

Detta somma è stata versata dalla società concessionaria a

titolo di quota provvisoria soggetta ad eventuale conguaglio,

del corrispettivo per l'acquisizione dell'area ed applicato

sulla base della determinazione dirigenziale n. 1540 del 30

settembre 2004 e n. 989 del 17 luglio 2006 emanata sulla base

della determinazione provvisoria dell'indennità di

espropriazione, di cui ai provvedimenti di esproprio n.5 del

30 luglio 2004 e n.12 del 27 marzo 2006.

La garanzia già prestata al Comune di Roma a titolo di

indennità di esproprio ed occupazione d'urgenza verrà

parzialmente svincolata entro trenta giorni dalla

sottoscrizione del presente atto riducendola esclusivamente

di un importo pari alla somma come sopra versata.

Si avrà svincolo totale e definitivo - con apposito

provvedimento amministrativo nel caso in cui le aree siano

definitivamente acquisite al patrimonio comunale e la

eventuale richiesta di conguaglio sia stata integralmente

soddisfatta dal concessionario ovvero quest'ultimo dimostri

di non essere più il soggetto obbligato a tale versamento,

avendo totalmente trasferito i beni realizzati nell'esercizio

del diritto di superficie e provveduto a notificare

regolarmente al Comune di Roma detti trasferimenti.

Si dà atto che il corrispettivo della concessione è

comprensivo del contributo di cui al comma 10 del presente

articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui

opere verranno eseguite direttamente dal Comune di Roma in

base ai tempi di attuazione del piano ovvero, se il Comune

stesso delibererà in tal senso, saranno eseguite previo

espletamento di procedure pubblicistiche di affidamento a

cura del concessionario ovvero dai cessionari del piano,

coordinati esclusivamente tra loro con le forme consortili e

societarie che il Comune riterrà più idonee, a scomputo del

corrispettivo di concessione riferito alla quota parte

afferente a dette opere, e comunque salvo eventuale

conguaglio in favore del Comune di Roma rispetto al valore

delle opere effettivamente realizzate.

Nel caso previsto dal comma precedente con successivo

provvedimento saranno determinate le opere di urbanizzazione,

le modalità ed i tempi di esecuzione delle medesime, nonché

in caso di eventuale necessità del conguaglio suddetto, le

modalità di versamento.

In riferimento all'art.35 D.L. 4 luglio 2006 n.233 convertito

con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n. 248, e sostituito in

parte con legge 27 dicembre 2006 n. 296 art.1 comma 48, le

parti a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 da me

ammonite ai sensi di legge, dichiarano:

- di non essersi avvalse per quanto in contratto, di mediatori;

- che il corrispettivo di questa convenzione è stato o verrà

pagato secondo le disposizioni del Comune di Roma in

osservanza delle modalità seguite dalla Tesoreria Comunale,

mediante forme di pagamento nel rispetto della indicata

normativa, come pure risultante dalle relative quietanze

sopraindicate cui si rinvia.

#### ARTICOLO 4 - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE

Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara di

rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli

adempimenti contrattuali, sollevando il Conservatore dei

Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e

da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla

destinazione delle somme ricavate per effetti della  
concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle  
finalità dell'intervento - dall'intendimento  
dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di  
realizzazione del programma costruttivo, salva comunque  
restando la facoltà del Comune di procedere in danno del  
concessionario, a norma del successivo art. 12 del  
disciplinare generale di norme patti, oneri e condizioni  
relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di  
superficie ex art. 35 legge 865/71, allegato al presente  
atto, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

#### ARTICOLO 5 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà registrata come per legge e  
trascritta a cura del Notaio rogante.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del  
Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al  
disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni  
relativo alle convenzioni per la concessione dei diritti di  
superficie ex art. 35 legge 865/71, debitamente sottoscritto

in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al  
presente atto sotto la lettera "C" ed in particolare gli  
articoli: 1 (durata e contenuto della concessione), 2  
(ipotecabilità del diritto di superficie), 3 (modalità e  
tempi di realizzazione degli edifici residenziali o misti), 4

(modalità e tempi di realizzazione degli edifici non residenziali), 5 (requisiti per le assegnazioni a soci di cooperative e loro consorzi), 6 (criteri per le vendite in caso di imprese), 7 (impianti elettrici, acqua e gas), 8 (ritrovamenti archeologici), 9 (dispensa da responsabilità), 10 (soprassuolo e sottosuolo), 11 (criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi), 12 (criteri per la determinazione e revisione dei canoni di locazione), 13 (rinvio e richiamo di specifiche discipline di finanziamento) e 14 (sanzioni).

Detto disciplinare generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sotto la lettera "C".

#### ARTICOLO 6 - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

#### ARTICOLO 7 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero quattro copie autentiche di cui una in bollo (ove richiesto dalla norme in vigore) per il Comune di Roma, sono a carico del concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore con particolare riguardo a quelle portate dall'art. 74 della legge 865/71 e dall'art. 32 del D.P.R. 601/73.

#### ARTICOLO 8 - ALTRI ALLEGATI

Al presente atto vengono inoltre allegati:

- sub. "L" e "M", rispettivamente, la ricevuta dell'avvenuta

istanza presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma per

il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ex

art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, e la relazione redatta dal

competente Tecnico Comunale del Dipartimento IX, III Unità

Organizzativa Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del

Comune concedente, contenente le prescrizioni urbanistiche

riguardanti le aree in oggetto;

(eventuali)

- sub "N", il certificato del competente Registro delle

Imprese attestante la vigenza della società;

- sub. "O", in copia autentica, l'atto d'obbligo unilaterale

previsto dalle disposizioni regionali per la "locazione

temporanea", a mio rogito, rep.n.72241, in data odierna, in

corso di registrazione e trascrizione.

Copia del presente atto verrà trasmessa, a cura del Notaio

rogante, entro un mese da oggi al Questore di Roma ai sensi

dell'art. 7 della legge 12 agosto 1993 n. 310.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati

dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Di quanto

sopra richiesto ricevo il presente atto che pubblico mediante

lettura da me Notaio fatta ai comparenti i quali da me

interpellati lo hanno dichiarato pienamente conforme alla

loro volontà e lo sottoscrivono alle ore dodici e trenta (h.

12,30).

E' scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura e da me Notaio completato in pagine trentadue e righe tredici di questa trentatreesima dei nove fogli di cui si compone fin qui.

F.to

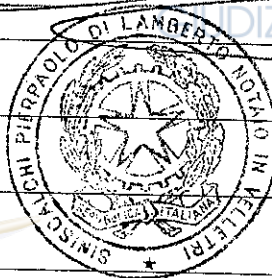
~~~~~  
~~~~~

Pierpaolo Siniscalchi Notaio

Copia conforme all'originale, (depositato presso il mio studio e  
firmato a norma di legge), composta di fogli che si

lascia per uso Imposie

Dal mio studio, li 20 aprile 2009



Aut C  
Repn 72242  
Raccn 28503

**DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 LEGGE 865/71.**

**ARTICOLO 1**

**CONTENUTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO - DURATA DEI VINCOLI CONVENZIONALI**

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione per la concessione del diritto di superficie, stipulata tra il Comune di Roma e dal concessionario ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 nonché da tutti gli atti e provvedimenti da essa richiamati ovvero alla stessa allegati, ed in particolare dal presente disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni e comunque secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

-alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il lotto assegnato;

-al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che è stato costituito con l'atto a cui il presente disciplinare è allegato.

Deve intendersi quale cessione del diritto di superficie qualsiasi trasferimento ed a qualunque titolo del diritto reale, concesso con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Roma ed il concessionario, che intervenga prima della "dichiarazione di fine lavori" risultante dal libretto di cantiere.

In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione di diritto -ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile -della convenzione e senza diritto ad alcun indennizzo o compenso per il concessionario stesso.

**ARTICOLO 2**

**IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.**

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente in favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.



Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della concessione.

La facoltà del Comune di ottenere la risoluzione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici tecnici comunali.

Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

### **ARTICOLO 3**

#### **REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI - PROROGHE AL TERMINE DI INIZIO E FINE DEI LAVORI**

(se del caso)

Sulle aree concesse il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli art.48 e 49 del T.U. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a metri quadrati 110 (centodieci) ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.

Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

Dovranno inoltre essere rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978 n.822 e sue eventuali modifiche, nonché quelle emanate dalla Regione.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici comunali comunque non oltre tre mesi dalla data di stipula della convenzione ove è allegato il presente disciplinare o dalla data del verbale di consegna dell'area, se successiva.

Il Comune di riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Nel caso in cui le norme tecniche di attuazione del piano di

zona vincolino il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario stesso si obbliga a procedere alla medesima unitamente agli altri assegnatari interessati.

Ove ricorrano valide circostanze, il Direttore preposto al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitati, omettano di adempiere a tale formalità, e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di risoluzione, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali in base ai quali le medesime vennero assegnate.

Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio dei lavori di cui all'art. 2 della convenzione, ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà automaticamente anche la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della presente concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie. Dell'avvenuta risoluzione l'Amministrazione darà comunicazione alla competente Agenzia del Territorio, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini di cui all'art. 2 della convenzione comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12 del presente disciplinare.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni dalla risoluzione della convenzione. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art.810 C.p.c.

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ed ogni altra necessaria per

l'individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori.

Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tal caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art. 12.

Proroghe alla fine lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Autorità.

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

#### ARTICOLO 4

#### REALIZZAZIONE DI CUBATURE NON RESIDENZIALI NON COSTITUENTI PARTE DELLE CUBATURE RESIDENZIALI- TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI -PROROGHE.

(se del caso)

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario si obbliga a realizzare cubature non residenziali conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

I relativi progetti edilizi preventivamente concordati con gli Uffici Tecnici Comunali dovranno essere presentati all'approvazione comunque non oltre quattro mesi dalla stipula dell'atto di convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente al progetto planovolumetrico, nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e realizzate nel rispetto dei permessi di costruire che verranno rilasciati dal Comune.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui ai permessi di costruire ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Nel caso in cui la normativa urbanistica vincoli il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario si obbliga a procedere alla medesima

unitamente agli altri assegnatari interessati.

Ove ricorrano valide circostanze, il Direttore preposto al IX Dipartimento, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitati, omettano di adempiere a tale formalità e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di revoca del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali, in base ai quali le medesime vennero assegnate.

L'inizio dei lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovrà avere luogo entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire. Il termine per l'ultimazione dei lavori medesimi non potrà essere superiore a tre anni rispetto alla data di inizio.

L'inosservanza dei termini di inizio e/o fine lavori, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto di superficie inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'articolo 810 del codice di procedura civile.

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sue cura e spese, tutte le indagini necessarie per la individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori.

Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano rilevati e denunciati, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendano consentibili, potranno essere concesse, ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori.

Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tale caso non si applicherà la



sanzione prevista dall'ottavo comma del presente articolo.

Proroghe alla fine lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Amministrazione.

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

#### **ARTICOLO 5**

#### **REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI.**

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

La Cooperativa si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

La cooperativa è tenuta a trasmettere - al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica - l'elenco dei soci assegnatari.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

#### **ARTICOLO 6**

### CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni.

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

E' fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie.

Affinchè gli edifici, o parti di essi, possano essere trasferiti è necessario che il concessionario richieda il certificato di agibilità al Comune di Roma, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

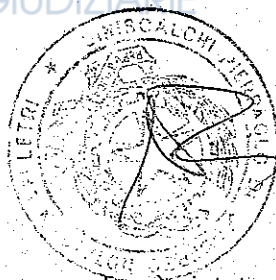
Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune di Roma rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il medesimo termine di trenta giorni di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente.

Lo stesso termine di trenta giorni, qualora sia stato interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Il concessionario, in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi



eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi precedenti da parte del concessionario, o suoi aventi causa, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera l) del successivo articolo 15 a carico del concessionario stesso o dei suoi aventi causa.

Gli atti ed i contratti sopra indicati potranno essere rogati da Notai di fiducia dei contraenti.

Copia autentica di qualunque atto di cessione - sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa - ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione.

Solamente nel caso in cui il concessionario sia destinatario di contributi da concedersi da parte della Regione Lazio, lo stesso si obbliga a cedere gli alloggi con priorità alle persone soggette a procedimenti o provvedimenti di sfratto oppure soggette a revoca di alloggio A.T.E.R. ( ex IACP).

A tal fine il concessionario, non oltre 5 (cinque) mesi dall'inizio dei lavori e non prima dell'inizio stesso, curerà, almeno due volte, di cui una in un giorno di domenica, la pubblicazione su due quotidiani a maggiore diffusione nel Lazio, di un apposito avviso nel quale siano indicati la localizzazione e gli altri elementi e dati di ordine tecnico ed economico, ritenuti utili, relativi all'intervento costruttivo ed agli alloggi, dandone immediata comunicazione al Comune - IX Dipartimento.

Su tale avviso, in particolare, dovrà essere specificato che il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato previa verifica dell'Amministrazione Comunale.

Le richieste di acquisto dovranno essere rivolte all'impresa entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del predetto avviso e l'incontro delle volontà dovrà determinarsi non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni.

Trascorsi inutilmente tali termini viene meno l'obbligo di cui sopra, posto a carico del concessionario.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

#### **ARTICOLO 7**

#### **IMPIANTI ELETTRICI DI ACQUA E GAS.**

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è di competenza dell'A.C.E.A. S.p.A. che è attualmente la società competente a detta fornitura nel territorio del Comune di Roma.

Per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la forza motrice il concessionario potrà servirsi sia delle reti

dell'A.C.E.A. S.p.A. che di quelle dell'E.N.E.L. S.p.A., in base allo sviluppo territoriale della rete di ciascun fornitore e fatte comunque salve eventuali convenzioni a riguardo stipulate dal Comune di Roma.

In ogni caso il concessionario, qualora non sia diversamente previsto dalle norme di piano, è vincolato alla costruzione, sotto i fabbricati, o nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso privato che per l'illuminazione pubblica) con l'obbligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ente erogatore e dal Comune di Roma.

Sul terreno concesso in diritto di superficie è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso il concessionario è tenuto a consentire il passaggio per canalizzazione per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere.

Per quanto riguarda gli impianti del gas, resta inteso che sono a carico del Comune di Roma gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute direttamente dal complesso di utenze servite, in base ai regolamenti aziendali.

#### **ARTICOLO 8**

##### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.**

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che venissero rinvenuti in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che venissero eseguite in qualunque tempo, sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Roma avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a dare partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Roma, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

Le disposizioni di cui sopra dovranno essere partecipate ai vari imprenditori delle opere di scavo, demolizioni, costruzioni e simili, ecc., per ogni effetto di diritto anche nei riguardi degli operai dipendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno assegnare -tenuto conto delle circostanze -premi agli inventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

#### **ARTICOLO 9**



### **DISPENSA DA RESPONSABILITA'**

La concessione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona.

Inoltre, il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il rimborso del corrispettivo di concessione nel caso in cui l'area risulti inidonea alla edificazione.

### **ARTICOLO 10**

#### **SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO**

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 3, comma II, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

### **ARTICOLO 11**

#### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE**

##### **Corrispettivo massimo di cessione degli alloggi.**

Il corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, dovrà essere determinato tenuto conto dei seguenti parametri:

- a) costo delle aree di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;
- b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;
- c) costo di costruzione, determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati.

Il costo di costruzione di cui sopra potrà essere eventualmente incrementato qualora, per la natura del terreno, si rendano indispensabili fondazioni indirette. Il maggiore onere di realizzazione dovrà essere documentato mediante perizia giurata che individui fra le categorie dei lavori le fondazioni e la relativa incidenza percentuale della stessa rispetto al costo dell'opera (escluse le sistemazioni esterne e gli allacci). L'incremento applicabile sarà quello determinato dalla perizia, al netto del costo

di una fondazione diretta - valutata al 2% (due per cento) del costo di costruzione totale - fino ad un massimo del 4% (quattro per cento) del costo di costruzione totale.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del comma 1 del presente articolo, da prendere a base per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, è stato determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... in Euro 1.150 (millecentocinquanta) al metro quadrato convenzionale, con riferimento alla data del 1 gennaio 2005, in analogia ai valori stabiliti dalla Regione Lazio con riferimento a specifici interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di convenzione per edilizia residenziale pubblica ex art. 35 della Legge 865/71.

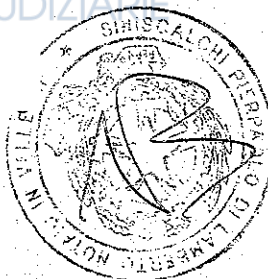
Nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione massimo degli alloggi, è fissato in Euro 1320,94 (milletrecentoventi e centesimi novantaquattro) al metro quadrato convenzionale alla medesima data del 1 gennaio 2005.

Tale corrispettivo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art.4 lettera G) della Legge 457/78.

Il corrispettivo massimo di cessione è, inoltre, suscettibile di maggiorazione in dipendenza ed in egual misura di eventuali variazioni del corrispettivo di concessione di cui all'art.3 della convenzione cui il presente disciplinare è allegato anche e soprattutto in dipendenza di provvedimenti amministrativi che modifichino il contributo per opere di urbanizzazione. In tal caso gli importi verranno automaticamente adeguati a tali nuovi parametri.

La quota parte del corrispettivo di cui al 1° comma lettera c) sarà aggiornata, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di concessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Roma, per il periodo compreso tra la data del 1 gennaio 2005 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi. Il predetto corrispettivo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;



b) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantinole, soffitte;

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie complessiva (Su) dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno valutate ai fini della determinazione del corrispettivo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento). Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Le ulteriori porzioni immobiliari, da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate - oltre a quelle obbligatoriamente previste dagli standards urbanistici - sulle aree concesse in diritto di superficie, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero locate, anche a soggetti che non siano proprietari di cubature residenziali o commerciali (e quindi non accessorie) all'interno del condominio che si costituirà rispetto al fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto stesso, purchè lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

Rispetto al corrispettivo di trasferimento di tali ultime porzioni immobiliari, il concessionario si obbliga ad applicare, per il calcolo dello stesso, il medesimo criterio di determinazione di cui ai commi precedenti.

Dette porzioni immobiliari dovranno essere contemplate nella tabella riepilogativa dei prezzi massimi di cessione di cui al presente articolo e ciascun atto di trasferimento dovrà essere notificato al Comune, mediante invio di copia dello stesso, entro i termini e con le modalità previste dall'art.6 del presente disciplinare, fermi restando a carico esclusivo di ciascun acquirente le quote-parte di spese manutentive, anche di natura condominiale proporzionali al valore delle medesime.

Il Comune di Roma ed il concessionario concordano e

convergono inoltre che il 15% (quindici per cento) del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso al Comune di Roma - il quale sarà irrevocabilmente obbligato a destinare lo stesso a titolo di contributo alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere - entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione.

Qualora nella progettazione e realizzazione del programma di intervento il concessionario, in attuazione di indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, adegui il proprio intervento a tali prescrizioni, la quota parte del corrispettivo di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo sarà incrementata fino al 10% (dieci per cento).

Il concessionario, su richiesta espressa in forma scritta dal fruitore finale, potrà inoltre apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare il cui corrispettivo non dovrà superare il 10% (dieci per cento) della quota di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo.

Per le opere di cui al comma precedente è fatto salvo il diritto di recesso, eventualmente da esercitarsi dal fruitore finale - socio di cooperativa ovvero promittente acquirente - con le forme e le modalità previste dal Codice Civile. Tale diritto di recesso potrà essere esercitato entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta delle opere migliorative e comunque non oltre l'ultimazione delle opere in cemento armato.

Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il concessionario, sia cooperativa che impresa - che entrambe aderiscono ed accettano convenzionalmente e senza riserva alcuna i criteri di calcolo ed applicativi del corrispettivo massimo di cessione di cui al presente disciplinare e quindi alla convenzione ove lo stesso è allegato - dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione:

a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;

al) per le cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo massimo di cessione;

b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati;

c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate, resa sia riguardo al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al

precedente punto b);

d) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, già depositata presso il Notaio qualora il rogito sia già intervenuto.

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato solo con motivato provvedimento dell'Amministrazione Comunale. Qualora tale termine non venga rispettato e non venga concessa la proroga di cui sopra, al concessionario inadempiente verrà applicata la sanzione di cui all'art. 15 lettera n)

La tabella di cui al punto b), approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovrà - sotto la responsabilità del Notaio rogante - essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate, anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo secondo i criteri di cui al presente articolo.

I corrispettivi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle tabelle millesimali di cui sopra, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento.

L'obbligo di cessione degli alloggi al corrispettivo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore degli aventi causa del concessionario.

Il corrispettivo, come sopra determinato, deve intendersi al netto dell'I.V.A. e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere maggiorato, a carico di questi ultimi (acquirenti/assegnatari), aggiungendo - a qualunque titolo - eventuali oneri di intermediazione o complementari alla stessa.

In relazione a quanto sopra, qualora trattasi di intervento realizzato mediante contributo pubblico ai sensi dell'art.4 della legge 23 marzo 1982 n.94 come eventualmente specificato nelle premesse dell'atto di convenzione, si richiama per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi anche quanto disposto dal Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale con circolare del 3 settembre 1990 (prot. Ripartizione XVI n.7223 del 13 settembre 1990) relativamente all'attuazione dei programmi di edilizia agevolata ai sensi di detta legge, secondo la quale nelle convenzioni ex art.35 legge 865/71 dovrà farsi constare che: "il prezzo di prima cessione degli alloggi fruitori del contributo a sensi della legge 94/82 è determinato detraendo dal prezzo fissato dal Comune per l'edilizia agevolata-convenzionata il contributo in conto capitale erogato dal C.E.R. Ne risulterà che anche il prezzo di cessioni successive, nei limiti e con le modalità fissate per l'edilizia agevolata da indirizzare secondo le disposizioni della

convenzione è quello al netto del contributo C.E.R.".

Il corrispettivo massimo di qualsiasi cessione che intervenga, tra concessionario del diritto di superficie e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

- da 0 - 5 anni = 0%
- da 5 - 10 anni = 5%
- da 10 - 20 anni = 10%
- da 20 - 30 anni = 20%
- oltre 30 anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario.

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustifichino la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica, salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (in caso di finanziamento pubblico).

Nel caso in cui l'intervento edilizio non sia fruente di finanziamento pubblico, la autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che giustifichino la necessità e l'urgenza della cessione.

Restano comunque salvi i limiti ed i vincoli previsti a riguardo dalla Legge n. 179 del 1992 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni ovvero da sopravvenienti disposizioni in materia.

#### **ARTICOLO 12.**

#### **DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE.**

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art. 18 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicata e sue



eventuali modificazioni ed integrazioni.

In caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi ( ai quali si fa pieno ed espresso rinvio) e, con riferimento al prezzo di cessione, a quanto stabilito dal Comune ai sensi del presente articolo con il quale sono determinate altresì le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione medesimo - anche in relazione agli indici ufficiali I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione - per il periodo di validità dei vincoli della presente convenzione.

Il soggetto concessionario - che in tale fattispecie assumerà la veste di locatore - è tenuto altresì a comunicare formalmente all'Amministrazione Comunale l'adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo.

In particolare il concessionario/locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, l'elenco delle porzioni immobiliari residenziali locate e l'elenco dei relativi locatari riferiti a ciascuno dei medesimi con correlativa dichiarazione del canone di locazione che ciascuno dei medesimi si è obbligato a corrispondere.

### **ARTICOLO 13**

#### **RINVIO E RECEPIMENTO DI NORME DI PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO**

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattizamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin da ora - si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione.

### **ARTICOLO 14**

#### **SANZIONI**

Saranno applicate a carico del concessionario - o dei suoi aventi causa ove responsabili di violazioni - le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi convenzionali:

a) decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli ai sensi dell'art 3 della convenzione e il fidejussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile -con conseguente estinzione del diritto di superficie medesimo, fatto salvo quanto previsto dal medesimo art. 3, relativamente all' interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al Tasso Europeo di Riferimento in vigore alla data di scadenza, maggiorato a titolo di interessi moratori come stabilito dalle norme vigenti al

momento della richiesta;

b) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione.

Qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi, da concedere per la presentazione di un secondo progetto e così pure nel caso occorra un terzo progetto;

c) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione e salvo l'applicazione -di quanto previsto al comma 10 dell'art.3 del presente disciplinare;

d) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di 18 mesi (fino mc. 10.000), di 24 mesi (fino a mc. 20.000) e di 30 mesi (oltre mc. 20.000) decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori; ovvero

e) penale del 3% (tre per cento) o del 5% (cinque per cento), da calcolarsi sull'importo convenzionale del programma ammesso a finanziamento pubblico, per i ritardi, rispettivamente, fino a 45 (quarantacinque) giorni e oltre 45 (quarantacinque) giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale rispetto ai termini di 14(quattordici), 18 (diciotto) e 20 (venti) mesi decorrenti dall'inizio dei lavori. Tali indicazioni sono desunte dalla nota di comunicazione del 5 aprile 1984 della Regione Lazio.

Oltre all'applicazione delle penali, qualunque ritardo, che non sia giustificato da forza maggiore verificata in contraddittorio con i competenti Uffici del Comune di Roma ovvero che non sia frutto di accordo con il Comune stesso al fine di ovviare a problematiche imprevedibili sorte durante l'esecuzione di lavori, comporta comunque anche la esclusione dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art. 11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

f) nel caso di cessione o di locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale;

g) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del concessionario di obblighi eventualmente assunti circa la

costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al Tasso Europeo di Riferimento e di maggiori danni;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune; tale sospensione dei lavori non potrà influire sul calcolo dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art.11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di ISTAT di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di trasferire a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

l) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie ovvero prima dell'effettuazione di quanto previsto all'art.6 del presente disciplinare sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

m) si avrà, inoltre, una sanzione giornaliera di Euro 1000 (mille) al giorno qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b), c), d) ed e) superi complessivamente un anno;

L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, le sanzioni di cui al punto d) del presente articolo, maggiorate del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;

n) in caso di ritardo nella presentazione di tutta la documentazione prevista al precedente art. 11, necessaria per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione di Euro 250 (duecentocinquanta) per ciascun giorno di ritardo compreso tra il primo ed il quarantacinquesimo; per i ritardi

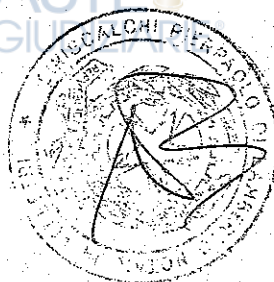
compresi tra il quarantaseiesimo giorno ed i sei mesi verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione giornaliera di Euro 500 (cinquecento) al giorno; per ritardi ulteriori e nei casi di gravi e ripetute violazioni delle modalità di determinazione dei prezzi di cessione ovvero dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare, il Comune di Roma, oltre ad applicare le sanzioni predette nella misura massima anche oltre i termini suddetti, potrà esercitare la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

La risoluzione del contratto di concessione, ove previsto nei casi di cui alle precedenti lettere, comporterà -oltre alla retrocessione del diritto di superficie al Comune di Roma -anche il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune stesso che, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, diverrà automaticamente proprietario anche dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

In nessun caso qualunque somma corrisposta a titolo di sanzione potrà essere calcolata o computata nei corrispettivi massimi di cessione o locazione delle porzioni immobiliari realizzate in forza della presente convenzione.

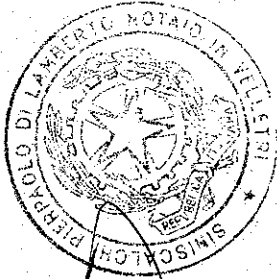
In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del concessionario (per impresa o cooperativa di produzione e lavoro), l'Amministrazione potrà dichiarare la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto di acquistare gli alloggi compromessi in vendita, accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi.

Nel caso si verificassero uno o più dei casi di risoluzione sopra elencati il Comune di Roma emanerà uno specifico provvedimento amministrativo che stabilisca la risoluzione della convenzione, eventualmente anche parziale, relativamente esclusivamente alle parti inadempienti. Detto provvedimento amministrativo verrà annotato a margine della nota per trascrizione della convenzione ed il tutto con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 2645 e 2655 del Codice Civile.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prot. n. .... del .....

|                                                     |            |         |
|-----------------------------------------------------|------------|---------|
| COMUNE DI ROMA                                      |            |         |
| DIPARTIMENTO IX                                     |            |         |
| POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI |            |         |
| PROT. N.                                            | 86294      |         |
| DEL                                                 | 20-12-2005 |         |
| U.O.                                                | RELAZ.     | N. Fav. |

S.P.Q.R.  
COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX - III<sup>a</sup> U.O.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n° 1779 del 20/12/2005

Au. 40<sup>a</sup>

Rep. n. 72242

Racc. n. 28503

OGGETTO: Recepimento, delle direttive di cui alla deliberazione della G.R.L. n.710 del 04/08/2005 per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale agevolata finanziati ai sensi dell'art.8 legge 179/92 (locazione permanente) ed ai sensi dell'art.9 legge 493/93 (locazione a termine).

IL DIRETTORE

Premesso che con deliberazione Consiglio Comunale n. 96 del 24 maggio 2004 e con deliberazione C.C. n.110 del 24/25 giugno 2004 è stato assegnato il diritto di superficie su aree comprese nei pp.zz. legge 167/62 ad operatori fruitori di finanziamenti ex art. 8 legge 179/92 per la realizzazione di alloggi da cedere in locazione permanente e ad operatori fruitori di finanziamenti ex art.9 L.493/93 per la realizzazione di alloggi da cedere in locazione per almeno 8 anni; che con deliberazione Giunta Regione Lazio n.2036 del 03/10/2000 l'Amministrazione Regionale ha approvato i bandi di concorso per la concessione di contributi a cooperative edilizie ed imprese per la realizzazione sia di alloggi da cedere in locazione permanente ai sensi dell'art.8 L.179/92 che di alloggi da cedere in locazione a termine ai sensi dell' art.9 L.493/93; che in particolare la Regione Lazio ha previsto per la concessione di entrambe le tipologie di finanziamento l'attribuzione di un punteggio preferenziale in favore di quegli operatori disposti ad assumersi obblighi finalizzati sia ad una più rapida realizzazione degli interventi che ad una migliore qualità dei fabbricati nonché ad agevolare (ulteriormente) i cittadini che non abbiano risorse per accedere al libero mercato;

Visto di conformità agli obiettivi  
Programmati dal Dipartimento IX

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

RAGIONERIA GENERALE  
(Parere ai sensi dell'art. 151 del D.L. 267/00)

Visto per la regolarità contabile

IL DIRIGENTE DELLA XI<sup>a</sup> U.O. DI  
RAGIONERIA

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO  
QUESTO UFFICIO

08 GEN. 2009

IL DIRETTORE  
Dott. Ing. Marcello RANGELI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia-PDG 21/07/2009



Che conseguentemente, ciascun operatore si deve irrevocabilmente obbligare ad osservare le condizioni previste nella domanda, a suo tempo presentata, di partecipazione al bando di concorso per la concessione del relativo contributo;

che con deliberazione Giunta Regionale del Lazio n.710 del 04/08/2005 l'Amministrazione Regionale ha approvato le direttive ed indirizzi da valere per la realizzazione da parte di cooperative edilizie, imprese di costruzioni e relativi consorzi dei programmi di edilizia residenziale fruente di contributi ex art. 8 Legge 179/92 (locazione permanente) e dei contributi ex art.9 Legge 493/93 (locazione a termine);

che il punto 8 dell'allegato "A" della succitata deliberazione Giunta Regionale Lazio n.710 del 4 agosto 2005 avente ad oggetto "CONVENZIONE COMUNE OPERATORI" prevede che -

"alla convenzione debba essere allegato uno specifico atto d'obbligo unilaterale relativamente alle abitazioni in locazione, ex art. 8 Legge 179/92 così come previsto dall'art. 1 della legge 30 aprile 1999 n.136"

che i Comuni, ai sensi del comma 10° dell'art.35 Legge 865/71 e successive modifiche, considerate le finalità dei programmi costruttivi ammessi a beneficiare di contributi ex art.8 Legge 179/92 (locazione permanente) possono stabilire, a favore di tali programmi, alcune condizioni particolari circa la rateizzazione dei corrispettivi, senza oneri aggiuntivi a carico dell'operatore, per la concessione dell'area edificabile e gli oneri concernenti le OO.UU."

che peraltro, in considerazione delle finalità di carattere sociale dei programmi costruttivi finanziati ex art. 8 L. 179 / 92 occorre definire compiutamente le modalità di pagamento prevedendo la possibilità per gli operatori di adempiere al pagamento secondo le seguenti modalità:

1) pagamento dilazionato delle aree concesse in diritto di superficie allo scadere dei primi cinque anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione, in una unica soluzione; in tal caso il concessionario dovrà corrispondere il costo iniziale dell'area maggiorato degli interessi sostenuti dall'Amministrazione Comunale in misura corrispondente all'applicazione del Tasso Europeo di Riferimento.

A pagamento avvenuto si darà luogo allo svincolo definitivo della polizza fidejussoria prestata a garanzia.

2) Pagamento dilazionato dell'area in 20 rate semestrali, così come previsto dallo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 173 / 05; il piano economico finanziario di ripartizione delle rate sarà basato su un valore iniziale pari al costo dell'area aumentato degli interessi sopportati dall'Amministrazione Comunale nei primi cinque anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione; dette rate dovranno essere comprensive del capitale e degli interessi



A garanzia di tali modalità di versamento differito, il concessionario presenta inizialmente polizza fidejussoria, della validità di anni 5 (cinque) pari al costo di acquisizione dell'area, rilasciata da istituto bancario o compagnia assicurativa, ed aggiornata al termine di ciascun anno, in ragione dell'applicazione del Tasso Europeo di Riferimento vigente, a decorrere dalla data di stipula della convenzione.

La originaria garanzia non sarà svincolata prima della presentazione di nuova idonea garanzia. In caso di mancata sostituzione, il Comune di Roma avrà piena facoltà di richiedere direttamente alla Banca/Compagnia Assicuratrice, il versamento dell'intero capitale residuo ancora da corrispondere. Tali vincoli dovranno essere accettati quali condizioni particolari di contratto dal soggetto che rilascerà la prima garanzia.

Considerato che l'adeguamento dello schema di convenzione alle direttive emanate dalla Regione Lazio con la succitata deliberazione Giunta Regionale Lazio n.710 del 04/08/2005 in quanto atto di recepimento normativo, rientra fra le competenze del Dirigente preposto alla III U.O. del DIP. IX.

**DETERMINA**

- 1) Di prevedere che ciascun operatore si obblighi nuovamente , senza riserva alcuna , ad osservare le condizioni indicate dallo stesso, nelle domande di partecipazione al Bando di Concorso di cui alla delibera Giunta Regionale Lazio n.2036/2000 ,in atti dell'Amministrazione Comunale.
- 2) Di recepire nello schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173 del 25/07/20005 le direttive di cui alla deliberazione Giunta Regionale Lazio n.710 del 04/08/2005 pubblicata sul B.U.R. Lazio n.26 del 20/09/2005 nel senso di prevedere che secondo quanto indicato nell'allegato "A" punto 8 della succitata deliberazione : al termine

secondo quanto indicato  
LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
ALL'ORIGINALE  
QUESTO UFFICIO  
PUBBLICAZIONE O R

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dei lavori, alla convenzione sarà allegato lo specifico atto d'obbligo unilaterale per abitazioni in locazione, ex art. 8 della legge n. 179/1992, così come previsto dall'art.1 della legge 30 aprile 1999 n.136.

3 ) Di autorizzare gli operatori ad adempiere l' obbligazione al versamento del corrispettivo relativamente alla sola quota afferente l' acquisizione delle aree secondo le seguenti modalità di pagamento :

3.1) - Pagamento dilazionato delle aree concesse in diritto di superficie allo scadere dei primi cinque anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione, in una unica soluzione ; in tal caso il concessionario dovrà corrispondere il costo iniziale dell'area maggiorato dei soli interessi sostenuti dall'Amministrazione Comunale in misura corrispondente all'applicazione del Tasso Europeo di Riferimento

A pagamento avvenuto si darà luogo allo svincolo definitivo della polizza fidejussoria prestata a garanzia di tale dilazione.

3.2) - Pagamento dilazionato dell'area in 20 rate semestrali, così come previsto dallo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 173 / 05 ; il piano economico finanziario di ripartizione delle rate sarà basato su un valore iniziale pari al costo dell'area aumentato degli interessi sopportati dall'Amministrazione Comunale nei primi cinque anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione; dette rate dovranno essere comprensive del capitale e degli interessi calcolati applicando il Tasso Europeo di Riferimento , vigente, anno per anno, comprensivo delle spese e delle anticipazioni sostenute dall'Amministrazione.

A garanzia di tali modalità di versamento differito, il concessionario presenta inizialmente polizza fidejussoria, della validità di anni 5 (cinque) pari al costo di acquisizione dell'area, rilasciata da istituto bancario o compagnia assicurativa, ed aggiornata al termine di ciascun anno, in ragione dell'applicazione del Tasso Europeo di Riferimento vigente, a decorrere dalla data di stipula della convenzione. In relazione al pagamento dilazionato in 20 rate semestrali come sopra indicato , gli operatori dovranno presentare polizza fidejussoria con validità quinquennale rivalutabile anno per anno in funzione del capitale residuo. A copertura del saldo residuo e relativi interessi come sopra calcolati la garanzia dovrà essere rinnovata almeno 3 ( tre ) mesi prima della scadenza della precedente.

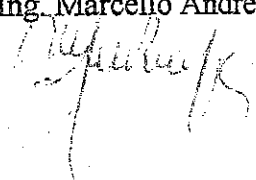


La originaria garanzia non sarà svincolata prima della presentazione di nuova idonea garanzia. In caso di mancata sostituzione, il Comune di Roma avrà piena facoltà di richiedere direttamente alla Banca/Compagnia Assicuratrice, il versamento dell'intero capitale residuo ancora da corrispondere. Tali vincoli dovranno essere accettati quali condizioni particolari di contratto dal soggetto che rilascerà la prima garanzia.

Gli operatori s'impegnano altresì ad adeguare il piano di restituzione del costo dell'area, e la relativa polizza fidejussoria, in ragione di eventuali variazioni del Tasso Europeo di Riferimento.

IL DIRETTORE

Dott. Ing. Marcello Andreangeli





ATTESTATO DI REGISTRAZIONE

| Esercizio                                                                        | Capitolo<br>articolo | Operazioni     |        | Importo | Visto di avvenuta<br>registrazione |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|--------|---------|------------------------------------|
|                                                                                  |                      | Codice<br>tipo | Numero |         |                                    |
|  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |
|                                                                                  |                      |                |        |         |                                    |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prot. n. ....del .....

|                                              |
|----------------------------------------------|
| COMUNE DI ROMA<br>RAGIONERIA GENERALE U.O. 5 |
| 11 DIC. 2006                                 |
| PROT. N. 97538                               |

S.P.Q.R.  
COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX - III<sup>A</sup> U.O.

|                                                                                             |            |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| COMUNE DI ROMA<br>DIPARTIMENTO IX<br>POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI<br>URBANISTICI |            |         |
| PROT. N.                                                                                    | 84280      |         |
| DEL                                                                                         | 06-12-2006 |         |
| U.O.                                                                                        | N. All.    | N. Tav. |

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n° 1697 del 06/12/2006

Au<sup>te</sup>

Repr 72242

RACN 28503

OGGETTO: Precisazione, in ordine - ad alcuni elementi esposti nell'allegato "A" Schema di Convenzione Diritto di Superficie e nell'allegato "B" della Delibera C.C. n.173 DEL 25 LUGLIO 2005

Visto di conformità agli obiettivi  
Programmati dal Dipartimento IX  
IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO  
(Dr. Luigi Maggio)

RAGIONERIA GENERALE

(Parere ai sensi dell'art. 151 del D.L. 267/00  
del 18 agosto 2000 Testo Unico Enti Locali)

visto per la regolarità contabile

IL DIRIGENTE DELLA U.O. DI  
RAGIONERIA

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA

Dott.ssa Gabriella Ferroni

IL DIRETTORE

Premesso:

che con Deliberazione C.C. 173/2005 è stato approvato il nuovo schema di convenzione, allegato "A", per la concessione del diritto di superficie, su aree comprese nei Piani di Zona 167/62, integrato a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme nel settore edilizio da applicarsi per i programmi di E.R.P. ;

che tale convenzione, per i programmi approvati antecedentemente alla manovra di Edilizia Residenziale Pubblica promossa con le Deliberazioni C.C. n.112/2002 e n.33/2003, prevede la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi sulla base di una dichiarazione asseverata rilasciata da parte dell'operatore, che attesti la rispondenza dell'immobile ai requisiti di qualità previsti con l'introduzione delle nuove norme in materia edilizia, impiantistica ed antisismica, e di aver integrato conseguentemente detto prezzo in base agli incrementi percentuali riportati nell'allegato "B", della deliberazione suddetta;

- che, inoltre, è anche prevista la possibilità di applicare maggiorazioni pari al 10% (dieci per cento) del Costo di costruzione, così come indicato.

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
ALL'ORIGINE ESISTENTE PRESSO

QUESTO UFFICIO pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale non è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

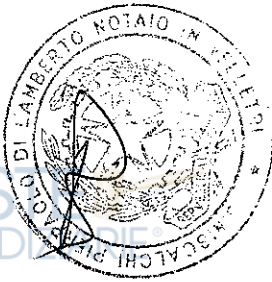
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

all'art.11 capoverso 13 della Deliberazione, qualora l'operatore edilizio (Cooperativa o Impresa) adegui la progettazione e la realizzazione, agli indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici;

- che relativamente agli interventi che consentono la realizzazione all'interno dei comparti privati di un maggior numero di posti auto esterni non coperti, eccedenti agli standards urbanistici, occorre fissare i criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari adottando un idoneo parametro di riferimento che consenta di definirne il valore;

- che tale parametro è costituito dal rapporto tra la rendita catastale, assegnata dall'Ufficio Tecnico Erariale a tali porzioni immobiliari in sede di accatastamento, espressa a mq di superficie, e la rendita catastale sempre espressa al mq dei posti auto annessi agli alloggi. Tale rapporto, verrà moltiplicato per il 60% del prezzo di cessione dell'alloggio, definendo quindi il costo di cessione; tali porzioni immobiliari dovranno essere inserite nella tabella riepilogativa dei prezzi massimi di cessione;

- che gli atti di trasferimento delle suddette porzioni immobiliari dovranno essere trasmessi al Comune di Roma - Dipartimento IX - III U.O. entro i termini e con le modalità previste dall'art. 6 del disciplinare di convenzione;

- che relativamente all'Allegato "B" "STIMA DELL'AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AGEVOLATA, A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE DELLE NUOVE NORMATIVE IN MATERIA COSTRUTTIVA" si è rilevato che alcune percentuali delle tabelle dell'aggiornamento del costo di costruzione a Credito agevolato e a Credito Ordinario danno luogo a prodotti matematici approssimati, e che pertanto occorre precisare i valori corretti.

Tutto quanto sopra premesso

#### DETERMINA

-che il costo di costruzione dei posti auto esterni scoperti sia determinato sulla base delle rendite catastali e per il costo medio di costruzione, detratto del 60%, come previsto al comma 8° dell'art.11 del Disciplinare Generale della delibera in oggetto, applicando la seguente espressione:

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| Prezzo Al Mq P.A. Scoperti       | = | X |
| Rendita catastale P.A. scoperto  | = | A |
| Rendita catastale P.A. coperto   | = | B |
| Prezzo massimo di cessione al Mq | = | C |

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO  
QUESTO UFFICIO

A  
B x (C x 60%)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IL DIRETTORE  
Don. Ing. Marcello DREANGELI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Che l'importo del 15% del corrispettivo di cessione delle porzioni immobiliari realizzate oltre a quelli obbligatoriamente previsti dagli standards urbanistici, sia box, posti auto coperti o posti auto scoperti, sulle aree concesse in diritto di superficie, previo regolare titolo amministrativo, sia versato dal concessionario stesso, e destinato alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere, entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione, sul capitolo RIS. 4.05.6000.0B18 C.d.r. 1 ER DEL BILANCIO Comunale copia del versamento dovrà essere trasmesso all'Ufficio Prezzi del IX Dipartimento – 3 U.O.;

- che relativamente all'AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 01.01.2005 per l'EDILIZIA A CREDITO AGEVOLATO" ad integrazione e chiarimento dei dati esposti nella tab. B allegata alla deliberazione C.C. 173/05 si riportano i dati qui di seguito esposti:

|                                                                    |          |                 |
|--------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Prezzo di cessione al 01.10.1982                                   | £.       | 740.000         |
| Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982         | £.       | 709.949         |
| Costo di Costruzione (in euro)                                     | €        | 366,65          |
| Costo di Costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.2004)           | €        | 1.000,22        |
| Aggiornamento del costo costruzione per adempimenti normativi      |          |                 |
| Interventi successivamente al 1982                                 |          |                 |
| - la normativa antisismica incide per il 6,7% pari a               | €        | 67,01           |
| - l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0,4% pari a          | €        | 4,00            |
| - la normativa portatori di handicap incide per 0,6% pari a        | €        | 6,00            |
| - le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4% | €        | 40,01           |
| <b>Totale</b>                                                      | <b>€</b> | <b>117,02</b>   |
| Costo di costruzione aggiornato                                    | €        | 1.117,24        |
| Gli oneri per la sicurezza stimati al per 3% pari a                | €        | 33,52           |
| <b>Totale costo di costruzione allo 01.01.2005</b>                 | <b>€</b> | <b>1.150,76</b> |

- che l'AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 01.01.2005 EDILIZIA A CREDITO ORDINARIO" ad integrazione e chiarimento dei dati esposti nella tab. B allegata alla deliberazione C.C. 173/05 si riportano i dati qui di seguito esposti:

|                                                            |    |          |
|------------------------------------------------------------|----|----------|
| Prezzo di cessione al 01.10.1982 (in lire)                 | £. | 850.000  |
| Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982 | £. | 814.318  |
| Costo di Costruzione (in euro)                             | €  | 420,56   |
| Costo di Costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.2004)   | €  | 1.148,13 |

Aggiornamento del costo costruzione per adempimenti normativi

Interventi successivamente al 1982

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

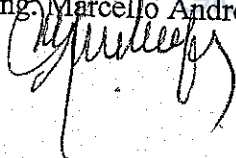
|                                                                    |          |               |
|--------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| - la normativa antisismica incide per il 6,7% pari a               | €        | 76,92         |
| - l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0.4% pari a          | €        | 4,59          |
| - la normativa portatori di handicap incide per 0.6% pari a        | €        | 6,89          |
| - le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4% | €        | 45,93         |
| <b>Totale</b>                                                      | <b>€</b> | <b>134,33</b> |

|                                                    |          |                |
|----------------------------------------------------|----------|----------------|
| Costo di costruzione aggiornato                    | €        | 1.282,47       |
| Gli oneri per la sicurezza stimati per 3% pari a   | €        | 38,47          |
| <b>Totale costo di costruzione allo 01.01.2005</b> | <b>€</b> | <b>1320,94</b> |

- che per i programmi approvati antecedente alla manovra di edilizia residenziale Pubblica promossa con le deliberazioni C.C. n. 112/2002 e n. 33/2003, il prezzo massimo di cessione degli alloggi sarà definito sulla base di una dichiarazione asseverata in ordine alla effettiva rispondenza dell'immobile a tutti i requisiti di qualità, o parte di essi, introdotti in attuazione delle nuove norme in materia edilizia, impiantistica ed antisismica, e di aver integrato conseguentemente detto prezzo sulla base degli incrementi percentuali riportati nell'allegato B.

Potranno richiedere l'aggiornamento del prezzo quelle Imprese o Cooperative che hanno stipulato Convenzione antecedente alla Delib. 173/2005 e con Delib. C.C. 94/2003 Aree da cedere in proprietà, ma che non hanno richiesto l'approvazione il prezzo massimo di Cessione.

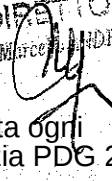
IL DIRETTORE  
(Dr. Ing. Marcello Andreangeli)



LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO  
QUESTO UFFICIO

08 GEN 2009  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IL DIRETTORE  
Dot. Ing. Marcello Andreangeli



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**COMUNE DI ROMA**  
**DIPARTIMENTO IX**  
 Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici

data 15/01/2009  
 Prot. Gen. n. 67862

Prot. n. .... del .....

**S.P.Q.R.**  
**COMUNE DI ROMA**  
**DIPARTIMENTO IX**  
**U.O. n. 3**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

n. 1122 del 15/01/2009

Aut. n. 7

Rep. n. 72242

Racc. n. 28503

**Oggetto:** Criteri applicativi del regime convenzionale riguardanti alloggi eccedenti quelli finanziati.

**IL DIRETTORE**  
**DEL DIPARTIMENTO IX**  
 Dott. Luigi Maggio

**Ragioneria Generale**  
 (parere ai sensi dell'art.151 Lgs.267/00)  
 Visto per la regolarità contabile

Il Dirigente della U.O. di Ragioneria

**PREMESSO CHE :**

- il Comune di Roma procede ad assegnare diritti edificatori in regime di diritto di superficie ex art. 35 della Legge 865/71, anche in favore di cooperative ed imprese, fruitori di finanziamenti pubblici sia statali che regionali, su aree ricadenti nei PP.ZZ. di cui alla legge 167/62, al fine di realizzare massimamente interventi di edilizia residenziale anche da destinare alla cessione o alla locazione in favore di categorie sociali disagiate;
- l'ente pubblico concedente ovvero promissario del finanziamento, al fine di una corretta utilizzazione delle risorse pubbliche stanziare, stabilisce il numero di alloggi e la superficie utile che ciascun operatore titolare del finanziamento dovrà realizzare, porzioni immobiliari che a tale forma di fruizione devono restare vincolate;
- diversamente, l'Amministrazione Comunale, all'atto di assegnare le aree in diritto di superficie, prende in considerazione, in luogo del numero degli alloggi e/o della superficie utile, il valore di cubatura ammissibile per il rilascio del permesso di costruire afferente ciascun comparto edilizio; con la conseguenza che a causa delle diverse modalità di determinazioni delle superfici accessorie agli alloggi, previste dal Regolamento Edilizio Comunale, rispetto alle disposizioni delle leggi di finanziamento, può accadere che l'entità della cubatura oggetto del Permesso di Costruire consenta in alcuni casi la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quello finanziato;
- inoltre ciascun operatore, nel momento in cui predispone il progetto - per ragioni di natura tecnica può definire un numero di alloggi non perfettamente corrispondente a quello rigidamente previsto in applicazione dei parametri indicati dall'ente erogatore del finanziamento, realizzando un numero di alloggi diverso da quello finanziato;

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME  
 ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO  
 QUESTO UFFICIO

08 GEN. 2009  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**IL DIRETTORE**  
 DOTT. LUIGI MAGGIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- si rende quindi necessario - anche al fine di una corretta gestione dei finanziamenti concessi - regolamentare gli alloggi realizzati in eccedenza che risultano privi di finanziamento pubblico;

- appare opportuno, individuando nel criterio dell'omogeneità del regime giuridico dei beni derivante da una medesima assegnazione di diritti edificatori in ragione della presenza di un finanziamento pubblico, stabilire che qualora in sede progettuale e di realizzazione dell'intervento edilizio l'operatore, utilizzando la superficie utile complessivamente stabilita dall'ente erogatore del finanziamento pubblico, realizzi un numero di unità immobiliari superiore, le unità in eccedenza siano irrevocabilmente vincolate a tutti gli effetti al medesimo regime giuridico di fruizione degli alloggi finanziati;

- è altresì opportuno distinguere ulteriori varie fattispecie concrete ed in particolare:

a) qualora il finanziamento abbia dato origine all'assegnazione di alloggi da porre in alienazione (cessione / assegnazione) si ritiene opportuno che le unità immobiliari progettate e realizzate "in eccedenza" rispetto a quelle finanziate possano essere anch'esse alienate applicando alle medesime il prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma, calcolato secondo i criteri e le regole previste in caso di realizzazione in assenza di finanziamento pubblico (credito ordinario);

b) qualora il finanziamento abbia dato origine all'assegnazione di alloggi da porre in locazione per almeno 8 anni, 15 anni o ad "affitto permanente", ed il cui canone di locazione derivi moltiplicando l'indice percentuale prescelto dall'operatore al momento della partecipazione al bando pubblico, per il prezzo di cessione si ritiene opportuno che le unità immobiliari realizzate "in eccedenza" rispetto al numero finanziato siano obbligatoriamente poste in locazione per un periodo non inferiore ad 8 (otto) anni, applicando ai medesimi la normativa di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431; anche in questo caso dovranno comunque essere rispettati i vincoli, opportunamente sanzionati nel Disciplinare convenzionale, per i casi di violazione dei prezzi massimi di cessione (anche ai fini del calcolo di cui sopra) ovvero dei canoni di locazione, da applicarsi ai sensi della normativa sopra richiamata;

c) qualora venissero realizzate unità immobiliari derivanti non da modificazioni progettuali ma come edificazione di ulteriori cubature residenziali rispetto a quanto originariamente calcolato in base ai parametri dettati dall'ente erogatore del finanziamento, derivanti dall'assegnazione motivata da parte dell'Amministrazione Comunale esclusivamente sotto il profilo tecnico, sia delle norme di attuazione dei piani di zona che di motivazioni di natura progettuale (come ad esempio per "cubature residue a chiusura del comparto"), si ritiene equo ed opportuno che anche le unità immobiliari così sin dall'origine progettate e realizzate possano essere alienate (cedute/assegnate) in quanto prive di finanziamento pubblico, nel rispetto delle norme sia generali che convenzionali, previste per la cessione di immobili realizzati a credito ordinario.

Visto il Dlgs. n. 267/2000

Vista la L. n. 865/71

Vista la L.n.136/1999

Determina:

di approvare in materia di alloggi eccedenti quelli finanziati i seguenti criteri:

1) le unità immobiliari da porre in assegnazione o cessione, progettate e realizzate "in eccedenza" rispetto al finanziato possono essere anch'esse alienate applicando alle medesime il prezzo massimo



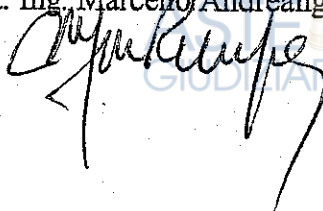
di cessione stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma, ma calcolato secondo i criteri e le regole a ciò previste per il caso di realizzazione priva di finanziamento pubblico (credito ordinario);

2) le unità immobiliari progettate e realizzate "in eccedenza" rispetto a quelle fruenti di finanziamento pubblico per unità immobiliari da porre in locazione per almeno 8 anni, 15 anni o ad "affitto permanente", devono obbligatoriamente anch'esse essere poste in locazione per un periodo non inferiore ad 8 (otto) anni, applicando alle medesime la normativa di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431; anche in questo caso dovranno comunque essere rispettati i vincoli, opportunamente sanzionati nel Disciplinare convenzionale, per i casi di violazione dei prezzi massimi di cessione (anche ai fini del calcolo di cui sopra) ovvero dei canoni di locazione da applicarsi ai sensi della normativa sopra richiamata;

3) le unità immobiliari realizzate come conseguenza non di modificazione progettuale e di realizzazione dell'intervento edilizio originariamente ideato e finanziato ma come edificazione di ulteriori cubature residenziali eccedenti la misura dell'originario finanziamento, derivanti dall'assegnazione motivata da parte dell'Amministrazione Comunale esclusivamente sotto il profilo tecnico sia delle norme di attuazione dei piani di zona che da motivazioni di natura progettuale (come ad esempio per "cubature residue a chiusura del comparto") potranno essere alienate (cedute/assegnate) in quanto prive di finanziamento pubblico, nel rispetto delle norme sia generali che convenzionali previste per la cessione di immobili realizzati a credito ordinario.

Gli Uffici Comunali provvederanno ad integrare gli atti convenzionali inserendo le suindicate clausole nel caso in cui ne ricorrano i presupposti..

Il Direttore  
Dott. Ing. Marcello Andreangeli



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RAGIONERIA GENERALE

# ATTESTATO DI REGISTRAZIONE

| Esercizio                                                                         | Capitolo articolo | Operazioni  |        | Importo | Visto di avvenuta registrazione |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|--------|---------|---------------------------------|--|
|                                                                                   |                   | Codice Tipo | Numero |         |                                 |  |
|  |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |
|                                                                                   |                   |             |        |         |                                 |  |

