

ROMA



Protocollo RC n. 20699/17

Deliberazione n. 46

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2017

VERBALE N. 53

Seduta Pubblica del 31 agosto 2017

Presidenza: DE VITO

L'anno 2017, il giorno di giovedì 31 del mese di agosto, alle ore 14,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 14 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale, dott. Pietro Paolo MILETI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori - sono le ore 14,30 - il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti l'on. Sindaca Virginia RAGGI e i sottoriportati n. 30 Consiglieri:

Angelucci Nello, Baglio Valeria, Bernabei Annalisa, Bordoni Davide, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Celli Svetlana, Coia Andrea, Corsetti Orlando, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Di Palma Roberto, Diario Angelo, Fassina Stefano, Ferrara Paolo, Figliomeni Francesco, Giachetti Roberto, Guadagno Eleonora, Iorio Donatella, Montella Monica, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Politi Maurizio, Seccia Sara, Stefano Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Tranchina Fabio, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

ASSENTI i seguenti Consiglieri:

Agnello Alessandra, De Priamo Andrea, Diaco Daniele, Donati Simona, Ficcardi Simona, Ghera Fabrizio, Grancio Cristina, Guerrini Gemma, Marchini Alfio, Mariani Alisia, Meloni Giorgia,

Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola, Piccolo Ilaria e Tempesta Giulia.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che le Consigliere Grancio e Guerrini hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Castiglione Rosalia Alba, Gatta Margherita, Lemmetti Gianni, Marzano Flavia, Meloni Adriano e Montuori Luca.

(OMISSIS)

57^a Proposta (Dec. G.C. n. 24 del 28 luglio 2017)

Approvazione delle modifiche agli schemi di convenzione di cui alle deliberazioni C.C. n. 54/03 del 31.03.2003, C.C. n. 173/05 del 25.07.2005, C.C. n. 31/07 del 22.02.2007 e A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione degli interventi edilizi in regime di diritto di superficie/proprietà, ai fini dell'adeguamento della disciplina convenzionale contenuta negli stessi in coerenza con l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 18135 del 16.09.2015.

Premesso che:

l'art. 5, comma 3 bis del D.L. 70 del 13.05.2011, convertito in Legge 12.07.2011, n. 106, ha disposto che: <<Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono inseriti i seguenti:

“49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.>>;

a norma dell'articolo 29, comma 16 undecies, del D.L. 29.12.2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla L. 24.02.2012, n. 14, a decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al predetto comma 49-bis dell'articolo 31, L. 448/1998, è stabilita dai comuni;

il problema dei prezzi di vendita degli alloggi di edilizia convenzionata, successivi al primo atto di trasferimento, soggetti al vincolo sulla determinazione del prezzo, è stata oggetto, nel tempo, di una "interpretazione ondivaga", anche giurisprudenziale, che ha risentito della

successione, anche ad intervalli di tempo molto brevi, di emendamenti della disciplina legale (cfr. Sent. Cass. SS.UU. n. 18135 del 16.9.2015, pag. 6), tali da ingenerare oggettiva incertezza interpretativa;

al fine di fornire certezza interpretativa alla materia, la questione è stata sottoposta alla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale si è pronunciata con Sentenza n. 18135 del 16.09.2015 sulla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. 865/71, anche ai successivi acquirenti e non solo al concessionario, ovvero al primo atto di trasferimento;

in particolare, con detta sentenza, i Giudici di Legittimità, a Sezioni Unite, si sono espressi nel senso di affermare che, in difetto della convenzione integrativa di rimozione dei vincoli, prevista dall'art. 5, comma 3 bis della summenzionata L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49 bis e 49 ter all'art. 31 della L. 448/98 e dall'art. 29 comma 16 undecies della L. 14/2012), il vincolo massimo di prezzo è applicabile a tutti gli atti di alienazione, a titolo oneroso, intendendosi lo stesso come obbligazione propter rem che, quindi, segue il bene, prescindendo dalla titolarità dello stesso.

Dato atto che:

al fine di conformarsi all'orientamento come sopra espresso, Roma Capitale ha avviato le procedure finalizzate alla rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 L. 865/71 e ss.mm.ii., secondo quanto disciplinato con L. 106/2011;

in materia, con deliberazione Commissario Straordinario n. 33/15, assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina, concernente "Eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP, convenzionate ai sensi dell'art. 35, L. 865/71. Approvazione dello schema di Convenzione integrativa per l'affrancamento dai vincoli ai sensi dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. 70 del 13.05.2011, convertito in L. 12.07.2011 n. 106", si è pertanto proceduto all'approvazione dello schema di convenzione integrativa per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, già gravanti su alloggi realizzati in aree PEEP, convenzionate ai sensi dell'art. 35, L. 865/71, secondo le previsioni normative di cui all'art. 5, comma 3 bis del D.L. 70 del 13.05.2011, convertito in L. 12.07.2011 n. 106;

con pari deliberazione C.S. n. 33/15, è stato altresì conferito esplicito mandato agli Uffici di Roma Capitale di procedere all'adeguamento del contenuto dei vigenti schemi di convenzione, ivi prevedendo l'introduzione di meccanismi deputati a dare esecuzione a quanto stabilito nel provvedimento stesso, in materia di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione gravante sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P.;

con successiva deliberazione Commissario Straordinario n. 40 del 6/5/2016, assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina, sono stati, tra l'altro, approvati i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale, ai fini sia della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico delle aree da superficie a proprietà, sia per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui alla L. 106/11;

con deliberazione G.C. n. 13 del 5/8/2016 sono state approvate le linee guida per l'attuazione delle deliberazioni adottate dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea

Capitolina n. 33/2015 e n. 40/2016, in ordine all'eliminazione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, già gravanti sugli alloggi realizzati in ambito P.E.E.P.

Considerato che:

nel tempo, l'Amministrazione Capitolina, al fine dello svolgimento della propria attività negoziale, si è avvalsa di diversi schemi di convenzione, da stipularsi ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, appositamente approvandoli con proprie deliberazioni consiliari e, specificatamente:

- con deliberazione C.C. n. 54/03 del 31.03.2003, sono stati approvati gli schemi di convenzione da valere per le procedure di trasformazione del regime giuridico delle aree da superficie a cessione in proprietà, ai sensi della L. 448/98, art. 31, commi da 45 a 50, distinguendo tra aree già concesse in diritto di superficie antecedentemente e posteriormente all'entrata in vigore della L. 179/92;
- con deliberazione C.C. n. 173/05 del 25.07.2005, è stato approvato lo schema da valere per la concessione del diritto di superficie su aree P.E.E.P.;
- con deliberazione C.C. n. 31/07 del 22.02.2007, è stato approvato lo schema da valere per la cessione del diritto di proprietà;
- con deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, sono stati approvati gli schemi da applicarsi limitatamente agli interventi ricompresi nella manovra di completamento del II PEEP, sia per aree concesse in diritto di superficie che per aree cedute in diritto di proprietà;

Considerato, inoltre, che:

nella deliberazione Giunta Regione Lazio n. 355 del 30 aprile 2004, pubblicata sul B.U.R. n. 24 Supplemento ordinario n. 1 del 30 agosto 2004, avente ad oggetto il Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore di imprese di costruzione e cooperative edilizie nell'ambito, tra l'altro, del Comune di Roma, veniva previsto che alla Convenzione fosse allegato il Capitolato nel quale l'operatore doveva riportare, oltre al tipo di costruzione, i dati generali relativi al fabbricato con le sistemazioni esterne e le principali finiture interne degli alloggi;

detto Capitolato è espressamente richiamato sia nelle direttive emanate dalla Regione Lazio con deliberazione Giunta Regione Lazio n. 411 del 4 agosto 2015 riguardante la realizzazione degli alloggi da destinare a locazione permanente, a locazione per non meno di 25 anni e a locazione con clausola di riscatto, sia nelle direttive dallo stesso Ente emanate con deliberazione n. 95 del 15 marzo 2016, relativamente ad alloggi da destinare in proprietà ad appartenenti alle Forze Armate, alle Forze dell'Ordine, VV.UU. e assimilati;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il T.U.E.L. n. 267/00;

Visto l'art. 34 dello Statuto Comunale;

Preso atto che, in data 30 giugno 2017, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: A. Graziano”;

Preso atto che, in data 30 giugno 2017, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Preso atto che, in data 7 luglio 2017, il Dirigente della Ragioneria Generale - XVII U.O. ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Toma";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

- 1) di approvare le modifiche agli schemi di convenzione di cui alle deliberazioni C.C. n. 54/03 del 31.03.2003, C.C. n. 173/05 del 25.07.2005, C.C. n. 31/07 del 22.02.2007 e A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione degli interventi edilizi in regime di diritto di superficie/proprietà, ai fini dell'adeguamento della disciplina convenzionale contenuta negli stessi in coerenza con l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 18135 del 16/09/2015, come segue:
 - a) di sostituire l'art. 4 dello schema di convenzione per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie (già concesso su aree P.E.E.P. ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 49, della L. 448/98) approvato con deliberazione C.C. n. 54/2003 del 31.03.2003, con il testo riportato nell'allegato "A" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - b) di sostituire l'art. 3 dello schema di convenzione per la "Modifica della convenzione di Cessione in Proprietà" - di area compresa nei P.E.E.P., stipulata antecedentemente all'entrata in vigore della L. 179/92, approvato con la medesima deliberazione C.C. n. 54/2003 del 31.03.2003, con il testo riportato nell'allegato "B" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - c) per quanto riguarda lo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 173/05 del 25.07.2005, per la concessione del diritto di superficie:
 - c.1 - di sostituire l'art. 11 del Disciplinare di Patti, Oneri e Condizioni, allegato allo schema di convenzione medesimo, con il testo riportato nell'allegato "C" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;

- d) per quanto riguarda lo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 31/07 del 22.02.2007, per la cessione del diritto di proprietà:
- d.1 - di sostituire l'art.2 (parte modulare) dello schema medesimo con il testo riportato nell'allegato "D" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - d.2 - di sostituire l'art.11 del Disciplinare di Patti, Oneri e Condizioni con il testo riportato nell'allegato "E" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
- e) per quanto riguarda lo schema di convenzione approvato con deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, di approvazione degli schemi di convenzione, per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà, rientranti nella manovra di completamento del II P.E.E.P.:
- e.1 - di sostituire l'art. 6 (parte modulare), allegato sub "A" alla deliberazione medesima, da valere per la concessione del diritto di superficie, con il testo riportato nell'allegato "F" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - e.2 - di sostituire l'articolo 8 del Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie, di cui all'allegato A1 della deliberazione medesima, con il testo riportato nell'allegato "G" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - e.3 - di sostituire l'articolo 12 del Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie, allegato sub "A1" della stessa deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, con il testo riportato nell'allegato "H" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - e.4 - di sostituire l'articolo 6 (parte modulare) dello schema di convenzione approvato con deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, allegato sub "B", che regolamenta esclusivamente il regime giuridico del diritto di proprietà, con il testo riportato nell'allegato "I" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - e.5 - di sostituire l'articolo 8 del Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e fruizione di interventi edilizi in regime di proprietà, di cui all'allegato B1 della medesima deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, con il testo riportato nell'allegato "L" al presente provvedimento, di cui è parte integrante;
 - e.6 - di sostituire l'articolo 12 del Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e fruizione di interventi edilizi in regime di proprietà, di cui all'allegato B1 della deliberazione A.C. n. 60/14 del 18.09.2014, con il testo riportato nell'allegato "M" al presente provvedimento, di cui è parte integrante.
- 2) di prevedere che alla convenzione - che ciascun operatore, destinatario di un finanziamento regionale ai sensi del Bando Regionale n. 355/04, andrà a stipulare con l'Amministrazione Capitolina - vada allegato il Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità così come presentato dagli operatori stessi presso la Regione Lazio, in concomitanza alla domanda di selezione.

ALLEGATO "A"

deliberazione C.C. n. 54/2003 per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 31 (commi da 45 a 49) della L. 448/98

"Trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree P.E.E.P. del p.d.z.....ai sensi dell'art.31 (commi da 45 a 49) della Legge 23 dicembre 1998 n.448 "

ART.4

CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E

DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona PEEP di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO

(prezzo convenzionale unitario x sup. convenzionale + migliorie) x (adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) x (-coefficiente di vetustà).

Il prezzo di vendita massimo consentito è il maggiore tra quello stabilito da ciascuna convenzione e **dal valore catastale rivalutato**

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come sopra, da un tecnico iscritto in albo professionale;

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore su base annua al 4% del prezzo di vendita come sopra specificato.

Ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n. 380/01, ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

Il Concessionario sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone

massimo di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del Notaio rogante.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del proprietario.

Con riferimento alle unità immobiliari fruenti di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata-convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della L. 17.02.1992 n. 179 come modificato dall'art. 3 della L. 28.01.1994 n. 85 il componente si obbliga a non alienare o locare l'alloggio di sua proprietà prima che siano decorsi 5 anni dall'assegnazione o dall'acquisto (salvo l'ottenimento della preventiva autorizzazione della Regione quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi) e comunque a favore di soggetti che siano in possesso dei medesimi requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro.

Per le vendite successive alla prima di alloggi e relative pertinenze non fruenti di contributo pubblico gli acquirenti devono risultare non proprietari, né loro medesimi, né i componenti del nucleo familiare di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo nell'ambito del territorio comunale;

E' necessario in ogni caso il possesso dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o ad essa equiparata,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,
- non aver ottenuto altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni Comunali o altro Ente Pubblico o costruiti con il contributo o il concorso dello Stato.

ALLEGATO "B"

deliberazione C.C. n. 54/2003 per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie già concesso su aree P.E.E.P., ai sensi dell'art. 31 (commi da 45 a 49) della L. 448/98

"Modifica della convenzione di Cessione in Proprietà dell'area inserita nel p.d.z....stipulata antecedentemente all'entrata in vigore della L.179/92"

ART.3

CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona PEEP di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO

(prezzo convenzionale unitario x sup. convenzionale + migliorie) x (adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni) x (-coefficiente di vetustà).

Il prezzo di vendita massimo consentito è il maggiore tra quello stabilito da ciascuna convenzione e **dal valore catastale rivalutato**.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere asseverato entro il massimale calcolato come sopra, da un tecnico iscritto in albo professionale;

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore su base annua al 4% del prezzo di vendita come sopra specificato.

Ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n.380/01, ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

Il Concessionario sottoscrive il presente articolo ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti, a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviate al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del Notaio rogante.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del proprietario.

Con riferimento alle unità immobiliari fruente di contributi pubblici, secondo la normativa vigente in materia di edilizia agevolata-convenzionata con particolare riferimento all'art. 20 della L. 17.02.1992 n. 179 come modificato dall'art. 3 della L. 28.01.1994 n. 85 il componente si obbliga a non alienare o locare l'alloggio di sua proprietà prima che siano decorsi 5 anni dall'assegnazione o dall'acquisto (salvo l'ottenimento della preventiva autorizzazione della Regione quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi) e comunque a favore di soggetti che siano in possesso dei medesimi requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro.

Per le vendite successive alla prima di alloggi e relative pertinenze non fruente di contributo pubblico, gli acquirenti devono risultare non proprietari, né loro medesimi, né i componenti del nucleo familiare di abitazione adeguata alle esigenze del nucleo nell'ambito del territorio comunale;

E' necessario in ogni caso il possesso dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o ad essa equiparata,
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma,
- non aver ottenuto altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni Comunali o altro Ente Pubblico o costruiti con il contributo o il concorso dello Stato.

ALLEGATO "C"

Deliberazione C.C. n. 173/05 di approvazione dello schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie.

Disciplinare Generale di Norme, Patti Oneri e Condizioni della Convenzione per la concessione del diritto di superficie.

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 di..... n.....del.....in euro 1.150 (millecinquecento) al metro quadro 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 economica e popolare 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 1.320,94 (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 L.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 modificano 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 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 sguinci 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 degli 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.

Roma Capitale ed il concessionario concordano e convengono inoltre che il 15% (quindici per cento) del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso a Roma Capitale – 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 primo acquirente/assegnatario**, 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 primo acquirente/assegnatario** 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 a Roma Capitale (Ufficio Edilizia Sociale) la seguente documentazione:

- a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;
- a.1) 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 Capitolina. 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 Capitolina, dovrà – sotto la responsabilità del Notaio rogante – essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate, **anche successivo al primo**, al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo secondo i criteri di cui al presente articolo.

I corrispettivi massimi di **prima** 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 fruente del contributo ai 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 prima cessione che intervenga, tra il 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 dell'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 Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, salvo previa formale autorizzazione della Regione Lazio (in caso di finanziamento pubblico).

— Nel caso di cui l'intervento edilizio non sia fruente di finanziamento pubblico, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, 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.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate.

Deliberazione C.C. n. 31/07 di approvazione dello schema di convenzione per la cessione del diritto di proprietà.

ALLEGATO "D"

ARTICOLO 2 (parte modulare)
CONTENUTO DELLA CESSIONE. TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI
VINCOLI - DURATA

Il diritto di proprietà 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...giorni dal rilascio del permesso di costruire (ovvero entro i diversi termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro... 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, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art. 35 legge 865/71, disciplinare che, già allegato al presente atto, sub , fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 18 – 1° comma del D.P.R. 380/01 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 11 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.

(Comma da inserire nell'eventualità di atto che sia di cessione volontaria + cessione del diritto di proprietà)

Il presente atto di cessione del diritto di proprietà è negozialmente e funzionalmente collegato alla cessione volontaria di aree sottoposte a procedimento espropriativo di cui al Capo.....

In ordine a detti separati negozi giuridici e rapporti tra le parti le stesse intendono specificare e convenire espressamente che il presente atto nella propria interezza, contiene due trasferimenti di diritti reali tra loro distinti e separati anche per quanto riguarda la regolamentazione economica dei medesimi, anche se uniti dalla finalità volta all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano delle Zone di Edilizia Economica e Popolare.

ALLEGATO "E"

Deliberazione C.C. n. 31/07 di approvazione dello schema di convenzione per la cessione del diritto di proprietà.

Disciplinare Generale di Norme, Patti Oneri e Condizioni della Convenzione per la concessione del diritto di superficie.

ARTICOLO 11

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLA LEGGE N. 865/71 E ART. 8 COMMI 1.4 E 5 DEL D.P.R. 6.6.2001 N. 380

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.

Pertanto il costo di costruzione di cui alla lettera c) da prendere a base per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, viene determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 30 giugno 2006 (in analogia per uniformità ai parametri attualmente previsti ed applicati nel calcolo dei prezzi massimi di cessione di alloggi realizzati in regime di diritto di superficie) in Euro 1.643,46 al metro quadrato convenzionale.

Nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, è fissato in Euro 1.430,77 al metro quadrato convenzionale alla data medesima; tale corrispettivo è stato desunto 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 primo gennaio 2005 e quella dell'inizio 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 cessionario 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 sguinci 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 proprietà, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero beate, 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 stessa ma purchè lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

Rispetto al corrispettivo di trasferimento di tali 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.

Roma Capitale ed il concessionario concordano e convengono inoltre che il 15% (quindici per cento) del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso a Roma Capitale il quale sarà irrevocabilmente 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 del 10% (dieci per cento).

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

Per le opere di cui al comma precedente è fatto salvo il diritto di recesso, eventualmente da esercitarsi **dal primo acquirente/assegnatario** 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 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 cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare a Roma Capitale (U.O. Edilizia Sociale) la seguente documentazione:

- a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato virtuale dell'intero intervento;
 - a1) per le cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzii 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 Capitolina. Qualora tale termine non venga rispettato e non venga concessa la proroga di cui sopra, al cessionario inadempiente verrà applicata la sanzione di cui all'art. 12 lettera n).

La tabella di cui al punto b), approvata entro i termini di legge dai competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina, dovrà – sotto la responsabilità del Notaio rogante – essere allegata (e non solamente richiamata) in ciascun singolo atto di trasferimento, anche successivo al primo ma nei limiti temporali di cui all'art. 2, comma 3 della convenzione cui il presente disciplinare è allegato, 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 sia in relazione alle tabelle millesimali di cui sopra tra il 10% in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri 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 dal cessionario.

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 intermediazioni 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 XV1 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 fruente del contributo ai 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 prima cessione** che intervenga, tra cessionario del diritto di proprietà e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito 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 0-20 anni = 10%

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

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra il 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 Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, 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, l'autorizzazione potrà essere concessa dall'Ufficio Capitolino preposto all'Edilizia Sociale, sempre previa valutazione dei gravi e comprovati motivi che ne 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.

I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla

presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.

ALLEGATO "F"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la concessione del diritto di superficie (all. A) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

ART. 6 (parte modulare)

CORRISPETTIVO DI CESSIONE – CANONE DI LOCAZIONE – DEGLI ALLOGGI

1. Fatti salvi eventuali finanziamenti pubblici, la cui rilevanza ai fini del presente articolo è di seguito regolamentata, il corrispettivo di cessione – esclusivamente degli alloggi realizzati nel regime giuridico dell'intervento di cui alla presente convenzione, approvato dall'Amministrazione Capitolina – è formato:
 - a) dal corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto del presente atto, determinato ai sensi dell'art. 4 della presente convenzione e ivi determinato in Euro.....oltre ad eventuali oneri fiscali ove consentito dalla Legge;
 - b) dal contributo per opere di urbanizzazione come calcolato e da assolversi con le modalità di cui all'art. 5 della presente convenzione e ivi determinato in Euro.....;
 - c) dal costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n.....del....., determinato in Euro.....al metro quadrato convenzionale, con possibilità di adeguamento secondo i parametri di cui al successivo comma 6 e dell'art. 8 comma 4 del Disciplinare allegato alla presente convenzione e tiene conto delle spese tecniche e generali, quali progettazione, oneri di preammortamento, finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati, costo delle reti di distribuzione luce e gas, nonché delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nei progetti presentati dalla comparente privata.

2. Riguardo il valore finale da approvarsi e, conseguentemente, da considerarsi a qualunque effetto quale "*corrispettivo di cessione degli alloggi*", sia da parte dell'Amministrazione Capitolina ovvero da parte dell'operatore interessato, si specifica che l'Amministrazione Capitolina si limiterà a verificare ed approvare valori esclusivamente riferiti ed in coerenza con i precedenti punti a), b) e c). Sarà cura di ciascun operatore ottenere e consegnare ai competenti uffici di ROMA CAPITALE, anche in copia conforme all'originale e comunque contestualmente alla presentazione per l'approvazione all'Amministrazione Capitolina della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" che sarà allegata a ciascun atto di alienazione ovvero da prendere a tassativo riferimento riguardo ciascun contratto di locazione, una formale comunicazione attestante le modalità di fruizione e calcolo di tali finanziamenti anche riguardo l'inserimento ed il computo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione. Pertanto sarà esclusiva responsabilità di ciascun "Ente finanziatore" indicare i concreti effetti applicativi scaturenti dalle regole vigenti per ciascuna normativa di finanziamento ed in particolare, riguardo il presente intervento a quelle indicate nel.....(*indicare il provvedimento/norma di finanziamento del caso di specie*). (*eventuale, per le società*

cooperative si inseriranno i 2 comma successivi, fermo il resto).

3. La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, conviene e si obbliga convenzionalmente ed irrevocabilmente, in virtù del condiviso e riconosciuto interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare in regime di Legge 167/762 ed art. 35 della Legge 865/71, a non approvare piani finanziari (comunque denominati) e conseguentemente a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato (rifusione costi sociali, oneri ecc), per l'assegnazione degli alloggi che possa in qualunque modo risultare superiore al corrispettivo di cessione determinato ai sensi del presente articolo.
4. Pertanto e coerentemente a quanto sopra, la Cooperativa comparente si impegna, altresì, a non richiedere ai propri soci alcun importo a titolo di redistribuzione o ripetizione degli oneri sostenuti dalla Cooperativa a qualsiasi titolo per la realizzazione del programma sociale. In caso contrario, oltre alla sanzione di cui all'articolo 13 del Disciplinare già allegato sub "B" per far parte integrante e sostanziale del presente atto, potrà applicarsi rispetto alla concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE.
5. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la comparente privata è tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la seguente documentazione- tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000- al fine di ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di trasferimento:
 - a) in caso di imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;
 - a.l) in caso di cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzii i costi collegati con il corrispettivo di assegnazione;
 - b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione/assegnazione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1 del presente articolo;
 - c) indicazione in misura percentuale da parte del Direttore dei Lavori dell'incidenza del costo della manodopera impiegata per la realizzazione dell'intervento.
 - d) attestazione portante le modalità di fruizione e calcolo dei finanziamenti pubblici riguardanti l'intervento edilizio in questione anche ad effetto dell'inserimento ed il computo del finanziamento medesimo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione.
 - e) perizia di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere compiute nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b)
 - f) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio.
- 6) Ulteriori elementi oggettivamente riconoscibili quali cause di legittime maggiorazioni del "costo di costruzione", che possano derivare in ragione di sopravvenute imprevedibili ed imponderabili ragioni tecniche, quali a titolo esemplificativo la necessità di fondazioni

indirette, ovvero anche storico- archeologiche, saranno valutati ed eventualmente riconosciuti dall 'Amministrazione, mediante formale provvedimento antecedente o contestuale all'approvazione finale dei prezzi massimi di cessione;

7) Ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" dovranno inoltre essere presentati ai competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina:

I) formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione integrativa;

II) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun consorziato al Consorzio stesso esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa.

8) Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - "conditio sine qua non" per l'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione"

9) La tabella riepilogativa della determinazione immobiliare a destinazione residenziale, successivamente all'approvazione da parte del corrispettivo di alienazione/assegnazione ovvero conseguentemente di locazione di ciascuna unità del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, che, anche meramente, recepisca ai fini applicativi e di calcolo gli indirizzi applicativi esterni formalizzati ed attestati dall'Ente erogatore del finanziamento - dovrà essere - a cura di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun atto (non essendo ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di trasferimento (ovvero anche di locazione) di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza iniziale nonché - se consentiti - l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo di cessione ovvero del canone di locazione.

10) Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il corrispettivo di cessione ovvero il canone di locazione, è nulla - per violazione di legge - per la parte eccedente.

11) Più definiti e compiuti criteri applicativi, aventi efficacia e cogenza vincolanti ed inderogabili, parimenti alle norme di cui al presente atto, sono contenuti all'art.8 del "Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso ex art. 35 della Legge 865/171" come già allegato al presente atto sub "B".

12) I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Sono fatti salvi, comunque, anche all'esito della procedura di affrancazione di cui al precedente comma, i vincoli riguardanti i requisiti soggettivi di cui agli articoli 5 e 6 del presente Disciplinare.

ALLEGATO "G"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la concessione del diritto di superficie (all. A1) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71

Art. 8

ULTERIORI CRITERI APPLICATIVI RIGUARDO IL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.

1. Fatto salvo quanto già sancito inderogabilmente all'art. 6 della convenzione all'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, si specificano i seguenti ulteriori criteri applicativi, anch'essi vincolanti ed inderogabili.
2. Il costo di costruzione tiene conto di tutta la disciplina normativa edilizia vigente in materia per la realizzazione a regola d'arte degli edifici, ivi comprese le disposizioni in tema di requisiti acustici, risparmio energetico, rendimento energetico ed in materia antisismica.
3. Tale costo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78.
4. Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT nazionale per il costo delle costruzioni. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, tale aggiornamento verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale 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.
5. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:
 - a) Superficie utile abitabile dell'unità immobiliare, cioè la superficie di pavimento dell'immobile misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;
 - b) Superficie netta degli accessori direttamente annessi all'immobile, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;
 - c) Superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'immobile, 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'immobile 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% della superficie utile abitabile. Tale limite si intende non per singola unità immobiliare ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo.

6. Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) sono valutate, ai fini della determinazione del corrispettivo di cessione, in misura non superiore al 60%.
Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso entro il 45% della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).
7. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste normativamente o convenzionalmente, nonché altre unità immobiliari a carattere pertinenziale a qualunque uso esclusivo destinabili, potranno essere cedute, ovvero locate, con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali localizzate all'interno del piano di zona. La comparente privata si obbliga a versare all'Amministrazione Capitolina il 15% del corrispettivo di cessione o canone di locazione (al netto delle imposte) di ciascuna Porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione o registrazione del contratto di locazione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.
8. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad obblighi derivanti da normative sopravvenute alla data di approvazione del "costo di costruzione" per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.
9. Comunque dovranno essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.
10. La comparente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta **del primo assegnatario, ovvero acquirente dell'unità immobiliare e relative pertinenze**, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.
11. Resta salvo, in ogni caso l'esercizio, in capo al soggetto **richiedente** del diritto di recesso, secondo le regole del diritto comune da esercitarsi entro 60 giorni dalla formale richiesta.
12. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui all'art. 6 comma 5 lettera d) della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva e quindi il valore complessivo dell'intervento.
13. Il corrispettivo di alienazione/assegnazione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere in alcun modo maggiorato aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri – diretti o indiretti – di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.
14. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, tra originario concessionario del diritto di superficie e **primo acquirente/assegnatario**, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori (ed anche con riferimento ad alloggi precedentemente oggetto di contratto di locazione) sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito,

aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in case 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%

15. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario) purchè debitamente documentate anche sotto il profilo fiscale.

16.I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.

ALLEGATO "H"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la concessione del diritto di superficie (all. A1) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71

ART.12

LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL CORRISPETTIVO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Durante il quinquennio a far data dal primo atto di trasferimento dell'alloggio, l'assegnatario/acquirente dello stesso non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare se non per comprovati, gravi e sopravvenuti debitamente accertate dall'Amministrazione Capitolina, previa autorizzazione della stessa o, in caso di intervento finanziato, acquisito il Nulla Osta da parte dell'Ente erogante il finanziamento. In tal caso, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente trasferita applicando il corrispettivo determinato secondo le modalità di cui al precedente articolo 8.
2. In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, oltre alle altre sanzioni stabilite all'articolo 13 del presente Disciplinare.
3. Nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione ha anche il diritto di rivalersi, verso il conduttore, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario o comunque fruente dell'alloggio.
4. Fermo restando il quinquennio di inalienabilità di cui al comma 1, gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione potranno essere trasferiti solo ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso all'edilizia economica e popolare ed al corrispettivo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione; dette condizioni di vendita trovano applicazione anche nelle ipotesi eccezionali di vendita autorizzata per comprovate ragioni, anche prima della scadenza del quinquennio di cui al comma 1.
5. Decorso tale periodo, l'immobile potrà essere alienato liberamente, e sempre fatte salve le regole applicative via via vigenti riguardo ciascuna normativa di finanziamento in tema di restituzione ovvero detrazione e calcolo di riduzione di ciascuna linea di "finanziamento pubblico" e comunque previa rimozione dei vincoli riferiti solamente al prezzo massimo di cessione, a mezzo di apposita convenzione integrativa, da stipularsi ai sensi dell'art.5, comma 3 bis del D.L. n.70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12 luglio 2011, n.106, secondo lo schema approvato con deliberazioni C.S. n.33/2015 e 40/2016 .

6. Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Ente erogatore del finanziamento, il corrispettivo di cessione e il canone di locazione potranno essere determinati secondo le regole del diritto comune **e comunque previa affrancazione dei vincoli, riferiti al solo prezzo massimo di cessione, come indicato al precedente comma.**
7. Tutti gli atti di trasferimento ed i contratti di locazione aventi ad oggetto gli alloggi realizzati in forza della presente convenzione devono essere notificati alla comparente pubblica a cura del notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.
8. In tutti gli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente convenzione, ivi compreso l'onere reale di versare eventuali conguagli. Dovrà essere, altresì, previsto l'obbligo di rispettare le obbligazioni discendenti dalle leggi di finanziamento.
9. Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, costituisce violazione della presente convenzione ed è considerata legittima causa di risoluzione della medesima convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
10. Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.
11. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente convenzione.
12. Inoltre gli alloggi potranno anche essere ceduti a soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi, alle condizioni di legge, per un tempo non inferiore a 12 (dodici anni). Tale periodo sarà calcolato – anche non continuativamente – sulla base dell'effettiva occupazione da parte del locatario dell'immobile in base a contratto di locazione registrato a norma di legge.
13. Tale obbligo farà carico al primo acquirente – che comunque in questo caso non potrà in alcun modo fruire direttamente di detto bene – e comunque in caso di alienazione di detto bene entro il suddetto periodo di dodici anni, ferme restando le prescrizioni dettate a riguardo dalla legge e dalla presente convenzione, è sin da ora riconosciuta la prelazione in favore dei soggetti locatari purchè in possesso dei requisiti prescritti dal comma 1 dell'art. 11 del presente Disciplinare.

ALLEGATO "I"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà (all. B) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

Art.6 (parte modulare)

CORRISPETTIVO DI CESSIONE – CANONE DI LOCAZIONE – DEGLI ALLOGGI

1. Fatti salvi eventuali finanziamenti pubblici, la cui rilevanza ai fini del presente articolo è di seguito regolamentata, il corrispettivo di cessione – esclusivamente degli alloggi realizzati nel regime giuridico dell'intervento di cui alla presente convenzione, approvato dall'Amministrazione Capitolina – è formato:
 - a) dal corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto del presente atto, determinato ai sensi dell'art. 4 della presente convenzione e ivi determinato in Euro.....oltre ad eventuali oneri fiscali ove consentito dalla Legge;
 - b) dal contributo per opere di urbanizzazione come calcolato e da assolversi con le modalità di cui all'art. 5 della presente convenzione e ivi determinato in Euro.....;
 - c) dal costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n.....del....., determinato in Euro.....al metro quadrato convenzionale, con possibilità di adeguamento secondo i parametri di cui al successivo comma 6 e dell'art. 8 comma 4 del Disciplinare allegato alla presente convenzione e tiene conto delle spese tecniche e generali, quali progettazione, oneri di preammortamento, finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati, costo delle reti di distribuzione luce e gas, nonché delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nei progetti presentati dalla comparente privata.

2. Riguardo il valore finale da approvarsi e, conseguentemente, da considerarsi a qualunque effetto quale "*corrispettivo di cessione degli alloggi*", sia da parte dell'Amministrazione Capitolina ovvero da parte dell'operatore interessato, si specifica che l'Amministrazione Capitolina si limiterà a verificare ed approvare valori esclusivamente riferiti ed in coerenza con i precedenti punti a), b) e c). Sarà cura di ciascun operatore ottenere e consegnare ai competenti uffici di ROMA CAPITALE, anche in copia conforme all'originale e comunque contestualmente alla presentazione per l'approvazione all'Amministrazione Capitolina della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" che sarà allegata a ciascun atto di alienazione ovvero da prendere a tassativo riferimento riguardo ciascun contratto di locazione, una formale comunicazione attestante le modalità di fruizione e calcolo di tali finanziamenti anche riguardo l'inserimento ed il computo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione. Pertanto sarà esclusiva responsabilità di ciascun "Ente finanziatore" indicare i concreti effetti applicativi scaturenti dalle regole vigenti per ciascuna normativa di finanziamento ed in particolare, riguardo il presente intervento a quelle indicate nel.....(*indicare il provvedimento/norma di finanziamento del caso di specie*). (*eventuale, per le società cooperative si inseriranno i 2 comma successivi, fermo il resto*).

3. La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, conviene e si obbliga convenzionalmente ed irrevocabilmente, in virtù del condiviso e riconosciuto interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare in

regime di Legge 167/762 ed art. 35 della Legge 865/71, a non approvare piani finanziari (comunque denominati) e conseguentemente a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato (rifusione costi sociali, oneri ecc), per l'assegnazione degli alloggi che possa in qualunque modo risultare superiore al corrispettivo di cessione determinato ai sensi del presente articolo.

4. Pertanto e coerentemente a quanto sopra, la Cooperativa comparente si impegna, altresì, a non richiedere ai propri soci alcun importo a titolo di redistribuzione o ripetizione degli oneri sostenuti dalla Cooperativa a qualsiasi titolo per la realizzazione del programma sociale. In caso contrario, oltre alla sanzione di cui all'articolo 13 del Disciplinare già allegato sub "B" per far parte integrante e sostanziale del presente atto, potrà applicarsi rispetto alla concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE.

5. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la comparente privata è tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la seguente documentazione- tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000- al fine di ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di trasferimento:
 - a) in caso di imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;

 - a.l) in caso di cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo di assegnazione;

 - b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione/assegnazione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1 del presente articolo;

 - c) indicazione in misura percentuale da parte del Direttore dei Lavori dell'incidenza del costo della manodopera impiegata per la realizzazione dell'intervento.

 - d) attestazione portante le modalità di fruizione e calcolo dei finanziamenti pubblici riguardanti l'intervento edilizio in questione anche ad effetto dell'inserimento ed il computo del finanziamento medesimo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione.

 - e) perizia di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere compiute nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b)

 - f) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio.

- 6) Ulteriori elementi oggettivamente riconoscibili quali cause di legittime maggiorazioni del "costo di costruzione", che possano derivare in ragione di sopravvenute imprevedibili ed imponderabili ragioni tecniche, quali a titolo esemplificativo la necessità di fondazioni indirette, ovvero anche storico- archeologiche, saranno valutati ed eventualmente riconosciuti dall'Amministrazione, mediante formale provvedimento antecedente o contestuale all'approvazione finale dei prezzi massimi di cessione;

7) Ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" dovranno inoltre essere presentati ai competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina:

l) formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione integrativa;

Il) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun consorziato al Consorzio stesso esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa.

8) Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - "conditio sine qua non" per l'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione"

9) La tabella riepilogativa della determinazione immobiliare a destinazione residenziale, successivamente all'approvazione da parte del corrispettivo di alienazione/assegnazione ovvero conseguentemente di locazione di ciascuna unità del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, che, anche meramente, recepisca ai fini applicativi e di calcolo gli indirizzi applicativi esterni formalizzati ed attestati dall'Ente erogatore del finanziamento - dovrà essere - a cura di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun atto (non essendo ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di trasferimento (ovvero anche di locazione) di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza iniziale nonché - se consentiti - l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo di cessione ovvero del canone di locazione.

10) Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il corrispettivo di cessione ovvero il canone di locazione, è nulla - per violazione di legge - per la parte eccedente.

11) Più definiti e compiuti criteri applicativi, aventi efficacia e cogenza vincolanti ed inderogabili, parimenti alle norme di cui al presente atto, sono contenuti all'art.8 del "Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso ex art. 35 della Legge 865171" come già allegato al presente atto sub "B" anche avuto riguardo ai contenuti e limiti imposti dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 che qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

12) I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.

13) A riguardo si specifica che l'art. 35 comma 11 della Legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all'art. 8 comma primo, quarto e quinto della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. Asua volta detto art. 8 della Legge 10/77, in forza dell'art. 138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è risultato abrogato. Sempre detto articolo, a far data dal 30 giugno 2002 ha sostituito – senza soluzione di continuità – il predetto articolo 8 della legge 10/77 e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa “Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia” del Decreto medesimo (G.U. n. 245 del 20.10.2001 – Suppl. Ordinario n. 239).

ALLEGATO "L"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà (all. B1) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71

Art. 8**ULTERIORI CRITERI APPLICATIVI RIGUARDO IL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.**

1. Fatto salvo quanto già sancito inderogabilmente all'art. 6 della convenzione all'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, si specificano i seguenti ulteriori criteri applicativi, anch'essi vincolanti ed inderogabili.
2. Il costo di costruzione tiene conto di tutta la disciplina normativa edilizia vigente in materia per la realizzazione a regola d'arte degli edifici, ivi comprese le disposizioni in tema di requisiti acustici, risparmio energetico, rendimento energetico ed in materia antisismica.
3. Tale costo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78.
4. Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT nazionale per il costo delle costruzioni. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, tale aggiornamento verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale 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.
5. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:
 - a) Superficie utile abitabile dell'unità immobiliare, cioè la superficie di pavimento dell'immobile misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella relativa ad eventuali armadi a muro;
 - b) Superficie netta degli accessori direttamente annessi all'immobile, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;
 - c) Superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'immobile, 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'immobile 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% della superficie utile abitabile. Tale limite si intende non per singola unità immobiliare ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo.
6. Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) sono valutate, ai fini della determinazione del corrispettivo di cessione, in misura non superiore al 60%.
Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso entro il 45% della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).
 7. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste normativamente o convenzionalmente, nonché altre unità immobiliari a carattere pertinenziale a qualunque uso esclusivo destinabili, potranno essere cedute, ovvero locate, con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali localizzate all'interno del piano di zona. La componente privata si obbliga a versare all'Amministrazione Capitolina il 15% del corrispettivo di cessione o canone di locazione (al netto delle imposte) di ciascuna Porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione o registrazione del contratto di locazione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.
 8. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad obblighi derivanti da normative sopravvenute alla data di approvazione del "costo di costruzione" per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.
 9. Comunque dovranno essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.
 10. La componente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta **del primo assegnatario ovvero acquirente** dell'unità immobiliare, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.
 11. Resta salvo, in ogni caso l'esercizio in capo al **soggetto richiedente** del diritto di recesso, secondo le regole del diritto comune da esercitarsi entro 60 giorni dalla formale richiesta.
 12. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui all'art. 6 comma 5 lettera d) della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva e quindi il valore complessivo dell'intervento.
 13. Il corrispettivo di alienazione/assegnazione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere in alcun modo maggiorato aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri – diretti o indiretti – di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.
 14. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, **tra originario cessionario del diritto di proprietà e primo acquirente/assegnatario**, dopo sei mesi dall'ultimazione

dei lavori (ed anche con riferimento ad alloggi precedentemente oggetto di contratto di locazione) sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in case 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%

15. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario purchè debitamente documentate anche sotto il profilo fiscale.

16. I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.

ALLEGATO "M"

Deliberazione A.C. n.60/14, di approvazione dello schema di convenzione, per la cessione del diritto di proprietà (all. B1) relativamente alla manovra di completamento del II P.E.E.P.

Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà concesso e regolamentato ex art.35 L.865/71

ART.12

LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL CORRISPETTIVO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- 1) Durante il quinquennio a far data dal primo atto di trasferimento dell'alloggio, l'assegnatario/acquirente dello stesso non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare se non per comprovati, gravi e sopravvenuti debitamente accertate dall'Amministrazione Capitolina, previa autorizzazione della stessa o, in caso di intervento finanziato, acquisito il Nulla Osta da parte dell'Ente erogante il finanziamento. In tal caso, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente trasferita applicando il corrispettivo determinato secondo le modalità di cui al precedente articolo 8.
- 2) In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, oltre alle altre sanzioni stabilite all'articolo 13 del presente Disciplinare.
- 3) Nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione ha anche il diritto di rivalersi, verso il conduttore, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario o comunque fruente dell'alloggio.
- 4) L' art. 35 comma 11 della legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all'art. 8 comma primo , quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10.A sua volta detto art. 8 della legge 10/77, in forza dell'art. 138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 risulta abrogato. Detta norma ha stabilito come, sostanzialmente a far data dal 30 giugno 2002, l'art. 18 di detto ultimo D.P.R. 380/2001 ha sostituito – senza soluzione di continuità temporale il predetto art. 8 della legge 10/77 con – e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa “ Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di edilizia” del Decreto medesimo (G.U. n. 245 del 20 -10- 2001 – Suppl. Ord.n. 239)
- 5) Stante la perpetuità connaturale al diritto di proprietà oggetto della presente convenzione, in cogenza della normativa di cui al comma precedente, si considerano obbligatoriamente inseriti nel presente rapporto convenzionale tutti i vincoli e i contenuti negoziali aventi fonte giuridica nonché causa e ragione nel disposto dell'art.18 , 1^

comma del D.P.R. n. 380/01-che qui si intendono integralmente riportati e trascritti e quindi recepiti per far parte integrante sostanziale del rapporto convenzionale.

- 6) *I limiti stabiliti dal presente articolo, in materia di vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione, sono rimossi esclusivamente avvalendosi della procedura di cui all'art.5, comma 3bis, della L. 106/2011 (che ha introdotto i commi 49bis e 49ter all'art. 31 della L.448/98) e dall'art. 29, comma 16 undecies, del D.L. 216/2011 convertito, con modificazioni dalla L.14/2012. Pertanto, i vincoli rispetto alla determinazione obbligatoria del prezzo massimo di cessione per le alienazioni a titolo oneroso, successive alla prima, potranno essere affrancati, decorsi i cinque anni dal primo atto di trasferimento, mediante adesione alla procedura di cui alle deliberazioni C.S. n. 33/2015 e 40/2016; completata tale procedura, dette porzioni immobiliari potranno essere liberamente commercializzate. Resta fermo che gli altri vincoli derivanti dalla presente convenzione, diversi dal vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, avranno durata di anni venti.*
- 7) Ai sensi del medesimo art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, nel caso di contratti di cessione o di locazione di alloggio, posti in essere ovvero i cui contenuti siano in violazione della norma stessa, gli stessi saranno ritenuti nulli anche eventualmente per la sola parte eccedente tali contenuti e limiti.
- 8) Successivamente al quinquennio di cui al comma I e comunque fino al termine di venti anni dal primo trasferimento, gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione, potranno essere alienati solo ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso all'edilizia economica e popolare e nel rispetto dei limiti e contenuti imposti dalla legge e richiamati nei comma precedenti, da verificarsi dal competente Ufficio dell'Amministrazione, **fatta salva, comunque, in materia di prezzo massimo di cessione, la possibilità di avvalersi della procedura di affrancazione, richiamata al precedente comma 6.**
- 9) Decorsi tali periodi e **completata la procedura di affrancazione di cui all'art.5, comma 3 bis del D.L. 70 del 13.05.2011, convertito in Legge 12.07.2011, n.106**, l'immobile potrà essere alienato liberamente, per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, e sempre fatte salve le regole applicative via via vigenti riguardo ciascuna normativa di riferimento in tema di restituzione ovvero detrazione e calcolo in riduzione di ciascuna linea di "finanziamento pubblico", sia in conto interessi che in conto capitale ovvero riguardo altre modalità di erogazione rispetto al corrispettivo di alienazione.. Tali modalità saranno richieste dal soggetto privato interessato all'Ente titolare del finanziamento, preliminarmente alla sottoscrizione di ciascun atto di alienazione, ovvero eventualmente al notaio incaricato di rogare l'atto medesimo, e comunque dandone notizie degli esiti all'Amministrazione Capitolina che si limiterà a prenderne atto.
- 10) Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Ente erogatore del finanziamento, il corrispettivo di cessione e il canone di locazione potranno essere determinati secondo le regole del diritto comune.

- 11) Tutti gli atti di trasferimento ed i contratti di locazione aventi ad oggetto gli alloggi realizzati in forza della presente convenzione devono essere notificati alla comparsa pubblica a cura del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparsa privata, e degli eventuali aventi causa, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.
- 12) In tutti gli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente convenzione, ivi compreso l'onere reale di versare eventuali congruagli. Dovrà essere, altresì, previsto l'obbligo di rispettare le obbligazioni discendenti dalle leggi di finanziamento.
- 13) Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, costituisce violazione della presente convenzione ed è considerata legittima causa di risoluzione della medesima convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
- 14) Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.
- 15) In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente convenzione.
- 16) Inoltre gli alloggi potranno anche essere ceduti a soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si obbligano a dare in locazione gli alloggi medesimi, alle condizioni di legge, per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale periodo sarà calcolato – anche non continuamente – sulla base dell'effettiva occupazione da parte del locatario dell'immobile in base a contratto di locazione registrato a norma di legge.
- 17) Tale obbligo farà carico al primo acquirente – che comunque in questo caso non potrà in alcun modo fruire direttamente di detto bene – e comunque in caso di alienazione di detto bene entro il suddetto periodo di dodici anni, ferme restando le altre prescrizioni dettate a riguardo dalla legge e dalla presente convenzione, è sin da ora riconosciuta la prelazione in favore dei soggetti locatari purchè in possesso dei requisiti prescritti dal comma 1 dell'art. 11 del presente Discipinare.

La Segreteria Generale comunica che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 9 agosto 2017, ha espresso parere favorevole.

(OMISSIS)

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 22 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Bordoni, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera e Mussolini.

Hanno votato a favore i Consiglieri Angelucci, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diario, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Seccia, Stefàno, Surni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

La presente deliberazione assume il n. 46.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori - sono le ore 17,25 - l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara all'unanimità, con 27 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Angelucci, Bernabei, Bordoni, Calabrese, Catini, Coia, De Priamo, De Vito, Di Palma, Diario, Ferrara, Ficcardi, Figliomeni, Ghera, Guadagno, Iorio, Montella, Mussolini, Pacetti, Paciocco, Seccia, Stefàno, Surni, Terranova, Tranchina, Vivarelli e Zotta.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. MILETI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 5 settembre 2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 19 settembre 2017.

Lì, 4 settembre 2017

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to M. D'Amanzo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 15 settembre 2017.

Lì, 15 settembre 2017

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: M. D'Amanzo