



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 6102/12

Deliberazione n. 7

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

Anno 2013

VERBALE N. 12

Seduta Pubblica dell'11 febbraio 2013

Presidenza: POMARICI

L'anno duemilatredici, il giorno di lunedì undici del mese di febbraio, alle ore 16,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marco POMARICI il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 17 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Aiuti Fernando, Berruti Maurizio, Bianchini Roberto, Cantiani Roberto, Cassone Ugo, Ciardi Giuseppe, Cochi Alessandro, De Luca Pasquale, De Micheli Francesco, De Priamo Andrea, Di Cosimo Marco, Fioretti Pierluigi, Gazzellone Antonio, Guidi Federico, La Fortuna Giuseppe, Marroni Umberto, Masini Paolo, Masino Giorgio Stefano, Naccari Domenico, Orsi Francesco, Ozzimo Daniele, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Rocca Federico, Santori Fabrizio, Siclari Marco, Tomaselli Edmondo, Torre Antonino, Tredicine Giordano, Valeriani Massimiliano, Vigna Salvatore e Voltaggio Paolo.

Assenti l'on. Sindaco Giovanni Alemanno e i seguenti Consiglieri:

Alzetta Andrea, Angelini Roberto, Azuni Maria Gemma, Belfronte Rocco, Bianconi Patrizio, Casciani Gilberto, Cianciulli Valerio, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, De Luca Athos, Ferrari Alfredo, Gramazio Luca, Mennuni Lavinia, Mollicone Federico, Nanni Dario, Onorato Alessandro, Panecaldo Fabrizio, Pelonzi Antongiulio, Policastro Maurizio, Quadrana Gianluca, Rossin Dario, Rutelli Francesco, Sabbatani Schiuma Fabio, Smedile Francesco, Stampete Antonio, Todini Ludovico Maria, Vannini Scatoli Alessandro e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Angelini ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Kuzyk Tetyana e Okeadu Victor Emeka.

Partecipa altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Corsini Marco.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 58ª proposta nel sotto riportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

58ª Proposta (Dec. G.C. del 13 giugno 2012 n. 33)

**Approvazione del nuovo schema di Convenzione per la Concessione in diritto di superficie, per la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona ex lege n. 167/1962, rientranti nella manovra di completamento del II P.E.E.P., nonché dello schema di Convenzione Integrativa per la realizzazione delle opere pubbliche assunte a scomputo del corrispettivo per l'urbanizzazione dei Piani di Zona.**

Premesso che è compito istituzionale dell'Amministrazione Comunale procedere all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica sui piani di zona, approvati ai sensi delle leggi n. 167/1962 e n. 865/1971;

Con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387/1987 è stato approvato il II Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma;

Per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e per la conseguente necessità di individuare nuove aree da destinare a Piani di Zona, è stato necessario, nel corso degli anni, adottare diverse varianti integrative al II P.E.E.P. (deliberazioni di Consiglio Comunale n. 110/1997, n. 112/2002 e n. 174/2005 e deliberazione del Commissario Straordinario n. 27/2001);

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65/2006, sono state individuate 39 nuove aree ad integrazione del II P.E.E.P., determinando l'avvio della chiusura della relativa manovra;

Tuttavia, a seguito di indagini geomorfologiche e di accertamenti di natura tecnica, delle 39 aree individuate, solo 32 sono state ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione della manovra e sono state, quindi, trasmesse alla Regione Lazio per il proseguimento dell'iter approvativo;

Con successivi provvedimenti, il Consiglio Comunale ha, quindi, adottato i nuovi Piani di Zona;

Nel mese di novembre 2007, entro il termine di scadenza del II P.E.E.P. (dicembre 2007), con successive deliberazioni per ciascun piano aventi ad oggetto la "Variante sostitutiva Integrativa del II P.E.E.P.", la Giunta Regionale, ha approvato 29 dei 32 Piani di Zona adottati dall'Amministrazione Capitolina;

Detti 29 Piani sono, poi, stati recepiti dallo strumento urbanistico generale del Comune di Roma con l'approvazione del PRG di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008;

Ritenuto che negli ultimi anni, a seguito di una serie di fattori quali l'insufficiente offerta di alloggi di edilizia economica e popolare, la cartolarizzazione e la vendita di quote ingenti di patrimonio immobiliare pubblico, l'impennata dei valori immobiliari, la grave crisi economico-finanziaria, la situazione di disagio abitativo nel Comune di Roma si è gravemente accentuata, investendo anche le famiglie a reddito medio o medio-basso,

oltre alle tradizionali categorie sociali svantaggiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari), rendendo sempre più difficile l'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni;

Come immediata risposta alle esigenze descritte, la Giunta Comunale, con propria Memoria dell'8 agosto 2008, avente ad oggetto il "Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'housing sociale e altre finalità di interesse pubblico", ha dato mandato agli Uffici competenti di verificare la fattibilità di una serie di indirizzi e modalità operative tra le quali: l'acquisizione delle aree dei Piani di Zona individuati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, non ancora avviati, prevedendo il riconoscimento di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio e, quindi, la densificazione dei Piani di Zona in corso di attuazione;

In esecuzione degli indirizzi impartiti dalla Giunta Comunale, quindi, gli Uffici competenti degli ex Dipartimenti VI e IX hanno provveduto ad acquisire la disponibilità dei proprietari dei 32 Piani di Zona adottati a cedere le proprie aree per localizzare i finanziamenti regionali di edilizia residenziale agevolata (5.765 alloggi), i diritti edificatori dovuti ai proprietari stessi ed ulteriori quote di alloggi sociali, nonché ad effettuare una ricognizione dello stato di attuazione dei 36 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale al fine di reperire aree fondiarie da destinare ad interventi di housing sociale;

Con deliberazione Consiglio Comunale n. 23/2010 sono stati approvati gli "Indirizzi per il Piano Casa del Comune di Roma" da perseguire – tra l'altro – mediante il reperimento e l'acquisizione di nuove aree edificabili da destinare ad alloggi sociali ed edilizia residenziale pubblica; la densificazione dei Piani di Zona di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006 finalizzata alla localizzazione tanto dei finanziamenti regionali per alloggi di edilizia agevolata, quanto dei diritti edificatori a favore dei proprietari per l'acquisizione delle aree mediante cessione compensativa in sostituzione dell'indennità di esproprio, nonché per la ricollocazione degli alloggi previsti nei Piani di Zona, stralciati per problematiche relative all'attuazione dei Piani medesimi; la realizzazione di alloggi sociali secondo criteri di qualità urbanistica, edilizia, tipologica e ambientale (anche con l'innovazione costruttiva e tecnologica), tenendo conto di una valutazione di impatto sociale, nel rispetto delle norme vigenti in materia, criteri che dovranno costituire elementi di valutazione e selezione delle proposte d'intervento; la definizione dei criteri di selezione delle proposte d'intervento, in termini di valore tecnico come qualità urbana, qualità edilizia, innovazione tipologica, impatto sociale e di offerta economica; le modalità di assegnazione delle aree (in proprietà o in diritto di superficie), tenendo conto, tra i requisiti di qualificazione dei soggetti proponenti, anche l'esperienza specifica maturata dalle Imprese di Costruzione e dalle Cooperative di abitazione, nella gestione e realizzazione dei P.d.Z. ex lege n. 167/1962;

Medio tempore, al fine di consentire la più ampia allocazione sia degli interventi finanziati, che degli interventi dei proprietari cedenti, con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 1, 2 e 3 del 14 gennaio 2010 si è provveduto all'aumento della previsione edificatoria adottando le conseguenti varianti in tutti e 29 i Piani di Zona, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Lazio n. 21 del 2009 e, successivamente, in esito al procedimento, ex art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, l'Assemblea Capitolina ha definitivamente approvato le varianti di PRG con le deliberazioni n. 13 e n. 14 del 21 febbraio 2011;

Può quindi ritenersi conclusa la manovra urbanistica di densificazione per i 22 Piani di Zona approvati;

Che a seguito del parere contrario del Ministero per i Beni e le Attività Culturali circa la proposta di densificazione del Piano di Zona "C30 Tenuta Vallerano bis", con

deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32/2012, è stata ritirata la proposta dell'aumento della previsione edificatoria del sopracitato Piano di Zona "C30";

Che pertanto, al fine di conseguire l'assegnazione e l'acquisizione di dette aree, è necessario autorizzare i competenti Uffici della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica e della U.O. Ufficio Unico per gli Espropri della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici ad acquisire le aree di cui al sopracitato Piano di Zona "C30 Tenuta Vallerano", e dei restanti Piani di Zona ricompresi nella manovra di chiusura del II P.E.E.P., ciascun Ufficio per quanto di propria competenza, anche mediante la corresponsione di diritti edificatori in luogo delle indennità di esproprio, in ragione della disponibilità manifestata dai proprietari, per la conseguente assegnazione secondo i criteri indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 268/2010";

Considerato che al fine di garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico ad una rapida e certa attuazione dei Piani di Zona e della relativa manovra, con la deliberazione Giunta Comunale n. 268 del 3 agosto 2010, l'Amministrazione ha stabilito: "Criteri per l'assegnazione in diritto di proprietà e in diritto di superficie di aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica. Modalità di attuazione dei Piani di Zona";

I criteri dettati con la citata deliberazione n. 268/2010 sono rivolti, tra l'altro, a regolare in modo efficiente ed imparziale l'assegnazione dei programmi edificatori sulle aree interessate sia ai proprietari cedenti che agli operatori fruitori di finanziamento;

Le aree dei Piani di Zona in questione sono in corso di acquisizione, sia mediante cessione compensativa, secondo i criteri stabiliti dalla più volte citata deliberazione di Giunta Comunale n. 268/2010, sia mediante procedure espropriative;

Inoltre, la Sentenza di Corte Costituzionale n. 348/2007 ha comportato un considerevole aumento dei costi di esproprio, attualmente prossimi al valore venale delle aree, rispetto al valore agricolo stimato per le stesse in passato, rendendo così inattuale e limitativa rispetto alle nuove modalità attuative della manovra, quanto stabilito con la deliberazione Consiglio Comunale n. 110 del 4 luglio 1997, secondo la quale, anche nella vigenza delle intervenute modifiche all'art. 35 della L. n. 865/1971, veniva comunque riconosciuta, con preferenza, ai proprietari espropriati una percentuale pari al 20% della cubatura del Piano;

Risulta, pertanto, opportuno revocare quanto stabilito dalla suddetta deliberazione risalente al 1997, ovvero il riconoscimento della percentuale ivi prevista con preferenza ai proprietari espropriati;

Ad oggi, l'assegnazione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, su aree comprese nei Piani di Zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, è regolata dallo schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005, mentre l'assegnazione in diritto di proprietà è regolata da altro apposito schema di convenzione approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/2007;

Detti schemi continueranno a regolare i rapporti relativi ai Piani di Zona non interessati dalla manovra descritta in premessa e non contemplati nelle deliberazioni consiliari del 2010 inerenti le varianti di densificazione dei 29 Piani di Zona;

Rispetto ai suddetti schemi di convenzione l'Amministrazione, nel perseguire finalità di semplificazione e di snellimento nelle procedure, intende avvalersi di due nuovi schemi di convenzione a valere per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà, privilegiando l'applicazione delle innovazioni disposte dal legislatore nazionale e regionale, nonché delle nuove regole dettate per la realizzazione degli edifici dal Regolamento Edilizio di Roma Capitale, approvato con deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/2011, anche con riferimento alle attuali previsioni in materia di risparmio energetico;

Con particolare riferimento alla materia della cessione in diritto di proprietà ed alle novità in materia di procedimento acquisitivo mediante cessione compensativa a fronte dei suddetti lievitati costi di esproprio e dell'impossibilità per l'Amministrazione di onorare il versamento in denaro della relativa indennità, il nuovo schema di Convenzione tiene conto anche del diverso e innovato regime di riconoscimento dei diritti edificatori commisurati all'indennità di esproprio secondo il valore venale del bene e delle correlate modalità di calcolo del corrispettivo di assegnazione;

E', inoltre, necessario prevedere che gli schemi di convenzione rispettino i medesimi principi generali e risultino coordinati al fine di garantire un'uniforme attuazione di ogni singolo Piano di Zona;

Al fine di favorire il massimo coordinamento, la migliore attuazione ed il soddisfacimento del sotteso interesse pubblico alla manovra nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e con le modalità già affermati con l'approvazione della deliberazione di Giunta Capitolina n. 268/2010, i nuovi Schemi di Convenzione prevedono, con le dovute differenziazioni rispetto al regime dei diritti reali trattati in ogni singolo Piano di Zona oggetto del presente provvedimento:

- l'individuazione delle aree oggetto di assegnazione dei diritti edificatori e le modalità per la tempestiva esecuzione delle relative indagini archeologiche a cura e spese degli assegnatari dei diritti reali;
- il corrispettivo di assegnazione dei diritti edificatori in diritto di proprietà ed in diritto di superficie;
- in particolare, quanto al costo di acquisizione dell'area, il corrispettivo tiene conto, nei casi in cui non sia stato fatto ricorso alla procedura espropriativa, delle mutate modalità di acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione delle aree e di quanto stabilito nei relativi atti di cessione stipulati dalla proprietà con la stessa Amministrazione a fronte del riconoscimento dei commisurati diritti edificatori;
- la durata ed i contenuti del diritto reale oggetto di concessione;
- le limitazioni al trasferimento delle aree;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e progettazione degli interventi;
- in particolare, al fine di assicurare la qualità architettonica dei progetti edilizi, l'obbligo in capo agli operatori privati, non oltre tre mesi dall'assegnazione delle aree, di presentazione al Comitato per la Qualità Urbana (COQUE), di un piano unitario in cui risultino delineati gli elementi legati alla progettazione delle sistemazioni esterne e dei prospetti degli edifici, con particolare riguardo alla uniformità architettonica ed urbanistica di ogni singolo Piano di Zona;
- le modalità ed i tempi per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi oggetto di assegnazione, con la previsione espressa che il permesso di costruire è subordinato all'avvenuta stipula della convenzione integrativa di cui appresso;
- l'indicazione dei termini di inizio e fine lavori oggetto di assegnazione, con la previsione espressa che, in mancanza dell'accertato completamento delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Capitolina, non sarà possibile procedere ad alcun atto di compravendita o di assegnazione degli immobili realizzati, pena l'applicazione di una penale stabilita nella parte convenzionale dedicata al regime sanzionatorio;
- il prezzo di cessione delle unità immobiliari e degli alloggi che tiene conto del costo di costruzione stimato come da Relazione Tecnica allegata, e parte integrante del presente provvedimento e, precisamente:
  - a) per la concessione del diritto di superficie, il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, è determinato in Euro 1.342,94 al metro quadrato

convenzionale, con riferimento alla data del 29 febbraio 2012; nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, è fissato in Euro 1.541,53 al metro quadrato convenzionale alla medesima data del 29 febbraio 2012; tale costo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della legge n. 457/1978.

Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice Istat nazionale per il costo delle costruzioni, per il periodo compreso tra la data del 29 febbraio 2012 e quella dell'inizio dei lavori. 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;

- b) per la cessione del diritto di proprietà, il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo limite di cessione degli alloggi, viene determinato con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 29 febbraio 2012 (in analogia e per uniformità ai parametri attualmente previsti ed applicati nel calcolo dei prezzi di cessione di alloggi realizzati in diritto di superficie), in Euro 1.848,95 al metro quadrato convenzionale; nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, alla data del 29 febbraio 2012, è fissato in Euro 1.609,62 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 n. 457/1978.

Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice Istat nazionale per il costo delle costruzioni, per il periodo compreso tra la data del 29 febbraio 2012 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice Istat nazionale 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.

Rispetto alla determinazione del prezzo di cessione, per gli interventi assegnati in diritto di superficie, qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento.

Analogamente, per gli interventi assegnati in diritto di proprietà, rispetto alla determinazione del prezzo di cessione, qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il cessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento.

Inoltre, sempre con riferimento alla determinazione del prezzo di cessione, il concessionario, su espressa richiesta in forma scritta del fruitore finale potrà apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare applicando sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito

agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento, un incremento massimo pari al 10%, fatto salvo il diritto di recesso secondo le regole del diritto comune, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla formale richiesta.

Infine, con riferimento alla determinazione del prezzo di cessione nel caso di interventi assegnati in diritto di proprietà, il cessionario, su espressa richiesta in forma scritta del fruitore finale potrà apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare applicando sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento, un incremento massimo pari al 10%, fatto salvo il diritto di recesso secondo le regole del diritto comune, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla formale richiesta;

- i criteri per la determinazione e per la revisione periodica dei canoni di locazione delle unità immobiliari e degli alloggi, secondo i quali il canone annuo di locazione non potrà essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione della singola unità immobiliare o dell'alloggio, fermi restando i provvedimenti relativi al finanziamento, qualora l'intervento sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico;
- i requisiti dei destinatari degli alloggi, prevedendo esplicitamente, nei casi di assegnazione degli interventi a cooperative l'impegno di queste ultime alla pronuncia di decadenza del socio dal diritto all'assegnazione in caso di perdita dei requisiti richiesti prima dell'atto formale di assegnazione e l'obbligo; nonché, nel caso di vendita delle unità immobiliari a persone giuridiche, prevedendo l'obbligo in capo a queste ultime a dare in locazione dette unità immobiliari per un periodo non inferiore ad anni 12 decorrenti dal primo contratto di locazione ed al medesimo canone stabilito in convenzione;

Considerato, in particolare che l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, abrogando i commi da 15 a 19 dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, ha eliminato i divieti temporanei di alienazione degli alloggi costruiti sulle aree cedute in proprietà, attribuendo alla fonte di rango secondario il compito di disciplinare il regime di circolazione degli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà;

Che, viceversa, per gli alloggi realizzati su aree concesse in diritto di superficie, lo stesso legislatore del 1992, lasciando inalterato l'assetto previsto dall'art. 35, comma 8 della legge cit., ha – di fatto – mantenuto in capo all'Amministrazione il potere di imporre in convenzione i limiti e le condizioni di circolazione degli immobili in questione;

Che per l'edilizia agevolata i divieti di alienazione sono ancora disciplinati dall'articolo 20 della L. n. 179/1992 e s.m.i., in base al quale gli alloggi non possono essere alienati o locati prima del decorso di un quinquennio dalla data di assegnazione o acquisto, a meno che, previa autorizzazione dell'Amministrazione competente, non ricorrano gravi, sopravvenuti e documentati motivi;

Che, inoltre, con riferimento ai programmi costruttivi ai sensi della legge n. 179/1992, aventi ad oggetto la realizzazione di alloggi da cedere in locazione o da assegnare in godimento, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento s'intendono espressamente ed automaticamente recepite nella stipulanda convenzione, mentre la revisione periodica dei canoni di locazione e la determinazione del prezzo massimo di cessione di detti alloggi è rimessa esclusivamente alla convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35, comma 8) legge n. 865/1971;

Che, tuttavia, sempre con riferimento alla disciplina di cui al punto precedente, una volta realizzata la finalità pubblicistica sottesa al finanziamento pubblico ed una volta accertato l'adempimento degli obblighi assunti dall'operatore nei confronti dell'Amministrazione contribuyente, il regime di circolazione degli alloggi suddetti dovrà essere ricercato nelle disposizioni di diritto comune, fatti salvi i diritti di prelazione previsti dalle singole leggi di finanziamento;

Che, pertanto, i nuovi schemi convenzionali oggetto del presente provvedimento costituiscono la sede per stabilire le limitazioni al trasferimento ed al prezzo di cessione / canone di locazione delle unità immobiliari, attraverso la previsione dei relativi regimi per gli interventi assegnati in diritto di proprietà e per quelli assegnati in diritto di superficie, nonché per il diverso istituto della locazione;

Che il fine primario sotteso alla manovra di completamento del II P.E.E.P. è quello di garantire e preservare l'interesse pubblico e di assicurare alle fasce meno abbienti della popolazione locale l'accesso alla casa, anche quale azione strategica dell'Amministrazione Capitolina, si ritiene indispensabile fissare precise ed univoche regole da tradurre nelle disposizioni convenzionali relative alla circolazione degli alloggi realizzati sui piani di zona, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie successivamente al primo trasferimento, ovvero concessi in locazione o assegnati in godimento;

Che, quindi e in particolare, per gli interventi assegnati in diritto di proprietà, il relativo schema convenzionale stabilisce il divieto di alienazione delle unità immobiliari prima del decorso di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione; successivamente e fino allo scadere di venti anni dalla data certa di primo trasferimento, sarà possibile alienare l'unità immobiliare al medesimo prezzo di cessione stabilito in convenzione ed a soggetti che siano in possesso degli stessi requisiti richiesti per il primo atto di trasferimento; successivamente allo scadere del ventennio dalla data certa di primo trasferimento, l'unità immobiliare potrà essere alienata a chiunque ed a libero prezzo di mercato;

Che, per gli interventi assegnati in diritto di superficie, il relativo schema convenzionale stabilisce che i limiti oggettivi e soggettivi ai trasferimenti successivi al primo, permangono per la durata di anni sei dal primo atto di trasferimento, fermo restando il termine quinquennale di cui al citato articolo 20 della L. n. 179/1992;

Ritenuto che, i criteri stabiliti con la citata deliberazione n. 268/2010 sono rivolti, tra l'altro, alla soluzione delle anomalie e disfunzioni dovute alla mancata o tardiva realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto alla tempistica dell'edificazione privata, che hanno cagionato gravi disagi e disservizi ai cittadini insediati o insediandi nelle aree interessate, allontanando l'Amministrazione dall'obiettivo politico di un'urbanistica matura al servizio dell'interesse collettivo;

Per la migliore riuscita della manovra e nel rispetto di quanto stabilito dell'art. 12, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è indispensabile che venga garantita una stretta coordinazione tra l'attuazione dell'edificazione privata e la dotazione delle infrastrutture dei vari piani di zona attraverso l'impegno di tutti gli operatori assegnatari di interventi edilizi nei piani di zona a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione almeno contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi assegnati e assistiti da titolo abilitativo;

Tale obiettivo è raggiunto con maggiore efficienza, rapidità ed economicità favorendo al massimo l'assunzione in capo ai privati dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scemuto dei relativi oneri, come previsto dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;

Tale scelta è già stata adottata a livello di politica urbanistica generale da parte del Comune di Roma nel nuovo schema di convenzione urbanistica, approvato con



deliberazione consiliare n. 84 del 1° ottobre 2009, laddove è stata prevista una chiara opzione a favore dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo con un'esplicita indicazione di principio che va estesa, con i necessari adattamenti rispetto alla sua peculiarità, anche alla materia dell'edilizia economica e popolare e l'impegno a tradurre tali peculiarità in un apposito schema di convenzione per la materia dell'edilizia residenziale pubblica;

La rilevanza della materia, unitamente all'esigenza di fornire una disciplina completa ed esaustiva nel suo complesso in relazione a tutti gli aspetti capaci di riflettersi sul buon risultato finale della migliore attuazione e nel rispetto dei criteri e degli indirizzi impartiti dalla Giunta Comunale, relativamente alle modalità attuative dei Piani di Zona e degli impegni assunti in sede di approvazione del nuovo Schema di Convenzione Urbanistica, pone l'accento sulla necessità per l'Amministrazione Capitolina di approvare una specifica convenzione integrativa delle convenzioni che disciplinano i diritti reali oggetto di assegnazione, per la fase della esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle peculiarità della materia, con particolare riferimento alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo dei relativi oneri, attraverso la creazione di un Consorzio dotato di rilevanza esterna rappresentativo di tutti gli operatori del Piano di Zona, ovvero attraverso il conferimento di mandato senza rappresentanza ad un unico operatore per ogni Piano di Zona o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano, in modo tale che l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione del piano avvenga in modo contestuale e coordinato, nel pieno rispetto delle innovative disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici, subordinando in via negoziale attraverso una precisa disposizione convenzionale, il rilascio dell'agibilità per tutti gli edifici costruiti nel Piano di Zona, alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione assunte a scomputo;

A tal fine, tutti i soggetti titolari di diritti edificatori, in ogni singolo Piano di Zona, sono obbligati a riunirsi in Consorzio dotato di rilevanza esterna, ovvero a conferire mandato senza rappresentanza ad un unico operatore per ogni Piano di Zona o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano che stipulerà con Roma Capitale, entro 120 giorni dal provvedimento di assegnazione, apposita convenzione integrativa volta a regolamentare modalità e garanzie per la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;

L'operatore in sede di stipula della Convenzione di concessione del diritto di superficie, ovvero di cessione del diritto di proprietà, è obbligato a produrre all'Amministrazione Capitolina la dichiarazione del Presidente del Consorzio, ovvero del mandatario, attestante l'avvenuta adesione dell'operatore stesso al Consorzio, ovvero l'avvenuto conferimento del mandato nonché l'avvenuta prestazione della garanzia fideiussoria bancaria, ovvero fideiussione assicurativa rilasciata da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco istituito dall'ISVAP, delle opere assunte a scomputo;

L'operatore che si rifiuti ingiustificatamente di costituire il consorzio o di aderire al costituendo consorzio (ovvero non conferirà mandato al soggetto terzo) per la realizzazione delle opere pubbliche, sarà soggetto alla delocalizzazione del proprio intervento su altro piano di zona a favore di altro operatore che subentrerà al suo posto ed a sua volta si obbligherà nei confronti dell'Amministrazione Capitolina all'atto della stipula della convenzione, tra l'altro, alla costituzione del suddetto consorzio (ovvero al conferimento del mandato), prestando le relative garanzie;

All'atto della stipula della convenzione integrativa, il Consorzio ovvero il mandatario, rilascerà apposita garanzia fideiussoria a copertura di tutti gli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione dagli operatori assegnatari di diritti edificatori in superficie o in proprietà;

Con la stipula della convenzione integrativa il Consorzio (ovvero il mandatario) curerà la redazione della progettazione di tutte le opere del piano almeno di livello definitivo, sulla base della progettazione preliminare predisposta ed approvata in linea tecnica dall'Amministrazione Capitolina, ferma restando la possibilità in capo a quest'ultima di individuare elaborati progettuali, tra quelli previsti dalla vigente normativa, effettivamente necessari alla migliore definizione dell'opera, di cui la progettazione definitiva deve essere costituita, in funzione delle caratteristiche, della dimensione e dell'importanza dell'opera;

Con la stipula della convenzione integrativa e con riguardo ai livelli di progettazione delle opere assunte a scomputo il Consorzio / ovvero il mandatario si impegnerà al rispetto della vigente normativa in materia di standard minimi prestazionali per il risparmio energetico ed in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia;

Nel caso di opere di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria (determinata a norma di legge), nel quadro economico dell'intervento è inserita una somma pari al 15% dell'importo dei lavori al netto dell'I.V.A., a titolo di spese tecniche relative a tutte le attività svolte dal Consorzio, ovvero dal mandatario, in qualità di stazione appaltante;

Qualora, viceversa, l'importo delle opere assunte a scomputo risulti inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, la percentuale di cui al punto che precede sarà determinata nella misura del 13%;

Ritenuto, infine che al fine di dare inizio all'attuazione della manovra di completamento del II P.E.E.P., secondo i criteri fissati dalla Giunta Capitolina, con deliberazione n. 94 del 28 marzo 2012, sono stati assegnati i diritti edificatori sui seguenti Piani di Zona: "C34 Casal Monastero 2bis", "B61 Tragliatella bis", "B63 Pian Saccoccia 2 bis", "A10 Dragoncello 2 bis" e "A11 Via Lucrezia Romana", "Cerquette" in favore degli operatori fruitori di contributo pubblico, nonché in favore degli ex proprietari cedenti, come meglio specificato nelle Tabelle allegate al provvedimento;

Il suddetto provvedimento prevede che i soggetti assegnatari dei diritti edificatori ivi contemplati dovranno stipulare nel termine di 60 giorni dal provvedimento di assegnazione apposita convenzione per la cessione del diritto di proprietà, ovvero per la concessione del diritto di superficie, assumendo tutti gli obblighi ivi previsti, compreso quello relativo alla costituzione del Consorzio, ovvero del conferimento di mandato senza rappresentanza ad un unico soggetto per tutti gli operatori del Piano il quale, nel termine di 120 giorni dal provvedimento di assegnazione deve stipulare con l'Amministrazione Capitolina apposita convenzione integrativa per la realizzazione delle opere assunte a scomputo;

Dette convenzioni dovranno essere stipulate secondo gli schemi oggetto del presente provvedimento e, pertanto, è urgente ed improcrastinabile la sottoposizione all'Assemblea Capitolina dei relativi documenti al fine della loro tempestiva approvazione;

Considerato che in data 11 aprile 2012 il Direttore dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione Strumenti Urbanistici, quale responsabile del Servizio, 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 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F.S. Bedoni";

Preso atto che, in data 11 aprile 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del

Regolamento degli Uffici e dei 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 di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato”;

Che sul testo originario della 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 T.U.E.L. n. 267/2000;

Che le Commissioni VIII e II, rispettivamente nelle sedute del 12 settembre e del 27 novembre 2012, hanno espresso parere favorevole;

Vista la legge 18 aprile 1967, n. 162 e s.m.i.;

Vista la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il parere del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

#### L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

per i motivi espressi in narrativa,

#### DELIBERA

- a) di approvare lo schema di convenzione, di seguito allegato sub lettera “A”, da ritenersi parte integrante della presente deliberazione e da valere per la cessione del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35, comma 13 della legge n. 865/1971 e s.m.i., sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/1962, di cui alla manovra di completamento del II P.E.E.P.;
- b) di approvare lo schema di convenzione, di seguito allegato sub lettera “B”, da ritenersi parte integrante della presente deliberazione e da valere per la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, comma 8 della legge n. 865/1971 e s.m.i., sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/1962, di cui alla manovra di completamento del II P.E.E.P.;
- c) di approvare, altresì, lo schema di convenzione integrativa alla convenzione stipulata per la cessione del diritto di proprietà ovvero per la concessione del diritto di superficie, di cui rispettivamente ai punti A) e B) del dispositivo e di seguito allegato sub lettera “C”, da ritenersi anch'essa parte integrante della presente deliberazione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo del contributo dovuto commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- d) di prevedere che gli schemi convenzionali approvati con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 173/2005 e n. 31/2007, rispettivamente per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà, continueranno a regolare i rapporti relativi ai Piani di Zona non interessati dalla manovra descritta in premessa e non contemplati nelle deliberazioni consiliari del 2010 inerenti le varianti di densificazione dei 29 Piani di Zona;
- e) di revocare nella parte dispositiva la deliberazione Consiglio Comunale n. 110 del 4 luglio 1997, laddove mantiene il riconoscimento di una percentuale pari al 20%

della cubatura del Piano con preferenza ai proprietari espropriati, nonostante l'intervenuta modifica legislativa dell'articolo 35 L. n. 865/1971 da parte della L. n. 662/1996;

- f) di stabilire, inoltre, che per la concessione del diritto di superficie, il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, è determinato, come da Relazione Tecnica allegata e parte integrante del presente provvedimento, come di seguito:

- in Euro 1.342,94 al metro quadrato convenzionale, con riferimento alla data del 29 febbraio 2012;
- nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, è fissato in Euro 1.541,53 al metro quadrato convenzionale alla medesima data del 29 febbraio 2012; tale costo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della legge n. 457/1978.

Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice Istat nazionale per il costo delle costruzioni, per il periodo compreso tra la data del 29 febbraio 2012 e quella dell'inizio dei lavori. 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;

- g) di stabilire, infine, che, per la cessione del diritto di proprietà, il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo limite di cessione degli alloggi, viene determinato, come da Relazione Tecnica allegata e parte integrante del presente provvedimento, come di seguito:

- con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia, alla data del 29 febbraio 2012 (in analogia e per uniformità ai parametri attualmente previsti ed applicati nel calcolo dei prezzi di cessione di alloggi realizzati in diritto di superficie), in Euro 1.848,95 al metro quadrato convenzionale;
- nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi, alla data del 29 febbraio 2012, è fissato in Euro 1.609,62 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 n. 457/1978.

Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice Istat nazionale per il costo delle costruzioni, per il periodo compreso tra la data del 29 febbraio 2012 e quella dell'inizio dei lavori. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice Istat nazionale 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;

- h) di prevedere, rispetto alla determinazione del prezzo di cessione, per gli interventi assegnati in diritto di superficie, qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito

agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento.

Analogamente, per gli interventi assegnati in diritto di proprietà, rispetto alla determinazione del prezzo di cessione, qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il cessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento;

- i) di stabilire che il concessionario in diritto di superficie potrà, su espressa richiesta in forma scritta del fruitore, apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare applicando sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento, un incremento massimo pari al 10%, fatto salvo il diritto di recesso secondo le regole del diritto comune, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla formale richiesta;
- l) di autorizzare i competenti Uffici della U.O. Edilizia Residenziale Pubblica e della U.O. Ufficio Unico per gli Espropri della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici ad acquisire le aree del Piano di Zona "C30" Tenuta Vallerano, e dei restanti Piani di Zona ricompresi nella manovra di chiusura del II P.E.E.P., ciascun Ufficio per quanto di propria competenza, anche mediante la corresponsione di diritti edificatori in luogo delle indennità di esproprio, in ragione della disponibilità manifestata dai proprietari, per la conseguente assegnazione secondo i criteri indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 268/2010;
- m) il concessionario dovrà dare la massima informazione e pubblicizzazione ai cittadini per consentire loro di poter valutare e accedere alla locazione degli immobili, anche attraverso avviso, specifici manifesti e ogni altra forma lecita e trasparente di pubblicità.

Analogamente per gli interventi assegnati in diritto di proprietà il cessionario potrà, su espressa richiesta in forma scritta del fruitore finale, apportare opere migliorative esclusivamente riferite alla singola porzione immobiliare applicando sull'importo riportato sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante del presente provvedimento, un incremento massimo pari al 10%, fatto salvo il diritto di recesso secondo le regole del diritto comune, da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla formale richiesta.

**ALLEGATO A**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESSE  
NEI PIANI DI ZONA COMPRESI NELLA MANOVRA DI CHIUSURA DEL II  
P.E.E.P..**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESSE**  
**NEI PIANI DI ZONA COMPRESI NELLA MANOVRA DI CHIUSURA DEL II**  
**P.E.E.P..**

Rep. n. .... Raccolta n. ....

**CONVENZIONE**

ai sensi dell'art. 35, comma 8 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la concessione del diritto di superficie, avente ad oggetto aree site nel Piano di Zona ....., comparto ..... da parte di **ROMA CAPITALE**, in favore di ....., ai sensi della Deliberazione di Giunta Capitolina n. .... del ..... di assegnazione.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Roma, in ....., innanzi a me ..... Notaio in..... con studio in ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di ....., senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i componenti di cui infra e della cui identità personale e delle cui funzioni io Notaio sono certo, intervengono:

da una parte:

ROMA CAPITALE, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 che, ai fini del presente atto, è rappresentato dal Sig. ...., nato a ....., il ....., domiciliato in Roma, ove sopra, nella sua qualità di Direttore /Dirigente tecnico / amministrativo, preposto al ....., autorizzato a comparire e ad esprimere la volontà dell'Ente in virtù dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art. 34 dello Statuto vigente, di seguito per brevità, anche "*comparente pubblica*".

dall'altra parte:

(*DENOMINAZIONE*)....., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in ....., Via ....., n. ...., partita IVA ....., iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n.

....., (*solo nel caso di società di capitali*) capitale sociale Euro  
 ....., codice fiscale ..... che, ai fini del presente  
 atto, è rappresentata dal Sig. ...., in qualità di ..... in virtù  
 dei poteri conferiti allo stesso conferiti dalla legge, e dallo statuto sociale (*inserire,  
 eventualmente il riferimento al verbale CdA*), di seguito per brevità, anche  
 “*comparente privata*”, il quale interviene al presente atto espressamente dichiarando,  
 anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la  
 propria responsabilità, consapevole delle conseguenze in caso di dichiarazioni rese  
 contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto  
 condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 *quater* del Codice Penale.

I comparenti di cui sopra, della identità personale e dei poteri dei quali io Notaio  
 sono certo, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare  
 con il presente atto quanto segue.

#### **PREMESSO**

- Con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987, è stato approvato il Secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (“II P.E.E.P.”), in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 (prorogato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. TO609 del 24 novembre 2005). Nel corso degli anni, per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, è stato necessario provvedere a diverse Varianti Integrative al II P.E.E.P. per l'individuazione di nuove aree da destinare a Piani di Zona;
- per il completamento del II P.E.E.P., con Deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006 (atto che ha dato vita alla manovra di chiusura del II P.E.E.P.), sono state individuate altre 39 nuove aree, delle quali solo 32 sono state ritenute idonee alla realizzazione della manovra di completamento del II P.E.E.P.;
- la Regione Lazio ha approvato 29 dei suddetti piani di zona che sono meglio specificati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n. 347/2011;
- con la suddetta Deliberazione l'Amministrazione ha disposto in via provvisoria la localizzazione sulle aree dei piani di zona approvati gli interventi degli operatori proprietari delle aree cedute volontariamente all'Amministrazione Capitolina, nonché degli operatori ammessi alla contribuzione pubblica all'esito del bando



regionale di concorso per l'assegnazione di finanziamenti per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;

- con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. ...., del ..... è stato approvato lo Schema Generale di Convenzione per la concessione del diritto di superficie sulle aree entrate a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e s.m.i.;
- le aree oggetto della presente Convenzione, distinte al Catasto Terreni al Foglio n. ...., particella ....., di complessivi mq. ...., sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile di Roma Capitale / ovvero sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale mediante procedura espropriativa in forza dei decreti di esproprio nn. .... del....., registrati il ....., trascritti il .....

***oppure***

- che le aree edificabili oggetto della presente Convenzione, distinte al Catasto Terreni, al Foglio n. ...., particella ..... di complessivi mq. ...., sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale mediante cessione compensativa, come da atto pubblico di cessione stipulato in data ....., Notaio rogante ....., Rep. ...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data .....
- che, con Deliberazione della Giunta Capitolina n..... del ....., è stata disposta l'assegnazione in favore della comparente in diritto di superficie di aree comprese nel Piano di Zona ".....", comparto/i ....., per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale consistente nella realizzazione di:
  - metri cubi residenziali .....
  - metri cubi non residenziali .....
- la comparente privata non usufruisce per detto intervento di alcuna contribuzione pubblica, avendo optato per il ricorso al credito ordinario;

***oppure***

- che la comparente privata è stata ammessa a finanziamento pubblico *ex lege* ....., finalizzato alla .....

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

Tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione ha per oggetto la concessione, da parte di ROMA CAPITALE in favore della comparente privata, del diritto di superficie sulle aree site nel Piano di Zona “.....”, comparto ....., meglio specificate nel successivo articolo 3, per l’attuazione di un intervento di edilizia residenziale consistente nella realizzazione di:
  - una cubatura residenziale pari a metri cubi effettivi ..... pari a metri cubi ..... virtuali ai fini del corrispettivo;
  - una cubatura non residenziale pari a metri cubi ....., nonché la disciplina dei reciproci impegni ed obblighi, come stabilito dall’articolo 35, comma 8 della Legge n. 865/1971.

### **ART. 2 – ALLEGATI DELLA CONVENZIONE**

1. Formano parte integrante della presente convenzione, materialmente allegati, in quanto in essa richiamati, i seguenti atti e documenti:
  - All. “A”: Deliberazione Giunta Capitolina n. ...., del ..... di assegnazione delle aree;
  - All. “B”: Deliberazione Assemblea Capitolina n. ...., del ... di approvazione dello schema generale della presente convenzione;
  - All. “C”: gli specifici elaborati (comprensivi delle planimetrie) del Piano di Zona “.....” atti alla migliore individuazione delle aree riferite agli interventi assegnati;
  - All. “D” (*eventuale*): frazionamento catastale redatto su estratto di mappa vidimato dal competente ufficio per l’Edilizia Residenziale Pubblica;
  - All. “E”: relazione tecnico-programmatica contenente gli specifici elementi progettuali degli edifici da costruire, le modalità di controllo sulla loro costruzione, le caratteristiche costruttive e tipologiche dei medesimi nonché il cronoprogramma indicante anche i termini di inizio e ultimazione di realizzazione delle cubature residenziali e non, di competenza della comparente, il tutto ritenuto dagli Uffici

competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, conformemente al progetto urbanistico del piano di zona;

- All "F": certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina .....

***oppure***

dichiarazione, sotto propria responsabilità, della comparente pubblica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e del Regolamento di cui al D.P.R. n. 445/2000, attestante che:

- in data ....., è stata presentata al competente Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto;
- detto certificato non è stato rilasciato entro il termine di legge scaduto in data .....
- le aree interessate dal Piano di Zona "....." in base alle previsioni del PRG vigente ricadono in .....
- l'assenza di modificazioni allo strumento urbanistico generale con riferimento alle aree oggetto di assegnazione.

### **ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

1. Le aree oggetto della concessione del diritto di superficie, sono come di seguito individuate:
  - area edificabile di mq. ....., costituente il comparto "....." (*oppure* parte del comparto ".....", (*eventualmente*) individuata nel frazionamento di cui all'allegato D), perimetrata nell'allegato C con il colore ..... e distinta in Catasto Terreni al Foglio ....., particella .....
  - area edificabile di mq. ....., costituente il comparto ".....", perimetrata nell'allegato C con il colore ..... e distinta in Catasto Terreni al Foglio ....., particella .....

### **ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, i corrispettivi derivanti tanto dalla concessione del diritto di superficie, quanto dalla cessione in

diritto di proprietà delle aree all'interno del piano di zona devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree.

2. Il costo di acquisizione delle aree dell'intero piano di zona
  - **se oggetto di cessione compensativa** risulta pari ad € ....., Iva inclusa, ove dovuta, soggetto a conguaglio;
  - **se oggetto di cessione compensativa e procedura espropriativa (misto)** è determinato in € ....., Iva inclusa ove dovuta, e soggetto a conguaglio.
  - **ovvero se esclusivamente oggetto di procedura espropriativa** è determinato in via provvisoria in € ....., soggetto a conguaglio.
3. Il corrispettivo di concessione dovuto dalla comparente privata, per la parte relativa all'esproprio è determinato in via provvisoria sulla base del valore medio di esproprio / *ovvero* di occupazione di urgenza, in base ai metri cubi virtuali assegnati e, comunque, soggetto a conguaglio, in €.....<sup>1</sup>.
4. La somma di cui al comma 3 potrà essere corrisposta all'Amministrazione Capitolina in più rate da risolversi entro 3 anni, purché la prima rata annuale sia pari al 30% dell'importo dovuto, **secondo le modalità stabilite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 113/2001**. Dette rate dovranno essere comprensive del capitale e degli interessi calcolati, in relazione a tale versamento differito, in misura pari al tasso europeo di riferimento vigente anno per anno, comprensivo delle spese e delle anticipazioni sostenute dalla comparente pubblica.
5. **(nel caso in cui la somma non sia versata presso la Tesoreria Capitolina)** A garanzia dell'obbligazione di cui al comma che precede, la comparente privata presta apposita fideiussione bancaria, ovvero fideiussione assicurativa rilasciata da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco istituito dall'ISVAP, di importo pari alla somma dovuta ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi previsti al comma che precede che preveda l'escussione a prima richiesta da parte della comparente pubblica, l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, nonché la rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.

---

<sup>1</sup> Nel caso di acquisizione delle aree attraverso la procedura espropriativa l'importo dovuto dal concessionario, quale corrispettivo di concessione è pari a  $X = 0.6*(C. A./ 0.6(mc.r.s.+1.3mc n.r.s.) + (mc.r.p.+1.3 mc nr.p.))$ , dove C.A. è il costo sostenuto dall'AC per l'acquisizione, mediante esproprio o mediante cessione, delle aree del PdZ comprensivo di IVA.

6. La garanzia di cui al comma che precede si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni con piena estraneità dell'Ente garantito.

La garanzia fideiussoria potrà essere sostituita, ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione alle somme effettivamente versate dalla comparente privata

7. *(eventuale e nel solo caso di acquisizione delle aree oggetto della presente Convenzione mediante procedura espropriativa)*

Qualora il costo definitivo di esproprio del piano dovesse risultare, per cause non imputabili all'Amministrazione Capitolina, superiore ai costi preventivati di acquisizione delle aree, la comparente privata, ovvero i suoi aventi causa, come stabilito dal comma 9 del successivo articolo 16 della presente convenzione, sono obbligati a corrispondere il relativo conguaglio (per la sola parte delle aree soggette a procedura espropriativa) a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina.

#### **ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. In considerazione dell'interesse primario dell'Amministrazione Capitolina a che l'attuazione dei Piani di Zona avvenga unitariamente con tempi rapidi e definiti, le parti convengono sulla necessità di porre in essere forme di esecuzione coordinata e concertata delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, da realizzare in ogni singolo piano.
2. Resta fermo che l'obbligazione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è limitata al solo importo dovuto dalla comparente privata secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Capitolina, con apposito provvedimento e risulta pari ad € .....

Pertanto, la comparente privata si impegna *(anche nel caso di soggetto ammesso al finanziamento pubblico, ovvero nel caso di soggetto attuatore delle cubature a credito ordinario)* secondo quanto stabilito dalla Deliberazione Giunta Capitolina n. 268 del 3 agosto 2010:

- i. ad eseguire le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Zona ".....", a scomputo del contributo dovuto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;

- ii. a riunirsi con tutti gli altri soggetti operanti nel piano di zona, in un Consorzio dotato di rilevanza esterna, ovvero a conferire mandato senza rappresentanza ad unico operatore o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano;
- iii. a prestare nei confronti dello stesso Consorzio (ovvero del mandatario senza rappresentanza) garanzia fideiussoria bancaria, ovvero fideiussione assicurativa rilasciata da Istituto di primaira importanza, inserito nell'elenco istituito dall'ISVAP, per un importo pari al dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;
- iv. a presentare all'Amministrazione Capitolina dichiarazione del Presidente del Consorzio / *ovvero* del mandatario comprovante che la medesima comparente privata ha aderito al Consorzio /*ovvero* ha conferito il mandato, nonché provveduto a prestare la garanzia fideiussoria di cui al punto iii).

La comparente privata dichiara di essere a conoscenza del fatto che tale Consorzio (*ovvero soggetto mandatario*) dovrà sottoscrivere con Roma Capitale, entro 120 (centoventi) giorni dalla deliberazione di assegnazione degli interventi di cui al presente atto, apposita convenzione integrativa, avente ad oggetto le modalità e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel piano, assumendo in proprio, ancorché per conto dei singoli operatori consorziati, le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Capitolina e garantendo il loro adempimento con adeguate garanzie.

- 3. Con la medesima convezione integrativa sarà trasferito al Consorzio (*ovvero al soggetto mandatario*) il possesso delle aree pubbliche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 4. La comparente privata, all'atto della stipula della presente convenzione, presta garanzia fideiussoria per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione assunte, dalla stessa comparente privata, a scomputo da realizzare a cura del Consorzio (*ovvero a cura del mandatario*) rappresentativo di tutti gli operatori del piano, a garanzia dell'obbligo di aderire al Consorzio stesso (*ovvero all'obbligo di conferire mandato senza rappresentanza ad unico operatore o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano*).
- 5. Accertata l'avvenuta adesione al Consorzio (*ovvero, l'avvenuto conferimento del mandato da parte della comparente privata al soggetto che stipulerà la convenzione integrativa*), la garanzia prestata a norma del comma 4 del presente articolo sarà estinta.

6. Qualora gli operatori del piano non raggiungano l'accordo per l'individuazione del soggetto che assume l'iniziativa di costituire il Consorzio (o sulla scelta del soggetto mandatario), l'Amministrazione Capitolina individuerà il soggetto promotore del Consorzio(o il soggetto mandatario) tra gli operatori rappresentativi dei 3/4 della complessiva cubatura di ciascun Piano.
6. **BIS** Dalla individuazione sono esclusi tutti quei soggetti che, a quella data, dovessero risultare morosi e/o comunque inadempienti nei confronti dell'Amministrazione Capitolina, in ragione di precedenti affidamenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione, o comunque derivanti, collegati e/o conseguenti a convenzioni sottoscritte nell'ambito della legge n. 167/1962".
7. Avvenuta la costituzione del Consorzio (o conferito il mandato), qualora taluno degli assegnatari si rifiuti di aderire al Consorzio (*ovvero di conferire il mandato senza rappresentanza unitamente agli altri operatori del piano per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo*) entro 30 giorni dal formale invito, si applicano le sanzioni previste all'art. 18, comma 1, lett. i) del presente atto.
8. In conseguenza del rifiuto di aderire al Consorzio (*ovvero di conferire il mandato senza rappresentanza*), ferma l'applicazione delle sanzioni si cui al suddetto articolo 18, comma 1, lett. i) del presente atto, la comparente privata, in caso di delocalizzazione su altro piano di zona, è obbligata al versamento in favore dell'Amministrazione Capitolina della propria quota di corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 6 – DURATA E CONTENUTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

1. La concessione del diritto di superficie ha durata pari ad anni 99 (novantanove) decorrenti dal giorno della stipula della presente convenzione e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o dei suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.
2. Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, nonché dai provvedimenti alla stessa allegati e secondo i principi generali e la normativa vigente in materia.
3. Resta ferma la facoltà in capo all'Amministrazione Capitolina procedere alla alienazione del proprio patrimonio attraverso la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, mediante la stipula di apposita convenzione secondo quanto disposto dall'art. 31, comma 46 della Legge n. 448/1998.

**ART. 7 – LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE ASSEGNATE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE O IN DIRITTO DI PROPRIETA’**

1. I diritti reali oggetto della presente convenzione non possono formare oggetto di cessione a terzi se non per giustificati e comprovati motivi e, comunque, previa autorizzazione da parte dell’Amministrazione Capitolina, pena la nullità dell’atto di trasferimento e l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 18.
2. Il cessionario subentra al cedente in tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell’atto di trasferimento dovrà essere inserita la seguente clausola:  
*“Il cessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dal cedente con Roma Capitale in data .... e trascritta il ....., e di subentrare nei diritti ed obblighi stabiliti in capo al cedente, assumendo, altresì tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite dal dante causa”;*
3. La mancata previsione, nell’atto di trasferimento, della clausola di cui al comma 2, determina la responsabilità solidale della componente privata cedente e del cessionario rispetto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

**ART. 8 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI  
EDIFICI  
E PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. La componente privata si obbliga a progettare e realizzare, sulle aree oggetto del diritto di superficie, costruzioni residenziali e/o miste conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio di Roma Capitale vigenti, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli art. 48 e 49 del Testo Unico n. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, e di cui alle vigenti disposizioni, anche di natura regolamentare in materia, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a metri quadrati 110 (centodieci), ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.
2. Gli interventi edilizi finanziati devono, inoltre, garantire i requisiti prestazionali richiesti dal bando di finanziamento.



3. I progetti delle costruzioni dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici capitolini non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione e, qualora le norme tecniche di attuazione del Piano di Zona vincolino la realizzazione degli interventi edilizi assegnati alla comparente privata ad una progettazione architettonicamente coerente degli edifici, la stessa comparente si obbliga ad eseguirla unitamente agli altri operatori del piano.
4. In tale ultimo caso, nel rispetto delle disposizioni dettate con la Deliberazione Giunta Comunale n. 268 del 2010, al fine di assicurare la qualità architettonica dei progetti edilizi del Piano, la comparente privata si obbliga unitamente agli altri assegnatari del Piano di Zona, a presentare al Comitato per la Qualità Urbana (COQUE), nel termine di presentazione dei progetti delle costruzioni, un piano unitario che delinei gli elementi legati alla progettazione delle sistemazioni esterne e dei prospetti degli edifici, anche con riguardo alla uniformità architettonica ed urbanistica dell'intero Piano di Zona.

#### **ART. 9 –INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA**

1. Sulle aree oggetto dell'assegnazione dell'intervento la comparente privata si obbliga ad eseguire a propria cura ed a proprie spese, oltre a tutte le indagini geologiche, idriche, geognostiche e morfologiche, necessarie per l'individuazione di eventuali ostacoli che possano influire sull'esecuzione degli interventi di edificazione della cubatura assegnata, le indagini ed i sondaggi di natura archeologica, con l'obbligo di comunicare tempestivamente la data di inizio di inizio delle lavorazioni di ispezione alla Soprintendenza Archeologica.
2. Qualora, nel corso delle indagini venissero alla luce ostacoli alla realizzazione degli interventi assegnati, la comparente privata dovrà immediatamente comunicarne l'esistenza ai competenti Uffici ed Enti a vario titolo coinvolti, rispettandone le prescrizioni nel corso dell'eventuale prosecuzione dei lavori. Il mancato rispetto dei termini di inizio e/o di fine lavori per causa non imputabile alla comparente privata, come nel caso di rinvenimenti a seguito delle indagini effettuate, non comporta l'applicazione delle sanzioni previste in convenzione e consente la concessione di adeguata proroga.
3. Tutte le indagini da effettuarsi sulle aree pubbliche per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono ammesse allo scomputo ai sensi del combinato disposto degli

articoli 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 16 del D.P.R. n. 207/2010.

#### **ART. 10 – RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il titolo abilitativo è rilasciato secondo le disposizioni di legge vigenti, fermo restando che i termini per la fine dei lavori oggetto del permesso possono essere prorogati, con provvedimento motivato dell'Amministrazione, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, come previsto dall'articolo 15, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.
2. La comparente privata deve allegare alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo apposita relazione sulla rispondenza del progetto ai requisiti di cui all'art. 8. Qualora la comparente sia beneficiaria di finanziamento regionale, la relazione deve dare altresì conto della rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali e di qualità richiesti dalle leggi di finanziamento.
3. La comparente privata deve allegare al progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo copia della convenzione integrativa stipulata secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 3, fermo restando che il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo in presenza di tale documento e di quello attestante la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali e di qualità richiesti dalle leggi di finanziamento.
4. Il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato nei termini previsti dalla legge.

#### **ART. 11 – TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI ASSEGNATI**

1. Salvo la necessità di rispettare il termine di inizio dei lavori previsto dalle singole leggi di finanziamento, i lavori relativi all'edilizia residenziale e non residenziale dovranno essere eseguiti nei tempi previsti dalla vigenti norme di legge<sup>2</sup>.
2. La fine dei lavori oggetto dell'intervento assegnato deve risultare contestuale alla fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, in forza della convenzione integrativa di cui all'articolo 5, comma 4.
3. A fronte delle disposizioni di cui agli articoli 24 e ss. del D.P.R. n. 380/2001, anche in materia di silenzio – assenso, le parti convengono espressamente di subordinare il rilascio del certificato di agibilità degli interventi edilizi alla avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del piano assunte a scomputo e,

---

<sup>2</sup> Ovvero iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori , ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 380 del 2001.

comunque, almeno al raggiungimento di un livello di piena ed autonoma funzionalità e fruibilità dell'intervento.

4. In mancanza del completamento, debitamente accertato dall'Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa di cui al citato articolo 5 del presente atto, è fatto divieto alla comparente di procedere all'assegnazione/ovvero alla vendita degli alloggi agli aventi diritto, pena l'applicazione di una penale pari ad € 0,13 al metro cubo per ogni giorno di ritardo fino alla piena autonomia, funzionalità e fruibilità dell'intervento, debitamente accertata dall'Amministrazione Capitolina, secondo quanto stabilito all'articolo 18, comma 1, lettera d).
5. Fermo restando quanto sopra, le parti convengono che, solo ed esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione abbia debitamente accertato che l'intervento è dotato di piena ed autonoma funzionalità e fruibilità, sarà possibile procedere all'assegnazione / ovvero alla vendita degli alloggi, anche in via preliminare, ancorché non siano state del tutto completate le restanti opere assunte a scomputo.
6. Per cause non imputabili alle parti, eventuali proroghe dei termini di cui al comma 1 possono essere concesse nei limiti previsti dalle vigenti norme di legge<sup>3</sup>. Il mancato conseguimento degli allacciamenti ai pubblici servizi produrrà l'automatica concessione di proroga sulla data di ultimazione dei lavori solo nel caso in cui non dipenda da causa imputabile alla comparente privata.

#### **ART. 12 – VIGILANZA**

1. L'Amministrazione Capitolina ha il diritto ed il potere di eseguire, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali approvate, alla tempistica imposta dalla presente convenzione ed il rispetto dei divieti di cui all'articolo 11, comma 3.

#### **ART. 13 –PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo di cessione dell'intervento assegnato, approvato dall'Amministrazione Capitolina, tiene conto:
  - a) del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, determinato ai sensi dell'articolo 4 della presente convenzione;
  - b) del corrispettivo per l'urbanizzazione;

---

<sup>3</sup> Art. 15 D.P.R. n. 380 del 2001

- c) del costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. ...., del ..... 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. Il costo di costruzione deve, altresì, tener 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.

Inoltre,

- a) il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia agevolata, è determinato in Euro ..... al metro quadrato convenzionale;
- b) nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico, il costo di costruzione massimo degli alloggi, è fissato in Euro ..... al metro quadrato convenzionale;
- c) tale costo è stato desunto anche con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78;
- d) 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.
3. 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.
4. 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).
  5. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate oltre a quelle previste dagli standards urbanistici, 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 di ciascuna porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.
  6. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante della presente convenzione e comunque devono essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.
  7. La componente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta dell'assegnatario / ovvero dell'acquirente dell'unità immobiliare, opere

migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% dell'importo sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante della presente convenzione.

Resta salvo, in ogni caso l'esercizio in capo al soggetto fruitore finale del diritto di recesso, secondo le regole del diritto comune da esercitarsi entro 60 giorni dalla formale richiesta.

8. 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, al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni 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.1) *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 sopra indicati;
  - c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento 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) *eventualmente, qualora il rogito sia già intervenuto*, tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, già depositata presso il Notaio.
9. La tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione / assegnazione di ciascuna unità immobiliare, successivamente all'approvazione da parte del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, dovrà essere allegata in ciascun atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo.
10. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui al comma 7, lettera d), fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva.
11. 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

maggiorato a carico di questi ultimi aggiungendo a qualsiasi titolo eventuali oneri di intermediazione.

12. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, tra concessionario del diritto di superficie e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale 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%.
13. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario/concessionario.
14. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il prezzo di cessione è nulla per la parte eccedente.
15. *(eventuale, per le società cooperative)* La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, si obbliga in virtù dell'interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato, per l'assegnazione degli alloggi superiore al prezzo di cessione determinato ai sensi del presente articolo. Essa 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, si applica quanto stabilito dal precedente comma 14.

**ART. 14 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E PER LA REVISIONE  
PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il canone annuo di locazione degli alloggi realizzati in forza della presente convenzione, qualunque sia la durata della locazione stessa - fermo restando il rispetto delle norme e dei provvedimenti relativi al finanziamento, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma

di finanziamento pubblico - non può superare il 4,5% del prezzo di cessione del singolo alloggio calcolato ai sensi dell'art. 13.

2. I canoni di locazione, soggetti a rivalutazione secondo gli indici ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, restano inalterati per tutto il periodo di vigenza delle obbligazioni assunte dalla comparente privata e discendenti dalla legge di finanziamento.
3. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **ART. 15 – REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI**

1. La comparente privata si obbliga ad assegnare gli alloggi realizzati unicamente a soggetto in possesso dei seguenti requisiti, ferme restando le specifiche disposizioni relative all'eventuale contribuzione pubblica dettate dalle leggi di finanziamento:
  - a) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - b) residenza o attività lavorativa nella città di Roma;
  - c) non essere proprietari nella città di Roma di altro alloggio adeguato<sup>4</sup> alle esigenze del nucleo familiare;
  - d) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna abitazione in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - e) *(eventuale, in particolare, nel solo caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico)* il fruire di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
2. Qualora la comparente privata abbia la veste giuridica di cooperativa, si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto all'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo perda i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio stesso.

#### **ART. 16 – LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL PREZZO DI CESSIONE ed ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

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 motivi,

---

<sup>4</sup> Per alloggio "adeguato" si intende l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad uno e che sia stato dichiarato igienicamente idoneo dalle competenti autorità. Il "nucleo familiare" si intende riferito a quello risultante dai registri anagrafici al momento dell'assegnazione dell'alloggio.



debitamente accertati 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 purché sia mantenuto il medesimo prezzo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina.

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 godimento a vario titolo denominati, pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, secondo quanto stabilito all'articolo 18, comma 1, lett. e) del presente atto.
3. Nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione ha diritto di rivalersi, verso il conduttore, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario dell'alloggio
4. Salvo quanto previsto, in via eccezionale al comma 1, per la durata di anni sei dalla stipula della presente convenzione, 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 residenziale pubblica ed al prezzo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione. Decorsi Successivamente l'immobile potrà essere alienato secondo le regole del diritto comune.
5. Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Amministrazione contribuente, il canone di locazione potrà essere determinato secondo le regole del diritto comune.
6. 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 della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, ovvero del Notaio rogante, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.
7. 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.

8. Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, ne comporta la nullità.
9. Resta salva la possibilità di avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 45 della legge n. 457/1978, commi 1 e 2.

#### **ART. 17 – IPOTECHE**

1. La costituzione di ipoteche è ammessa previa comunicazione all'Amministrazione Capitolina – solo a favore di Enti o Istituti di Credito, a garanzia dei mutui concessi per il finanziamento del programma edilizio da realizzare in ottemperanza alla presente convenzione, oppure, dopo l'ultimazione degli edifici, a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi.
2. Le ipoteche di cui al comma 1 devono essere comunque estinguibili entro il periodo di durata della concessione del diritto di superficie.

#### **ART. 18 - SANZIONI PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE**

1. L'inosservanza degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione del presente atto, dà luogo alle seguenti sanzioni:
  - a) in caso di tardivo pagamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie, nel termine stabilito all'articolo 4, comma 4, l'Amministrazione provvederà ad escutere la garanzia prestata ai sensi dell'articolo 4, comma 5 del presente atto;
  - b) per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione rispetto al termine stabilito dall'articolo 11 comma 1, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 euro (ventisei centesimi) al metro cubo;
  - c) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione rispetto al termine di cui all'art. 11, comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del medesimo articolo, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 (ventisei centesimi) al metro cubo;
  - d) secondo quanto previsto all'articolo 11, comma 4 del presente atto, in caso di alienazione di alloggio, è dovuta una penale pari ad Euro 0,13 al metro cubo per ogni giorno di ritardo rispetto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

necessarie alla piena autonomia, funzionalità e fruibilità dell'intervento stesso, debitamente accertata dall'Amministrazione Capitolina;

- e) la concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata è revocata dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente estinzione del diritto di superficie, in caso di grave ritardo imputabile alla comparente privata, protrattosi per più di due anni rispetto al termine di fine lavori di cui all'articolo 11 della presente convenzione;
  - f) la concessione del diritto di superficie è revocata dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente estinzione del diritto di superficie in caso di violazione del divieto di alienazione / locazione stabilito dall'articolo 16, comma 4;
  - g) negli accertati casi di trasferimento di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato rispettivamente secondo i criteri di cui agli articoli 13 e 14 della presente convenzione, la comparente privata è assoggettata alla penale pari al quadruplo della differenza tra il prezzo / canone determinato in convenzione e quello effettivamente riscosso;
  - h) la concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata è revocata dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente estinzione del diritto di superficie, nei casi accertati di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di applicare i prezzi di cessione ovvero i canoni di locazione approvati dall'Amministrazione Capitolina;
  - i) nei casi di ingiustificato rifiuto di adesione al Consorzio, ovvero di conferimento di mandato a soggetto terzo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano a scomputo del contributo dovuto, l'Amministrazione pronuncia la revoca dell'assegnazione, con conseguente estinzione del diritto di superficie, delocalizzando l'intervento da realizzare e ricollocandolo su altro Piano di Zona a sua discrezione<sup>5</sup>;
  - j) conseguentemente la comparente privata sarà tenuta a corrispondere all'Amministrazione Capitolina la quota di corrispettivo di assegnazione relativa agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di rilocalizzazione.
2. Al di fuori dei casi espressamente previsti nei commi che precedono e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Capitolina, quest'ultima dispone la

---

<sup>5</sup> Qualora, viceversa, al posto della comparente inadempiente subentri altro operatore, la fideiussione già prestata sarà estinta e ricostituita attraverso la prestazione di idonea fideiussione da parte del subentrante.

revoca della concessione del diritto di superficie qualora, a seguito di contestazione, venga accertato il grave inadempimento a uno o più obblighi previsti dal presente atto.

3. In ogni caso l'Amministrazione Capitolina, una volta constatato l'inadempimento della comparente privata, procede alla contestazione puntuale degli addebiti, assegnando alla stessa un termine non inferiore a trenta giorni per il deposito di eventuali osservazioni e deduzioni.
4. La revoca della concessione del diritto di superficie comporta l'estinzione del diritto di superficie e la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione di vantaggio che discende alla comparente privata dalla presente convenzione.
5. La revoca della concessione del diritto di superficie comporta, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà anche la proprietà delle opere, manufatti ed impianti, senza alcun diritto della comparente privata a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, fermo restando il risarcimento del danno.
6. In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale della comparente privata, l'Amministrazione si riserva l'adozione del provvedimento di revoca della concessione del diritto di superficie, in relazione alle accertate condizioni di gravità e serietà, tali da pregiudicare l'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento assegnato.
7. A seguito della revoca della concessione del diritto di superficie, qualora sia stata costituita ipoteca ai sensi dell'art. 17 della medesima convenzione, l'Ente o l'Istituto mutuante potrà rivalersi sulle opere realizzate o parzialmente realizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, sulla base di apposita perizia tecnica redatta dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.

#### **ART. 19 – NORME APPLICABILI**

Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica ed in particolare le norme relative all'edilizia residenziale pubblica, le specifiche disposizioni normative che regolano i finanziamenti pubblici erogati, nonché le disposizioni del codice civile.

**ART. 20 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE - FORMALITA' E REGIME  
FISCALE**

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi 22 (ventidue) articoli a cura del Notaio rogante.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico della comparente privata.
3. Sono altresì a carico della comparente privata le spese relative alle cessioni previste dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.
4. Questo atto, costituendo per "ROMA CAPITALE" esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio, nonché di coordinamento delle pianificazioni di interventi di riqualificazione, non è soggetto all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto non ricorrono i presupposti soggettivi previsti dall'art. 4, comma 2, n. 2) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 n. 5 della Direttiva CE 17 maggio 1977, n. 388.

**ART 21 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

1. Roma Capitale dichiara di rinunciare alla iscrizione dell'ipoteca legale ai sensi dell'art. 2817, comma 1, numero 1) c.c. a garanzia degli adempimenti contrattuali che derivano dal presente atto.

**ART 22 – DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha efficacia tra le parti dalla data della stipula.
2. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. 30 luglio 1998, n. 252, l'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico del comparente (originario o subentrante) di una delle cause di decadenza o sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 4 del decreto legislativo 8 agosto 1994 n. 440.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti, i quali a mia interpellanza, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore

Scritto parte a macchina con nastro indelebile ai sensi di legge da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio.

Consta di fogli <> per facciate <> fin qui.

**INDICE**

- Articolo 1: OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- Articolo 2: ALLEGATI DELLA CONVENZIONE
- Articolo 3: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
- Articolo 4: CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- Articolo 5: OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Articolo 6: DURATA E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE
- Articolo 7: LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
- Articolo 8: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI e PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI
- Articolo 9: INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA
- Articolo 10: RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI
- Articolo 11: TERMINE INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI ASSEGNATI
- Articolo 12: VIGILANZA
- Articolo 13: PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
- Articolo 14: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E PER LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI
- Articolo 15: REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI
- Articolo 16: LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL PREZZO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
- Articolo 17: IPOTECHE
- Articolo 18: SANZIONI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE
- Articolo 19: NORME APPLICABILI
- Articolo 20: FORMALITÀ E REGIME FISCALE
- Articolo 21: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE
- Articolo 22: DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

**ALLEGATO B**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE  
COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA COMPRESI NELLA MANOVRA  
DI CHIUSURA DEL II P.E.E.P..**



**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEI**  
**PIANI DI ZONA COMPRESI NELLA MANOVRA DI CHIUSURA DEL II P.E.E.P..**

Rep. n. .... Raccolta n. ....

**CONVENZIONE**

ai sensi dell'art. 35, comma 13 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la cessione del diritto di proprietà, avente ad oggetto aree site nel Piano di Zona ....., comparto ..... da parte di **ROMA CAPITALE**, in persona del Sindaco p.t., in favore di ....., ai sensi della Deliberazione di Giunta Capitolina n. .... del ..... di assegnazione.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Roma, in ....., innanzi a me ..... Notaio in..... con studio in ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di ....., senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i componenti di cui infra e della cui identità personale e delle cui funzioni io Notaio sono certo, intervengono:

da una parte:

ROMA CAPITALE, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 che, ai fini del presente atto, è rappresentato dal Sig. ...., nato a ....., il ....., domiciliato in Roma, ove sopra, nella sua qualità di Direttore /Dirigente tecnico / amministrativo, preposto al ....., autorizzato a comparire e ad esprimere la volontà dell'Ente in virtù dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art. 34 dello Statuto vigente, di seguito per brevità, anche "*comparente pubblica*".

dall'altra parte:

(*DENOMINAZIONE*)....., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in ....., Via ....., n. ...., partita IVA ....., iscritta nel registro delle Imprese di Roma al n. ...., (*solo nel caso di società di capitali*) capitale sociale Euro ....., codice fiscale ..... che, ai fini del presente

atto, è rappresentata dal Sig. ...., in qualità di ..... in virtù dei poteri conferiti allo stesso conferiti dalla legge, e dallo statuto sociale (*inserire, eventualmente il riferimento al verbale CdA*), di seguito per brevità, anche “*comparente privata*”, il quale interviene al presente atto espressamente dichiarando, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità, consapevole delle conseguenze in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 *quater* del Codice Penale.

I comparenti di cui sopra, della identità personale e dei poteri dei quali io Notaio sono certo, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il presente atto quanto segue.

#### **PREMESSO**

- Con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 1° dicembre 1987, è stato approvato il Secondo Piano per l’Edilizia Economica e Popolare (“II P.E.E.P.”), in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 (prorogato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. TO609 del 24 novembre 2005). Nel corso degli anni, per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, è stato necessario provvedere a diverse Varianti Integrative al II P. E. E. P. per l’individuazione di nuove aree da destinare a Piani di Zona;
- per il completamento del II P.E.E.P., con deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006 (atto che ha dato vita alla manovra di chiusura del II P.E.E.P.), sono state individuate altre 39 nuove aree, delle quali solo 32 sono state ritenute idonee alla realizzazione della manovra di completamento del II P.E.E.P.;
- la Regione Lazio ha approvato 29 dei suddetti piani di zona che sono meglio specificati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n. 347/2011;
- con la suddetta Deliberazione l’Amministrazione ha disposto in via provvisoria la localizzazione sulle aree dei piani di zona approvati gli interventi degli operatori proprietari della aree cedute volontariamente all’Amministrazione Capitolina, nonché degli operatori ammessi alla contribuzione pubblica all’esito del bando regionale di concorso per l’assegnazione di finanziamenti per l’attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;

- con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. ...., del ..... è stato approvato lo Schema Generale di Convenzione per la concessione del diritto di superficie sulle aree entrate a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971 e s.m.i.;
- le aree oggetto della presente Convenzione, distinte al Catasto Terreni al Foglio n. ...., particella ....., di complessivi mq. ...., sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile di Roma Capitale / ovvero sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale mediante procedura espropriativa in forza dei decreti di esproprio nn. .... del....., registrati il ....., trascritti il .....

***oppure***

- che le aree edificabili oggetto della presente Convenzione, distinte al Catasto Terreni, al Foglio n. ...., particella ..... di complessivi mq. ...., sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale mediante cessione compensativa, come da atto pubblico di cessione stipulato in data ....., Notaio rogante ....., Rep. ...., Racc. ...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data .....
- che, con Deliberazione della Giunta Capitolina n..... del ....., è stata disposta la cessione in favore della comparente del diritto di proprietà di aree comprese nel Piano di Zona “.....”, comparto/i ....., per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale consistente nella realizzazione di:
  - metri cubi residenziali .....
  - metri cubi non residenziali .....
- la comparente privata non usufruisce per detto intervento di alcuna contribuzione pubblica, avendo optato per il ricorso al credito ordinario.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione ha per oggetto la cessione, da parte di Roma Capitale in favore della comparente privata, del diritto di proprietà di aree site nel Piano di Zona “.....”, comparto ....., meglio specificate nel successivo articolo 3, per l’attuazione di un intervento di edilizia residenziale consistente nella realizzazione di:
  - una cubatura residenziale pari a metri cubi .....
  - una cubatura non residenziale pari a metri cubi .....
 nonché la disciplina dei reciproci impegni ed obblighi, come stabilito dall’articolo 35, comma 13 della Legge n. 865/1971.

### **ART. 2 – ALLEGATI DELLA CONVENZIONE**

1. Formano parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente allegati, in quanto in essa richiamati i seguenti atti e documenti:
  - All. “A”: Deliberazione Giunta Capitolina n. ...., del ..... di assegnazione delle aree;
  - All. “B”: Deliberazione Assemblea Capitolina n. ...., del ... di approvazione dello schema generale della presente convenzione;
  - All. “C”: atto di cessione stipulato in data ....., Notaio rogante ....., Rep. ...., Racc. ....;
  - All. “D”: gli specifici elaborati (comprensivi delle planimetrie) del Piano di Zona “.....” atti alla migliore individuazione delle aree riferite agli interventi assegnati;
  - All. “E” (*eventuale*): frazionamento catastale redatto su estratto di mappa vidimato dal competente ufficio per l’Edilizia Residenziale Pubblica;
  - All. “F”: relazione tecnico-programmatica contenente gli specifici elementi progettuali degli edifici da costruire, le modalità di controllo sulla loro costruzione, le caratteristiche costruttive e tipologiche dei medesimi nonché il cronoprogramma indicante anche i termini di inizio e ultimazione di realizzazione delle cubature residenziali e non, di competenza della comparente, il tutto ritenuto dagli Uffici competenti idonei a consentire una razionale ed equilibrata realizzazione degli

edifici e delle opere di urbanizzazione, conformemente al progetto urbanistico del piano di zona;

- All "G": certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina,

***oppure***

dichiarazione, sotto propria responsabilità, della comparente pubblica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e del Regolamento di cui al D.P.R. n. 445/2000, attestante che:

- in data ....., è stata presentata al competente Ufficio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale la domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto;
- detto certificato non è stato rilasciato entro il termine di legge scaduto in data .....
- le aree interessate dal Piano di Zona "....." in base alle previsioni del PRG vigente ricadono in .....
- l'assenza di modificazioni allo strumento urbanistico generale con riferimento alle aree oggetto di assegnazione.

**ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

1. Le aree oggetto della cessione del diritto di proprietà, sono come di seguito individuate:
  - area edificabile di mq. ....., costituente il comparto "....." (*oppure* parte del comparto ".....", (*eventualmente*) individuata nel frazionamento di cui all'allegato E), perimetrata nell'allegato D con il colore ..... e distinta in Catasto Terreni al Foglio ....., particella .....
  - area edificabile di mq. ....., costituente il comparto ".....", perimetrata nell'allegato D con il colore ..... e distinta in Catasto Terreni al Foglio ....., particella .....

**ART. 4 - CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

1. Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, i corrispettivi derivanti tanto dalla concessione del diritto di superficie, quanto dalla cessione in diritto di proprietà delle aree all'interno del piano di zona devono nel loro insieme

assicurare la copertura delle spese sostenute dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree.

2. Il costo di acquisizione delle aree dell'intero piano di zona
  - **se oggetto di cessione compensativa** risulta pari ad € ....., soggetto a conguaglio;
  - **se oggetto di cessione compensativa e procedura espropriativa (misto) ovvero se oggetto di procedura espropriativa** è determinato in via provvisoria in € ....., soggetto a conguaglio.
3. Il corrispettivo di cessione
  - **nel caso in cui il piano sia oggetto di cessione compensativa** è corrispondente al solo importo versato dall'Amministrazione Capitolina a titolo di IVA, se è nella misura in cui è dovuta in relazione alle verifiche in itinere, in quota parte riferita alla cubatura assegnata e, quindi, ammontante ad €<sup>6</sup>.....  
Viceversa, il costo di acquisizione delle aree oggetto di assegnazione non è dovuto in quanto già conteggiato in sede di determinazione delle cubature riconosciute, pari a metri cubi ..... (come da perizia di stima allegata all'atto di cessione del ....., Rep. n. ....) a fronte della cessione delle aree in favore dell'Amministrazione Capitolina.
  - **nel caso in cui il piano sia oggetto di acquisizione mediante esproprio o misto a cessione compensativa ed esproprio**, è determinato in via provvisoria sulla base del valore medio di esproprio e di occupazione di urgenza, in base ai metri cubi virtuali assegnati (sia residenziali che non residenziali) e, comunque, soggetto a conguaglio, in € .....<sup>7</sup>.
4. La somma di cui al comma 3 potrà essere corrisposta all'Amministrazione Capitolina in più rate da risolversi entro 3 anni, purché la prima rata annuale sia pari al 30% dell'importo dovuto, **secondo le modalità stabilite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 113/2001**. Dette rate dovranno essere comprensive del capitale e degli interessi calcolati, in relazione a tale versamento differito, in misura

<sup>6</sup>L'importo dovuto dall'assegnatario quale corrispettivo per l'assegnazione delle aree in proprietà e relativamente alla spesa IVA è pari a:  $X = C.A.IVA / 0.6(mc.r.s.+1.3mc\ n.r.s.) + (mc.r.p.+1.3\ mc\ nr.p.)$ . dove C.A.IVA è il costo sostenuto dall'AC per il pagamento dell'IVA relativa all'acquisizione dei terreni come riportato nella Deliberazione C.C. n. 94/2003.

<sup>7</sup>L'importo dovuto dall'assegnatario fruente di finanziamento, quale corrispettivo per l'assegnazione di aree in superficie è pari a  $X = 0.6*(C. A./ 0.6(mc.r.s.+1.3mc\ n.r.s.) + (mc.r.p.+1.3\ mc\ nr.p.))$ , dove C.A. è il costo sostenuto dall'AC per l'acquisizione, mediante esproprio o mediante cessione, delle aree del PdZ comprensivo di IVA.

pari al tasso europeo di riferimento vigente anno per anno, comprensivo delle spese e delle anticipazioni sostenute dalla comparente pubblica.

5. A garanzia dell'obbligazione di cui al comma che precede, la comparente privata presta apposita fideiussione bancaria, ovvero fideiussione assicurativa rilasciata da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco istituito dall'ISVAP di importo pari alla somma dovuta ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi previsti al comma che precede, rilasciata da istituto bancario o assicurativo, che preveda l'escussione a prima richiesta da parte della comparente pubblica, l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, nonché la rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile.
6. La garanzia di cui al comma che precede si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni con piena estraneità dell'Ente garantito.

La garanzia fideiussoria potrà essere sostituita ovvero, ridotta proporzionalmente ed in relazione alle somme effettivamente versate dalla comparente privata.

7. *(eventuale e nel solo caso di acquisizione delle aree oggetto della presente Convenzione mediante procedura espropriativa o mista a cessione compensativa)*  
Qualora il costo definitivo di esproprio del piano dovesse risultare, per cause non imputabili all'Amministrazione Capitolina, superiore ai costi preventivati di acquisizione delle aree, la comparente privata, ovvero i suoi aventi causa, come stabilito dal comma 9 del successivo articolo 16 del presente atto, sono obbligati a corrispondere il relativo conguaglio (per la sola parte delle aree soggette a procedura espropriativa) a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina.

#### **ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. In considerazione dell'interesse primario dell'Amministrazione Capitolina a che l'attuazione dei Piani di Zona avvenga unitariamente con tempi rapidi e definiti, le parti convengono sulla necessità di porre in essere forme di esecuzione coordinata e concertata di tutte le opere di urbanizzazione assunte scomputo, da realizzare in ogni singolo piano.
2. Resta fermo che l'obbligazione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è limitata al solo importo dovuto dalla comparente privata secondo

quanto stabilito dall'Amministrazione Capitolina, con apposito provvedimento e risulta pari ad € .....

Pertanto la comparente privata si impegna,

- ***nel caso di ex proprietario cedente***, secondo quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 268/2010, nonché, secondo quanto previsto nell'atto di cessione delle aree, stipulato in data ..... Rep. n. .... Raccolta n. ....;
- ***nonché (nel caso di soggetto ammesso a finanziamento pubblico e nel caso di soggetto attuatore delle cubature a credito ordinario)*** secondo quanto stabilito dalla Deliberazione Giunta Capitolina n. 268 del 3 agosto 2010, a:
  - i.*** eseguire le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Zona ".....", a scapito del contributo dovuto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;
  - ii.*** riunirsi con tutti gli altri soggetti operanti nel Piano di Zona, in un Consorzio dotato di rilevanza esterna, ovvero a conferire mandato senza rappresentanza ad unico operatore o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano;
  - iii.*** prestare nei confronti dello stesso Consorzio (*ovvero del mandatario senza rappresentanza*) garanzia fideiussoria bancaria, ovvero fideiussione assicurativa rilasciata da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco istituito dall'ISVAP, per un importo pari al dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;
  - iv.*** a presentare all'Amministrazione Capitolina dichiarazione del Presidente del Consorzio / *ovvero* del mandatario comprovante che la medesima comparente privata ha aderito al Consorzio /*ovvero* ha conferito il mandato, nonché provveduto a prestare la garanzia fideiussoria di cui al punto iii).

La comparente privata dichiara di essere a conoscenza del fatto che tale Consorzio (*ovvero soggetto mandatario*) dovrà sottoscrivere con Roma Capitale, entro 120 (centoventi) giorni dalla deliberazione di assegnazione degli interventi di cui al presente atto, apposita convenzione integrativa, avente ad oggetto le modalità e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel piano, assumendo in proprio, ancorché per conto dei singoli operatori consorziati, le



obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Capitolina e garantendo il loro adempimento con adeguate garanzie.

3. Con la medesima convezione integrativa sarà trasferito al Consorzio (*ovvero al soggetto mandatario*) il possesso delle aree pubbliche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. La comparente privata, all'atto della stipula della presente convenzione, presta garanzia fideiussoria per un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo da realizzare a cura del Consorzio (*ovvero a cura del mandatario*) rappresentativo di tutti gli operatori del piano, a garanzia dell'obbligo di aderire al Consorzio stesso (*ovvero all'obbligo di conferire mandato senza rappresentanza ad unico operatore o ad un soggetto esterno, unico per tutti gli operatori del piano*).
5. Accertata l'avvenuta adesione al Consorzio (*ovvero, l'avvenuto conferimento del mandato da parte della comparente privata al soggetto che stipulerà la convenzione integrativa*), la garanzia prestata a norma del comma 4 del presente articolo sarà estinta.
6. Qualora gli operatori del piano non raggiungano l'accordo per l'individuazione del soggetto che assume l'iniziativa di costituire il Consorzio (o sulla scelta del soggetto mandatario), l'Amministrazione Capitolina individuerà il soggetto promotore del Consorzio (o il soggetto mandatario), tra gli operatori rappresentativi dei 3/4 della complessiva cubatura di ciascun Piano.
6. **BIS** Dalla individuazione sono esclusi tutti quei soggetti che, a quella data, dovessero risultare morosi e/o comunque inadempienti nei confronti dell'Amministrazione Capitolina, in ragione di precedenti affidamenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione, o comunque derivanti, collegati e/o conseguenti a convenzioni sottoscritte nell'ambito della legge n. 167/1962".
7. Avvenuta la costituzione del Consorzio (o conferito il mandato), qualora taluno degli assegnatari si rifiuti di aderire al Consorzio (*ovvero di conferire il mandato senza rappresentanza unitamente agli altri operatori del piano per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo*) entro 30 giorni dal formale invito, si applicano le sanzioni previste all'art. 18, comma 1, lett. i) del presente atto.
8. In conseguenza del rifiuto di aderire al Consorzio (*ovvero di conferire il mandato senza rappresentanza*), ferma l'applicazione delle sanzioni si cui al suddetto articolo 18, comma 1, lett. i) del presente atto, la comparente privata, nel caso di

rilocalizzazione su altro piano di zona, è obbligata al versamento in favore dell'Amministrazione Capitolina della propria quota di corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 6 – DURATA E CONTENUTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**

1. Il diritto di proprietà è 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.
2. Secondo quanto disposto dall'art. 18, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni venti decorrenti dalla stipula del presente atto.

#### **ART. 7 – LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN DIRITTO PROPRIETÀ'**

1. I diritti reali oggetto della presente convenzione non possono formare oggetto di cessione a terzi se non per giustificati e comprovati motivi e, comunque, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Capitolina, pena la nullità dell'atto di trasferimento e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 18.
2. Il cessionario subentra al cedente in tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Pertanto, nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la seguente clausola:  
*“Il cessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata dal cedente con Roma Capitale in data .... e trascritta il ....., e di subentrare nei diritti ed obblighi stabiliti in capo al cedente, assumendo, altresì tutte le obbligazioni non ancora adempiute o non correttamente eseguite dal dante causa”;*
3. La mancata previsione, nell'atto di trasferimento, della clausola di cui al comma 2, determina la responsabilità solidale della comparente privata cedente e del cessionario rispetto a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

**ART. 8 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI  
EDIFICI  
E PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. La comparente privata si obbliga a progettare e realizzare, sulle aree oggetto di assegnazione in diritto di proprietà, costruzioni residenziali e/o miste conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio di Roma Capitale vigenti, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli art. 48 e 49 del Testo Unico n. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, e di cui alle vigenti disposizioni, anche di natura regolamentare in materia, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a metri quadrati 110 (centodieci), ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.
2. Gli interventi edilizi finanziati devono, inoltre, garantire i requisiti prestazionali richiesti dalla legge di finanziamento.
3. I progetti delle costruzioni dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici capitolini non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione e, qualora le norme tecniche di attuazione del Piano di Zona vincolino la realizzazione degli interventi edilizi assegnati alla comparente privata ad una progettazione architettonicamente coerente degli edifici, la stessa comparente si obbliga ad eseguirla unitamente agli altri operatori del piano.
4. In tale ultimo caso, nel rispetto delle disposizioni dettate con la Deliberazione Giunta Comunale n. 268 del 2010, al fine di assicurare la qualità architettonica dei progetti edilizi del Piano, la comparente privata si obbliga unitamente agli altri assegnatari del Piano di Zona, a presentare al Comitato per la Qualità Urbana (COQUE), nel termine di presentazione dei progetti delle costruzioni, un piano unitario che delinei gli elementi legati alla progettazione delle sistemazioni esterne e dei prospetti degli edifici, anche con riguardo alla uniformità architettonica ed urbanistica dell'intero Piano di Zona.

**ART. 9 – INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA**

1. Sulle aree oggetto dell'assegnazione dell'intervento la comparente privata si obbliga ad eseguire a propria cura ed a proprie spese, oltre a tutte le indagini geologiche, idriche, geognostiche e morfologiche, necessarie per l'individuazione

di eventuali ostacoli che possano influire sull'esecuzione degli interventi di edificazione della cubatura assegnata, le indagini ed i sondaggi di natura archeologica, con l'obbligo di comunicare tempestivamente la data di inizio di inizio delle lavorazioni di ispezione alla Soprintendenza Archeologica.

2. Qualora, nel corso delle indagini venissero alla luce ostacoli alla realizzazione degli interventi assegnati, la comparente privata dovrà immediatamente comunicarne l'esistenza ai competenti Uffici ed Enti a vario titolo coinvolti, rispettandone le prescrizioni nel corso dell'eventuale prosecuzione dei lavori. Il mancato rispetto dei termini di inizio e/o di fine lavori per causa non imputabile alla comparente privata, come nel caso di rinvenimenti a seguito delle indagini effettuate, non comporta l'applicazione delle sanzioni previste in convenzione e consente la concessione di adeguata proroga.
3. Tutte le indagini da effettuarsi sulle aree pubbliche per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono ammesse allo scomputo ai sensi del combinato disposto degli articoli 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 16 del D.P.R. n. 207/2010.

#### **ART. 10 – RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il titolo abilitativo è rilasciato secondo le disposizioni di legge vigenti, fermo restando che i termini per la fine dei lavori oggetto del permesso possono essere prorogati con provvedimento motivato dell'Amministrazione, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, come previsto dall'articolo 15, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.
2. La comparente privata deve allegare alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo apposita relazione sulla rispondenza del progetto ai requisiti di cui all'art. 8. Qualora la comparente sia beneficiaria di finanziamento regionale, la relazione deve dare altresì conto della rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali e di qualità richiesti dalle leggi di finanziamento.
3. La comparente privata deve allegare al progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo copia della convenzione integrativa stipulata secondo quanto previsto dall'articolo 5, comma 3, fermo restando che il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo dopo l'avvenuta stipula della convenzione integrativa.
4. Il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato nei termini stabiliti dalla legge.

**ART. 11 – TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE****DEGLI INTERVENTI ASSEGNATI**

1. Salvo la necessità di rispettare il termine di inizio dei lavori previsto dalle singole leggi di finanziamento, i lavori relativi all'edilizia residenziale e non residenziale dovranno essere eseguiti nei tempi previsti dalla vigenti norme di legge<sup>8</sup>.
2. La fine dei lavori oggetto dell'intervento assegnato deve risultare contestuale alla fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, in forza della convenzione integrativa prevista dall'articolo 5, comma 2.
3. A fronte delle disposizioni di cui agli articoli 24 e ss. del D.P.R. n. 380/2001, anche in materia di silenzio – assenso, le parti convengono espressamente di subordinare il rilascio del certificato di agibilità degli interventi edilizi alla avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del piano assunte a scomputo e, comunque, almeno al raggiungimento di un livello di piena ed autonoma funzionalità e fruibilità dell'intervento.
4. In mancanza del completamento, debitamente accertato dall'Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa di cui al citato articolo 5 del presente atto, è fatto divieto alla comparente di procedere, all'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto, pena l'applicazione di una penale pari ad Euro 0,13 al metro cubo per ogni giorno di ritardo fino alla piena, autonomia, funzionalità e fruibilità dell'intervento, debitamente accertato dall'Amministrazione capitolina, secondo quanto stabilito all'articolo 18, comma 1, lettera d).
5. Fermo restando quanto sopra, le parti convengono che, solo ed esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione abbia debitamente accertato che l'intervento è dotato di piena ed autonoma funzionalità e fruibilità, sarà possibile procedere all'assegnazione / ovvero alla vendita degli alloggi, anche in via preliminare, ancorché non siano state del tutto completate le restanti opere assunte a scomputo.
6. Per cause non imputabili alle parti, eventuali proroghe dei termini di cui al comma 1 possono essere concesse nei limiti previsti dalle vigenti norme di legge<sup>9</sup>. Il mancato conseguimento degli allacciamenti ai pubblici servizi produrrà l'automatica concessione di proroga sulla data di ultimazione dei lavori solo nel caso in cui non dipenda da causa imputabile alla comparente privata.

---

<sup>8</sup> Ovvero iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 380 del 2001.

<sup>9</sup> Art. 15 D.P.R. n. 380 del 2001

**ART. 12 – VIGILANZA**

1. L'Amministrazione Capitolina ha il diritto ed il potere di eseguire, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali approvate, alla tempistica imposta dalla presente convenzione ed il rispetto dei divieti di cui all'articolo 11, comma 3.

**ART. 13 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo di cessione dell'intervento assegnato è approvato dall'Amministrazione Capitolina e tiene conto:
  - a) del corrispettivo per la cessione in proprietà, come determinato ai sensi del precedente articolo 4;
  - b) del corrispettivo per l'urbanizzazione;
  - c) del costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. .... del ..... e tiene conto delle spese tecniche e generali quali progettazione, oneri di preammortamento, finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati ed il costo delle reti di distribuzione luce e gas, nonché delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nei progetti presentati dalla comparente privata.
2. Il costo di costruzione deve, altresì, tener 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.

**Inoltre,**

- a) il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo limite di cessione degli alloggi, viene determinato, con riferimento all'attuale momento della produzione edilizia (in analogia e per uniformità ai parametri attualmente previsti ed applicati nel calcolo dei prezzi di cessione di alloggi realizzati in diritto di superficie), in Euro ..... al metro quadrato convenzionale;
- b) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, il costo di costruzione degli alloggi è fissato in Euro ..... 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;

- c) 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, l'aggiornamento del corrispettivo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale 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.
3. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:
- e) 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;
  - f) superficie netta degli accessori direttamente annessi all'immobile, costituita da verande, balconi, logge, terrazzi, cantine, soffitte;
  - g) 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.);
  - h) 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.
4. 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).
5. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate oltre a quelle previste dagli standards urbanistici, 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 di ciascuna porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.

6. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il cessionario si adegui ad indirizzi e prescrizioni tecnico-funzionali emanate dalle Amministrazioni competenti per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso su tale prezzo un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante della presente convenzione e comunque devono essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.
7. La comparente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta del destinatario dell'unità immobiliare, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% dell'importo sub lettera A) per l'edilizia a credito agevolato e sub lettera A) per l'edilizia a credito ordinario della relativa Relazione Tecnica, parte integrante della presente convenzione.

Resta salvo, in ogni caso l'esercizio in capo al soggetto fruitore finale del diritto di recesso, secondo le regole del diritto comune da esercitarsi entro 60 giorni dalla formale richiesta.

8. 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, al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni per il primo atto di trasferimento:
  - e) *in caso di imprese*: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;
  - a.1) *in caso di cooperative*: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo di cessione;
  - f) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di cessione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri sopra indicati;



- g) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b);
- h) *eventualmente, qualora il rogito sia già intervenuto*, tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, già depositata presso il Notaio.
9. La tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di cessione di ciascuna unità immobiliare, successivamente all'approvazione da parte del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, dovrà essere allegata in ciascun atto di trasferimento delle unità immobiliari realizzate sotto la diretta responsabilità del Notaio rogante, anche al fine di verificare l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo.
10. I corrispettivi di cessione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui al comma 7, lettera d), fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva.
11. Il corrispettivo di cessione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli assegnatari / acquirenti e non potrà essere maggiorato a carico di questi ultimi aggiungendo a qualsiasi titolo eventuali oneri di intermediazione.
12. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento 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 nazionale 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 - 20anni=10%.
13. Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.
14. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il prezzo di cessione è nulla per la parte eccedente<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> art. 18 comma 5 D.P.R. 380 del 2001

**15.***(eventuale, per le società cooperative)* La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, si obbliga in virtù dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato, per l'assegnazione degli alloggi superiore al prezzo limite di cessione determinato ai sensi del presente articolo. Essa comparente privata 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, si applica quanto stabilito dal precedente comma 14.

**ART. 14 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E PER LA REVISIONE  
PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il canone annuo di locazione degli alloggi realizzati in forza della presente convenzione, qualunque sia la durata della locazione stessa - fermo restando il rispetto delle norme e dei provvedimenti relativi al finanziamento, qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico - non può superare il 4,5% del prezzo di cessione del singolo alloggio calcolato ai sensi dell'art. 13.
2. I canoni di locazione, soggetti a rivalutazione secondo gli indici ISTAT nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, restano inalterati per tutto il periodo di vigenza delle obbligazioni assunte dalla comparente privata e discendenti dalla legge di finanziamento.
3. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione è nulla per la parte eccedente<sup>11</sup>.

**ART. 15 – REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI**

1. La comparente privata si obbliga a cedere gli alloggi realizzati unicamente a soggetto in possesso dei seguenti requisiti, ferme restando le specifiche disposizioni relative all'eventuale contribuzione pubblica dettate dalle leggi di finanziamento:
  - f) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
  - g) residenza o attività lavorativa in Roma;
  - h) non essere proprietari in Roma di altro alloggio adeguato<sup>12</sup> alle esigenze del nucleo familiare;

---

<sup>11</sup> art. 18 comma 5 D.P.R. 380 del 2001

- i) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna abitazione in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
  - j) *(eventuale, in particolare, nel solo caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico)* il fruire di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.
2. Qualora la comparente privata abbia la veste giuridica di cooperativa, si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto all'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo perda i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio stesso.
  3. La comparente privata si obbliga, altresì, a trasferire la proprietà delle unità immobiliari anche a persone giuridiche purché queste si obblighino a dare in locazione le medesime unità immobiliari per un tempo non inferiore ad anni 12 (dodici) decorrenti dall'inizio del primo contratto di locazione ed allo stesso canone fissato secondo quanto disposto al precedente articolo 14.

**ART. 16 – LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL PREZZO DI  
CESSIONE ed ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE  
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

1. Il primo acquirente / proprietario non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione.
2. Per comprovati, gravi e sopravvenuti motivi, debitamente accertati dall'Amministrazione Capitolina, previa autorizzazione della stessa o, in caso di intervento finanziato, acquisito il Nulla Osta da parte dell'Ente erogante il finanziamento, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente ceduta nell'arco del quinquennio, purché sia mantenuto il medesimo prezzo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina.
3. In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di godimento a vario titolo denominati, pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione.

Nel caso di accertata violazione delle disposizioni contenute al comma che precede, l'Amministrazione ha diritto di rivalersi, verso il conduttore, per le somme indebitamente percepite dal conduttore sublocatario dell'alloggio.

---

<sup>12</sup> Per alloggio "adeguato" si intende l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad uno e che sia stato dichiarato igienicamente idoneo dalle competenti autorità. Il "nucleo familiare" si intende riferito a quello risultante dai registri anagrafici al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

4. Successivamente al quinquennio di cui al comma 1, 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 residenziale pubblica ed al prezzo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione.
5. Trascorsi, infine, venti anni dal primo atto di trasferimento, gli immobili realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione potranno essere liberamente ceduti / alienati a chiunque ed a prezzo libero di mercato.
6. Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata di tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Amministrazione contribuente, il canone di locazione potrà essere quantificato secondo le regole del diritto comune
7. Fino allo scadere del termine di cui al comma 5, nonché per gli immobili concessi in locazione ai sensi del comma 6, 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 della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, ovvero del Notaio rogante, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.
8. In tutti gli atti di vendita 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, eventualmente e nel caso di acquisizione delle aree del piano di zona mediante procedura espropriativa o misto a procedura espropriativa, 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, ne comporta la nullità.
10. Resta salva la possibilità di avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 45 della legge n. 457/1978, commi 1 e 2.

#### **ART. 17 – IPOTECHE**

La costituzione di ipoteche è ammessa previa comunicazione all'Amministrazione Capitolina – solo a favore di Enti o Istituti di Credito, a garanzia dei mutui concessi per

il finanziamento del programma edilizio da realizzare in ottemperanza alla presente convenzione, oppure, dopo l'ultimazione degli edifici, a garanzia dei mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi.

**ART. 18 - SANZIONI PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI  
NELLA CONVENZIONE**

1. L'inosservanza degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione del presente atto, dà luogo alle seguenti sanzioni:
  - a) in caso di tardivo pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di proprietà, nel termine stabilito all'articolo 4, comma 4, l'Amministrazione provvederà ad escutere la garanzia prestata ai sensi dell'articolo 4, comma 5 del presente atto;
  - b) per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione rispetto al termine stabilito dall'articolo 11 comma 1, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 euro (ventisei centesimi) al metro cubo;
  - c) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione rispetto al termine di cui all'art. 11, comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del medesimo articolo, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 (ventisei centesimi) al metro cubo;
  - d) secondo quanto previsto all'articolo 11, comma 4 del presente atto, in caso di alienazione di alloggio, è dovuta una penale pari ad Euro 0,13 al metro cubo per ogni giorno di ritardo rispetto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla piena autonomia, funzionalità e fruibilità dell'intervento stesso, debitamente accertata dall'Amministrazione Capitolina;
  - e) il presente atto è risolto di diritto in caso di grave ritardo imputabile alla comparente privata, protrattosi per più di due anni rispetto al termine di fine lavori di cui all'articolo 11 della presente convenzione;
  - f) il presente atto è risolto di diritto in caso di sub locazione dell'alloggio realizzato, come previsto all'articolo 16, comma 3;
  - g) il presente atto è risolto di diritto, in caso di violazione del divieto di alienazione / locazione stabilito dall'articolo 16 comma 1, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2 del medesimo articolo;
  - h) nei casi di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato rispettivamente secondo i criteri di cui agli articoli 13 e 14 della presente convenzione, la comparente privata è assoggettata alla penale pari

al quadruplo della differenza tra il prezzo / canone di cessione determinato in convenzione e quello effettivamente riscosso;

- i) il presente atto è risolto di diritto nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di applicare i prezzi di cessione *ovvero* i canoni di locazione determinati dall'Amministrazione Capitolina.
  - j) nei casi di ingiustificato rifiuto di adesione al Consorzio, ovvero di conferimento di mandato a soggetto terzo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano a scomputo del contributo dovuto pronuncia la decadenza dell'assegnazione con apposito provvedimento, delocalizzando l'intervento da realizzare e ricollocandolo su altro Piano di Zona a sua piena e totale discrezione<sup>13</sup>.
  - k) Conseguentemente la comparente privata sarà tenuta a corrispondere all'Amministrazione Capitolina la quota di corrispettivo di assegnazione relativa agli oneri di urbanizzazione nell'ambito di rilocalizzazione.
2. Al di fuori dei casi espressamente previsti nei commi che precedono e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Capitolina, il presente atto è risolto, qualora a seguito di contestazione, venga accertato il grave inadempimento a uno o più obblighi previsti dal presente atto.
- In ogni caso l'Amministrazione Capitolina, una volta constatato l'inadempimento della comparente privata, procede alla contestazione puntuale degli addebiti, assegnando alla stessa un termine non inferiore a trenta giorni per il deposito di eventuali osservazioni e deduzioni.
3. La risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà comporta la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione di vantaggio che discende alla comparente privata dalla presente convenzione.
4. La risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà comporta, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà anche la proprietà delle opere, manufatti ed impianti, senza alcun diritto della comparente privata a compensi o rimborsi di qualsiasi natura, fermo restando il risarcimento del danno.
5. In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale della comparente privata, l'Amministrazione si riserva l'adozione del provvedimento di revoca della concessione del diritto di superficie, in relazione alle accertate

---

<sup>13</sup> Qualora, viceversa, al posto della comparente inadempiente subentri altro operatore, la fideiussione già prestata sarà estinta e ricostituita attraverso la prestazione di idonea fideiussione da parte del subentrante.

condizioni di gravità e serietà, tali da pregiudicare l'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento assegnato.

6. A seguito della risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà, qualora sia stata costituita ipoteca ai sensi dell'art. 17 della medesima convenzione, l'Ente o l'Istituto mutuante potrà rivalersi sulle opere realizzate o parzialmente realizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, sulla base di apposita perizia tecnica redatta dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.

#### **ART. 19 – NORME APPLICABILI**

Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della presente convenzione si applicano le norme di legge regolanti la materia edilizia ed urbanistica ed in particolare le norme relative all'edilizia residenziale pubblica, le specifiche disposizioni normative che regolano i finanziamenti pubblici erogati, nonché le disposizioni del codice civile.

#### **ART. 20 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE - FORMALITA' E REGIME FISCALE**

1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi 22 (ventidue) articoli a cura del Notaio rogante.
2. Le spese di stipulazione del presente atto e le sue conseguenti di pubblicità e fiscali sono a carico della comparente privata.
3. Sono altresì a carico della comparente privata le spese relative alle cessioni previste dal presente atto, le spese di picchettazione e misurazione e misurazione delle aree, nonché le spese di frazionamento catastale.
4. Questo atto, costituendo per "ROMA CAPITALE" esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio, nonché di coordinamento delle pianificazioni di interventi di riqualificazione, non è soggetto all'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto non ricorrono i presupposti soggettivi previsti dall'art. 4, comma 2, n. 2) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 n. 5 della Direttiva CE 17 maggio 1977, n. 388.

**ART 21 – RINUNCIA ALL’IPOTECA LEGALE**

1. Roma Capitale dichiara di rinunciare alla iscrizione dell’ipoteca legale ai sensi dell’art. 2817, comma 1, numero 1) c.c. a garanzia degli adempimenti contrattuali che derivano dal presente atto.

**ART 22 – DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha efficacia tra le parti dalla data della stipula.
2. Ai sensi dell’art. 11, comma 2, del D.P.R. 30 luglio 1998, n. 252, l’efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata all’accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell’esistenza a carico del comparente (originario o subentrante) di una delle cause di decadenza o sospensione previste dall’art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 o dall’esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all’art. 4 del decreto legislativo 8 agosto 1994 n. 440.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti, i quali a mia interpellanza, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore

Scritto parte a macchina con nastro indelebile ai sensi di legge da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio.

Consta di fogli <> per facciate <> fin qui.



**INDICE**

- Articolo 1: OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- Articolo 2: ALLEGATI DELLA CONVENZIONE
- Articolo 3: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
- Articolo 4: CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ
- Articolo 5: OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Articolo 6: DURATA E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE
- Articolo 7: LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
- Articolo 8: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI e PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI
- Articolo 9: INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA
- Articolo 10: RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI
- Articolo 11: TERMINE INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI ASSEGNATI
- Articolo 12: VIGILANZA
- Articolo 13: PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
- Articolo 14: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E PER LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI
- Articolo 15: REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI
- Articolo 16: LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL PREZZO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
- Articolo 17: IPOTECHE
- Articolo 18: SANZIONI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE
- Articolo 19: NORME APPLICABILI
- Articolo 20: FORMALITÀ E REGIME FISCALE
- Articolo 21: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE
- Articolo 22: DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

**ALLEGATO C****CONVENZIONE INTEGRATIVA**

**per la realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte a scapito del contributo dovuto commisurato all'incidenza dell'onere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/01 nell'ambito dei Piani di Zona relativi alla manovra di completamento del II PEEP.**

Repertorio n. \_\_\_\_\_

### CONVENZIONE INTEGRATIVA

**per la realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo del contributo dovuto commisurato all'incidenza dell'onere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/01, nell'ambito del Piano di Zona "....."**

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_, avanti a me, \_\_\_\_\_, intervengono al presente atto a mezzo di rappresentante, come infra specificato:

#### **da una parte:**

**ROMA CAPITALE**, codice fiscale n. 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, nella persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove sopra, nella sua qualità di Dirigente preposto al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Unità Organizzativa Edilizia Residenziale Pubblica, giusta nomina effettuata con ordinanza del Sindaco di Roma n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in forza dei poteri che gli derivano dall'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art. 34 del vigente Statuto del Comune di Roma

#### **dall'altra parte:**

**IL CONSORZIO** denominato ".....", dotato di rilevanza esterna e rappresentativo di tutti gli operatori del piano di zona ....., **(oppure)**

**IL SIG. / LA SOCIETÀ** ....., in qualità di *mandatario/a* senza rappresentanza nominato/a da tutti gli operatori del piano, residente /con sede in ....., via ..... n. ...., *(nel caso di impresa)* numero di iscrizione nel registro delle imprese....., codice fiscale ....., Partita IVA ....., capitale sociale ....., costituita con atto Notaio ..... Rep. n. ...., racc. n. ...., in persona di

....., in qualità di..... **(per brevità di seguito denominato mandatario)**

in virtù dei poteri allo esso conferiti dal vigente statuto consortile / ovvero dallo statuto sociale / ovvero dall'atto di nomina e conferimento del mandato, il quale interviene nel presente atto espressamente dichiarando, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità personale, consapevole delle conseguenze riguardo dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, che non ha ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 *quater* c.p., così come da ultimo modificato con la Legge 15 novembre 1993 n. 461.

**PREMESSO**

- 1. che, con Deliberazione dell' Assemblea Capitolina n. ...., del ..... è stato approvato lo Schema Generale di Convenzione per la concessione del diritto di superficie sulle aree entrate a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Capitolina, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e s.m.i.;
- 2. che, con Deliberazioni di Giunta Capitolina nn. .... del ..... sono state disposte le assegnazioni in diritto di superficie / in diritto di proprietà sul piano di zona "....." per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sulle seguenti aree.....;
  - .....;
  - .....;
  - .....;
  - .....;
  - .....;
  - .....;
  - .....
 per complessivi metri cubi.....
- 3. che, ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge n. 865/1971, tutti gli operatori assegnatari di aree nel Piano di Zona, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, devono corrispondere a Roma Capitale il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, calcolato in misura pari al costo di realizzazione degli interventi assegnati in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai

sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., secondo la Tabella allegata alla Deliberazione di  
Assemblea Capitolina n. .... e determinato complessivamente in Euro  
.....

4. che con Deliberazione della Giunta Capitolina n. .... del ..... è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Piano di Zona ....., individuando il quadro economico di massima delle opere pubbliche il cui importo sarà successivamente fissato, nei limiti del dovuto dai singoli operatori, con l'approvazione del progetto definitivo;
5. che con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Unità Organizzativa Edilizia Residenziale Pubblica n.....del..... , è stata autorizzata la stipula della presente Convenzione integrativa, volta a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri sulla base dello schema approvato con Delibazione dell'Assemblea Capitolina n. .... del .....
6. che, con la stipula del presente atto, il Consorzio / *ovvero il mandatario*, secondo quanto stabilito nei seguenti articoli, assume – tra gli altri – l'obbligo di eseguire la progettazione di livello definitivo delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo. Tale progettazione sarà, quindi, sottoposta ad approvazione con apposito provvedimento del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina.

**Tanto premesso, tra le parti in epigrafe costituite,**

**si conviene e stipula quanto segue:**

### **Articolo 1**

#### **OGGETTO**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale al presente atto integrativo.
2. Il presente atto integrativo ha ad oggetto, nel rispetto delle norme che regolano le realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, la definizione dei reciproci obblighi tra Roma Capitale ed il Consorzio / *ovvero mandatario* in ordine alla progettazione, all'affidamento, all'esecuzione, alla

vigilanza, al collaudo, alla manutenzione, alle garanzie ed al trasferimento delle opere di urbanizzazione, ammesse allo scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione dovuti dagli operatori del piano (concessionari in diritto di superficie *ovvero* cessionari in diritto di proprietà delle aree) ex articolo 35, comma 12, ultima parte della Legge n. 865/1971.

## Articolo 2

### **OBBLIGHI DEL CONSORZIO / OVVERO DEL MANDATARIO**

1. Il Consorzio */ovvero il mandatario*, con la sottoscrizione del presente atto si obbliga alla presentazione della progettazione di livello definitivo delle opere pubbliche assunte a scomputo, alla redazione della progettazione di livello esecutivo ed alla realizzazione in modo unitario e coordinato delle medesime opere nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui appresso, nonché all'osservanza piena e totale delle procedure e delle disposizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, rispetto alla tipologia ed alle caratteristiche delle singole opere oggetto del presente atto.
2. ***nel caso di opere di urbanizzazione assunte a scomputo (riferite sia all'urbanizzazione primaria che – eventualmente secondaria), il cui valore sia pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria (stabilita dall'articolo 28 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i.),***  
il Consorzio / il mandatario
  - si impegna a predisporre il complesso della documentazione necessaria per le procedure di affidamento relative all'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla legge;
  - si impegna a procedere all'affidamento degli appalti per la realizzazione di dette opere nel rispetto delle disposizioni dettate dal Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i.;
  - si impegna a consegnare dette opere a Roma Capitale, una volta ultimate e collaudate, provvedendo alla loro manutenzione secondo quanto stabilito dal successivo articolo 15.

***Ovvero***

***nel caso di opere di urbanizzazione primaria assunte a scomputo, il cui valore sia inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria,***

il Consorzio / mandatario

- si impegna, secondo quanto stabilito dall'articolo 122, comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006, ad affidare l'appalto per l'esecuzione delle opere, mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 57, comma 6 del medesimo decreto legislativo, rivolgendo l'invito ad almeno cinque soggetti, purché sussistano in tale numero aspiranti idonei, **osservando, oltre a quelle vigenti per quanto compatibili, le seguenti ulteriori disposizioni:**

- gli elaborati grafici progettuali delle opere sono vincolati ai fini dell'esatta esecuzione di dette opere nei termini previsti, senza che il consorzio / mandatario possa introdurre varianti o modifiche in corso d'opera che non siano state richieste o autorizzate dall'Amministrazione Capitolina;
- le eventuali varianti in corso d'opera devono essere autorizzate dal competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina, acquisito il parere favorevole della Commissione di Vigilanza di cui all'art. 11 del presente atto, fermo restando l'importo determinato dal presente quadro economico approvato;
- L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato all'Amministrazione Capitolina.

- si impegna a consegnare dette opere a Roma Capitale, una volta ultimate e collaudate, provvedendo alla loro manutenzione secondo quanto stabilito dal successivo articolo 15.

***Ovvero, ancora ed eventualmente***

***Nel caso di opere di urbanizzazione secondaria assunte a scomputo, il cui valore sia inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria:***

- secondo quanto stabilito dall'articolo 122, comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006, ad affidare l'appalto per l'esecuzione delle opere, mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 57, comma 6 del medesimo decreto legislativo, rivolgendo l'invito ad almeno cinque soggetti, purché sussistano in tale

numero aspiranti idonei.;

- a consegnare dette opere a Roma Capitale, una volta ultimate e collaudate, provvedendo alla loro manutenzione secondo quanto stabilito dal successivo articolo 15.

### **Articolo 3**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

1. Le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto, individuate nelle planimetrie e dalle risultanze catastali, sono descritte nelle tavole del progetto definitivo approvato e rimesso in allegato, come da piano particellare nello stesso contenuto ed approvato.
2. Tali aree, oltre a quelle eventualmente necessarie all'impianto del cantiere, verranno consegnate al Consorzio / *ovvero al mandatario* entro 5 (cinque) giorni successivi alla sottoscrizione del presente atto.
3. La consegna delle aree dovrà costituire oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio.

### **Articolo 4**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE ASSUNTE A SCOMPUTO**

1. L'urbanizzazione primaria del Piano di Zona consiste nelle seguenti opere:
  - i. opera ..... importo .....
  - ii. opera ..... importo .....
  - iii. opera ..... importo .....
  - iv. opera ..... importo .....
  - v. opera ..... importo .....
  - vi. opera ..... importo .....
 per un importo complessivo di €.....;
2. L'urbanizzazione secondaria del Piano di Zona consiste nelle seguenti opere:
  - i. opera ..... importo .....
  - ii. opera ..... importo .....
  - iii. opera ..... importo .....



- iv. opera ..... importo .....
  - v. opera ..... importo .....
  - vi. opera ..... importo .....
- per un importo complessivo di €.....;

3. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* esegue le suddette opere a scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione posti a carico di tutti gli operatori del piano, nei limiti di quanto dovuto e determinato dal quadro economico degli interventi allegato alla progettazione di livello definitivo, al netto dell'IVA.

### Articolo 5

#### **PROGETTAZIONE E QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione descritte all'articolo 4 del presente atto assunte a scomputo deve essere redatta a cura e nella esclusiva responsabilità del Consorzio / *ovvero del mandatario*, secondo le normative vigenti in materia di lavori pubblici.
2. La progettazione di livello definitivo delle opere pubbliche assunte a scomputo, redatta dal Consorzio / *ovvero dal mandatario* a seguito degli obblighi assunti con la stipula del presente atto, è approvata dal competente Ufficio dell'Amministrazione capitolina con apposito provvedimento, ferma restando in capo alla stessa Amministrazione l'individuazione di elaborati progettuali, tra quelli previsti dalla vigente normativa, effettivamente necessari alla migliore definizione dell'opera, di cui la progettazione definitiva deve essere costituita, in funzione delle caratteristiche, della dimensione e dell'importanza dell'opera.
3. In tutti i livelli di progettazione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, il Consorzio / *ovvero il mandatario* si impegna, con il presente atto, a far rispettare le norme vigenti relative agli standard minimi prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.
4. Il quadro economico del progetto definitivo, al netto dell'Iva, redatto secondo le

prescrizioni normative in materia di lavori pubblici, determina il valore dell'opera da ammettere a scomputo.

5. **(Eventuale) Nel caso in cui l'importo delle opere risulti pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria**, tutti gli oneri economici rientranti nel quadro economico, in quanto imposti dall'osservanza degli obblighi imposti dalla legge o dalla convenzione per lo svolgimento del ruolo di stazione appaltante, sono ammessi allo scomputo.
6. Tutte le attività propedeutiche all'esecuzione effettiva a cura del Consorzio / *ovvero del mandatario* delle opere oggetto della presente convenzione potranno aver luogo dopo l'approvazione in linea tecnica ed economica del progetto (per la verifica del rispetto delle specifiche tecniche e della congruità dei prezzi) da parte dei competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina.
7. Per effetto della stipula della presente convenzione, l'approvazione del progetto tiene luogo del permesso di costruire, qualora corredato di tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla-osta.

### **Articolo 6**

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA**

1. Il valore di riferimento per l'individuazione della soglia è costituito dall'importo dei lavori risultante dal quadro economico o dei quadri economici del progetto approvato o dei progetti approvati dall'Amministrazione Capitolina, al netto dell'IVA. Ai fini del calcolo, devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori dedotti in convenzione, anche se appartenenti a diversi lotti. In considerazione del divieto di artificioso frazionamento previsto dalle norme comunitarie, l'eventuale separata considerazione di opere rispetto al coacervo complessivo è consentita qualora esigenze di natura temporale o legate alla differente tipologia dei lavori renda oggettivamente necessario, nella responsabilità del Consorzio / *ovvero del mandatario*, il frazionamento del programma esecutivo delle opere o comunque la diversità dei soggetti esecutori. In tutti gli altri casi la suddivisione delle opere in uno o più appalti è irrilevante ai fini dell'obbligo di seguire le procedure di legge per i

relativi affidamenti.

2. Gli obblighi di affidamento concorsuale sono soggetti a deroga nel caso di opere di urbanizzazione primarie e secondarie che, per motivi di ordine tecnico, sono strutturalmente connesse alle opere private e non possano essere eseguite separatamente da queste senza recare grave inconveniente ad uno o più operatori del piano. ...

### Articolo 7

#### **PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE ASSUNTE A SCOMPUTO**

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il Consorzio / *ovvero il mandatario* si obbliga alla realizzazione delle opere pubbliche dal medesimo assunte a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque, in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le seguenti procedure:
  - ***nel caso di lavori pubblici di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria***, questi sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini di pubblicità stabiliti dalla Parte II, Titolo I del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.. La scelta della procedura di gara nonché del relativo criterio di aggiudicazione rientra nella libera discrezionalità del Consorzio / *ovvero del mandatario* che, nell'occasione, svolge il ruolo di stazione appaltante;
  - ***nel caso di lavori pubblici di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria***, questi sono eseguiti secondo quanto stabilito all'art. 2, comma 2 lett. b) del presente atto.
2. Nel quadro economico delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo
  - ***nel caso di realizzazione di opere a scomputo di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria***, al Consorzio / *ovvero al mandatario* nel quadro economico dell'intervento è inserita una somma pari al 15% dell'importo dei lavori al netto dell'IVA, a titolo di spese tecniche relative a tutte le attività svolte in qualità di stazione appaltante;
  - ***nel caso di realizzazione di opere a scomputo di importo inferiore soglia di***

**rilevanza comunitaria**, nel quadro economico dell'intervento è inserita una somma pari al 13% dell'importo dei lavori al netto dell'IVA, a titolo di spese tecniche relative a tutte le attività svolte in qualità di stazione appaltante;

3. I lavori di cui alla presente convenzione

**nel caso di opere di importo pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria** sono affidati a uno o più soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici) previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dal Consorzio / *ovvero dal mandatario* sotto la propria responsabilità.

**ovvero**

**nel caso di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria**

- per l'urbanizzazione primaria, pur non essendo la materia soggetta alle vigenti disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici, possono essere eseguiti direttamente dal Consorzio / *ovvero dal mandatario*, purché lo stesso possieda medesimi requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici) previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.
- (eventualmente) per l'urbanizzazione secondaria, sono affidati a soggetto selezionato, secondo quanto previsto all'articolo 2, comma 2 del presente atto, in possesso dei requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici) previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

**(Solo nel caso di opere di valore pari o superiore alla soglia comunitaria)**

### **Articolo 8**

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO**

1. Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, compresa la validazione del progetto, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientra nella esclusiva responsabilità del Consorzio / *ovvero del mandatario*.

2. Il Consorzio / ovvero il *mandatario*, che svolge le funzioni di stazione appaltante è tenuto, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.
3. E' fatto obbligo al Consorzio / ovvero al *mandatario* di comunicare all'Amministrazione Capitolina tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo all'ufficio incaricato della vigilanza la documentazione relativa alla procedura di affidamento svolta. L'impresa affidataria dei lavori ed il prezzo dell'appalto saranno resi pubblici sul sito *web* dell'Amministrazione, con adeguata evidenza e rilievo;
4. Il ribasso d'asta resta vincolato al quadro economico dell'intervento per far fronte a tutti i maggiori costi imputabili a cause di natura oggettiva.
5. L'eventuale risparmio finale del quadro economico (a consuntivo) verrà versato alla Amministrazione Capitolina in un apposito fondo (n. .... presso .....) destinato alla realizzazione o al completamento di opere di urbanizzazione nei Piani di Zona.

#### **Articolo 9**

##### **ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E TEMPI**

1. La pubblicazione del bando per l'affidamento dell'esecuzione delle opere pubbliche assunte a scomputo deve avvenire entro trenta giorni dalla data di approvazione da parte degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina del progetto definitivo redatto dal Consorzio / ovvero dal *mandatario*.
2. Il termine di cui al precedente comma può essere prorogato dal competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, su istanza del Consorzio / ovvero del *mandatario*, in caso di situazioni indipendenti dalla sua volontà o responsabilità, che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.
3. L'esecuzione dei lavori pubblici avviene sotto l'esclusiva responsabilità del Consorzio / ovvero del *mandatario* – come stazione appaltante, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio del progetto posto a base

di gara.

4. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* è il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'Amministrazione Capitolina; lo stesso è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione o dalla successiva manutenzione delle opere di cui al presente atto.
5. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* si obbliga a far rispettare dai propri appaltatori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.
6. Restano fermi gli obblighi previsti nelle convenzioni di cessione del diritto di proprietà / *ovvero del diritto di superficie* richiamate in premessa ed allegate al presente atto, riguardo il divieto da parte dei singoli operatori assegnatari a vario titolo delle aree nel Piano di Zona di procedere all'assegnazione / cessione / vendita delle singole unità immobiliari a soggetti terzi, in sede di primo trasferimento, in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere oggetto del presente atto. Solo qualora sia accertato dal responsabile unico del procedimento, nominato dal Consorzio / *ovvero dal mandatario*, che uno o più interventi realizzati in virtù delle convenzioni di cessione del diritto di proprietà *ovvero del diritto di superficie* con gli operatori del Piano di Zona risultino dotati di opere di urbanizzazione primaria tali da renderli del tutto autonomamente funzionali e fruibili, potrà procedersi all'assegnazione / cessione / vendita delle singole unità immobiliari a soggetti terzi.

#### **Articolo 10**

#### **VARIANTI AI PROGETTI**

Ferma l'autonomia del Consorzio / *ovvero del mandatario* nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione, rientranti tra quelle previste dal comma 1 dell'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e, comunque, tutte quelle varianti che siano contenute entro un importo non superiore al 20 per cento del costo dell'opera cui la variante si riferisce, sono ammesse dal responsabile unico del procedimento nominato dal Consorzio / *ovvero dal mandatario*, sentiti il progettista ed il direttore dei lavori, fermo il potere di vigilanza dell'Amministrazione Capitolina di cui al successivo articolo 11.

Nel caso di varianti al progetto posto in esecuzione, non rientranti tra quelle sopra indicate, queste saranno approvate secondo le procedure di legge vigenti.

### **Articolo 11**

#### **VIGILANZA SUI LAVORI**

- 1.** A supporto degli uffici di Roma Capitale deputati al controllo sul puntuale adempimento degli obblighi assunti, sarà nominata dall'Amministrazione Capitolina, senza oneri per il Consorzio / *ovvero per il mandatario*, una apposita commissione di vigilanza composta da tre membri.
- 2.** La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con il Consorzio / *ovvero con il mandatario*.
- 3.** Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati al Consorzio / *ovvero al mandatario* ed al competente ufficio di Roma Capitale, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al medesimo Consorzio / *ovvero mandatario* le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.
- 4.** Il Consorzio / *ovvero il mandatario* si obbliga a garantire a propria cura e spese, per tutta la durata dei lavori, il pronto e facile accesso al cantiere alla commissione di vigilanza.

### **Articolo 12**

#### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

- 1.** Il Consorzio / *ovvero il mandatario* si obbliga a comunicare tempestivamente alla Sovrintendenza Capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto;
- 2.** Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, questi dovranno essere immediatamente comunicati ad entrambi gli uffici preposti alla tutela per gli opportuni provvedimenti.
- 3.** Qualora la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del Piano di Zona, le conseguenti variazioni progettuali

dovranno essere approvate dall'Amministrazione Capitolina e le eventuali connesse modifiche al presente atto saranno concordate tra le parti.

### **Articolo 13**

#### **BONIFICA DA ORDIGNI ESPLOSIVI E RESIDUATI BELLICI**

1. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* ha l'obbligo di interpellare le competenti Autorità Militari in merito alla necessità o meno di eseguire la bonifica da ordigni esplosivi. I lavori di bonifica dovranno essere condotti con l'osservazione delle seguenti norme e disposizioni:
  - i lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle prescrizioni che saranno dettate dalla Direzione Lavori Genio Militare;
2. La relativa spesa farà parte del quadro economico allegato.
3. Qualora gli oneri risultino superiori rispetto all'alea del contratto di appalto, le modalità della bonifica e la ripartizione dei relativi oneri saranno determinati di comune accordo tra le parti.
4. Prima di iniziare i lavori nelle zone bonificate, è fatto obbligo al Consorzio / *ovvero al mandatario*, di richiedere e procurarsi tempestivamente il collaudo, anche parziale da parte della Direzione del Genio Militare.

### **Articolo 14**

#### **COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere pubbliche realizzate ai sensi del presente atto sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera secondo le vigenti norme in materia di collaudo di lavori pubblici.
2. L'organo di collaudo, a composizione singola o collegiale, è nominato dal Consorzio / *ovvero dal mandatario* ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia ed importo dei lavori da collaudare. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati all'Amministrazione Capitolina, che può esprimere motivato dissenso sulla nomina entro trenta giorni.
3. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dal



Consorzio / ovvero dal mandatario alla commissione di vigilanza e al competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina.

4. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1 del codice contratti.
5. Il certificato provvisorio di collaudo deve essere sottoposto alla approvazione dell'Amministrazione Capitolina che vi provvede nel termine di un anno dalla data della sua formale trasmissione agli uffici competenti. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.
6. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo e, qualora nemmeno nei successivi due mesi intervenga l'approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili al Consorzio / ovvero al mandatario, le garanzie prestate dal componente ai sensi del successivo articolo 16, comma 2 si estinguono automaticamente.
7. Unitamente al certificato di collaudo provvisorio il Consorzio / ovvero il mandatario si obbliga a consegnare all'Amministrazione Capitolina, per la definitiva approvazione, la dichiarazione dell'avvenuta presentazione alla stessa di tutta la documentazione necessaria al rilascio del certificato di agibilità, comprensiva dei relativi certificati (ASL, ISPESL e dichiarazione di conformità degli impianti alla Legge n. 46/90), dei frazionamenti e degli accatastamenti delle opere medesime.

#### **Articolo 15**

##### **CONSEGNA ALL'AMMINISTRAZIONE CAPITOLINA DELLE OPERE PUBBLICHE**

1. Le opere pubbliche realizzate vengono prese in consegna dall'Amministrazione Capitolina a seguito dell'approvazione espressa o tacita del collaudo come indicato al precedente articolo 14 senza alcun onere aggiuntivo.
2. La presa in consegna deve avvenire a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con il Consorzio / ovvero con il mandatario tra tutti i competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina e gli enti erogatori dei PP.SS. al più tardi entro

due mesi dalla data di approvazione del collaudo; qualora l'Amministrazione Capitolina non vi provveda, il Consorzio / ovvero il mandatario potrà costituirlo in mora ai sensi e per gli effetti degli articoli 1206, 1207, 1208, 1209 e 1216 del codice civile.

3. Il Consorzio / ovvero il mandatario assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere oggetto del presente atto nonché delle aree a verde pubblico, da esso realizzate, fino alla data di approvazione del collaudo.

### Articolo 16

#### **GARANZIE**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere pubbliche assunte a scomputo, il Consorzio / ovvero il mandatario si obbliga a prestare le garanzie previste dai seguenti commi.
2. A garanzia della corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, il Consorzio / ovvero il mandatario presta fideiussione per un importo pari al valore di tutte le opere assunte a scomputo e desunto dal quadro economico delle stesse, con efficacia dalla data di stipula del presente atto e fino all'approvazione tacita o espressa del certificato di collaudo. Tale garanzia è costituita da:
  - POLIZZA N. .... somma garantita € .....prestata da .....
3. L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente in funzione dello stato di avanzamento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo, purché soggette a collaudo provvisorio, fermo restando che il restante 20% verrà svincolato all'approvazione espressa o tacita del collaudo.
4. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite il Consorzio / ovvero il mandatario si obbliga a prestare fideiussione per un importo pari al tre per cento del valore delle opere come desunto a norma dei commi precedenti, con efficacia

dalla data di ultimazione dei lavori fino alla cessazione dell'obbligo assunto.

5. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'articolo 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere *ovvero* per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con efficacia dalla data di approvazione del certificato di collaudo e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere. Dopo lo scioglimento del Consorzio / *ovvero alla conclusione del rapporto di mandato* la garanzia prevista dal presente comma sarà assunta pro quota dai consorziati (dai singoli operatori assegnatari di interventi sul piano di zona).
6. Tutte le fideiussioni previste dal presente articolo devono essere rilasciate da istituto bancario o primaria compagnia assicurativa risultante nell'elenco istituito dall'ISVAP, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie previa apposita autorizzazione del competente Ministero e le relative polizze<sup>1</sup> devono prevedere l'escussione a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, la esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944 del codice civile, nonché la rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'articolo 1957 del codice civile;
7. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dal Consorzio / *ovvero dal mandatario* mediante aggiornamento biennale secondo indici ISTAT.
8. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* si impegna a reintegrare in tutto o in parte, fino a ricostituire nell'importo dovuto, le garanzie fideiussorie nel caso in cui esse siano state escusse dall'Amministrazione Capitolina a causa di inadempimento.

#### Articolo 17

#### **INADEMPIENZE E RITARDI**

1. In caso di grave inadempimento da parte del Consorzio / *ovvero del mandatario* ad una qualsiasi delle clausole del presente atto, l'Amministrazione Capitolina ha facoltà di risolverlo, e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti,

avvalendosi ove possibile delle fideiussioni prestate.

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della presente convezione integrativa:
  - a) La mancata ultimazione, imputabile al Consorzio / ovvero al mandatario, delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti in convenzione, la loro non collaudabilità, nonché la loro esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale per il rispetto del presente atto;
  - b) **(eventuale, nel caso di lavori di importo superiore alla soglia di rilevanza comunitaria)** la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte con il presente atto;
  - c) le reiterate e gravi violazioni delle clausole contenute nel presente atto;
  - d) la violazione dell'obbligo di cui all'articolo 14, comma 2 del presente atto.
3. Constatato, anche a seguito di relazione della commissione di vigilanza, l'inadempimento del Consorzio / ovvero del mandatario, l'Amministrazione Capitolina procede alla contestazione assegnando al medesimo Consorzio / ovvero al mandatario un termine non inferiore a trenta giorni per le sue deduzioni e giustificazioni; nei casi più gravi l'Amministrazione Capitolina può sospendere l'esecuzione dei lavori.
4. La risoluzione di diritto comporterà l'immediata presa in consegna da parte di Roma Capitale delle opere, manufatti ed impianti ritenuti suscettibili di soddisfare il pubblico interesse ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione stessa, senza alcun obbligo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni.

#### **Articolo 17 bis**

##### **Tracciabilità dei flussi finanziari –**

##### **Legge 13 agosto 2010 n.136 e successive modificazioni ed integrazioni –**

##### **Recepimento del "Protocollo d'intesa tra la prefettura u.t.g. di Roma e ROMA CAPITALE" del 21 luglio 2011**

1. Per quanto riguarda le opere, per le quali il Consorzio / ovvero il mandatario

assume con il presente atto, anche nella veste di stazione appaltante, quest'ultimo ai fini di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, inserirà nei relativi contratti con ciascun proprio appaltatore/concessionario, apposite clausole con le quali questi ultimi si obbligano irrevocabilmente ad attenersi alle norme ed agli obblighi di cui alla legge 13 agosto 2010 n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al governo in materia di normativa antimafia" come da ultimo integrato, interpretato e modificato al capo III, articoli 6 e 7 del Decreto Legge 12 novembre 2010 n.187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il Consorzio / *ovvero il mandatario* dichiara, a tal fine, di ben conoscere il "PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PREFETTURA U.T.G. DI ROMA E ROMA CAPITALE" sottoscritto dal Sindaco di Roma capitale ed il Prefetto di Roma in data 21 luglio 2011 che in copia si allega al presente atto e ne costituisce parte integrante<sup>2</sup>.
3. Più in particolare anche riguardo i rapporti che si instaurano con il presente atto tra "ROMA CAPITALE" ed il consorzio / *ovvero il mandatario* si conviene che:
  - a) è fatto obbligo comunicare a Roma Capitale l'elenco delle imprese coinvolte nel piano di affidamento con riguardo alle forniture ed ai servizi "sensibili" di cui alle premesse del protocollo d'intesa sopra richiamato nonché ogni eventuale variazione dello stesso elenco, successivamente intervenuta, per qualsiasi motivo;
  - b) è fatto obbligo a carico di Roma Capitale di comunicare al Prefetto l'elenco delle imprese di cui al precedente punto a) al fine di consentire le necessarie verifiche antimafia di cui al D.P.R. n. 252/1998;
  - c) ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, le parti come rappresentate al presente atto convengono clausola risolutiva espressa nel senso che, nel caso di informativa interdittiva del Prefetto, saranno oggetto di automatica revoca l'autorizzazione del sub-contratto e il vincolo contrattuale/convenzionale di automatica risoluzione;

- d) in tal caso si applicherà una penale pari al 10% del valore del sub-contratto a titolo di liquidazione forfettaria dei danni salvo maggior danno, da attivare nel caso di risoluzione automatica del vincolo contrattuale;
- e) "ROMA CAPITALE" ed il Consorzio / *ovvero il mandatario* si impegnano affinché tutti gli affidamenti a valle dell'aggiudicazione principale siano subordinati all'acquisizione delle informazioni antimafia di cui all'articolo 10 del D.P.R. n. 252/1998;
- f) nel caso in cui i sub-contratti siano di importo inferiore a quello indicato nell'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 252/1998, l'autorizzazione al subappalto di cui all'articolo 118 del D. lgs. N. 163/2006, può essere rilasciata previa esibizione del certificato camerale con dicitura antimafia, ferma restando la successiva acquisizione delle informazioni di cui al punto precedente e);
- g) "ROMA CAPITALE" ed il consorzio / *ovvero il mandatario* si impegnano a sottoporre alle verifiche antimafia di cui al presente articolo tutte le tipologie di prestazioni "sensibili" di cui alle premesse del "Protocollo di Intesa" sopra citato ed allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, anche se non inquadrabili nel subappalto;
- h) qualora a seguito delle verifiche effettuate ai sensi dell'art.10, comma 1, del D.P.R. n. 252/1998, emergano elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nelle società o imprese interessate la Prefettura ne darà immediatamente comunicazione a "ROMA CAPITALE", la quale applicherà o farà applicare la clausola di risoluzione del vincolo contrattuale prevista in ciascun bando e nei contratti a valle inerenti la realizzazione dell'opera solo fornitura dei beni e/o servizi;
- i) "ROMA CAPITALE" ed il Consorzio / *ovvero il mandatario* si impegnano, altresì, a valutare le c.d. "informative supplementari atipiche" adottate ai sensi dell'articolo 1 septies del decreto legge 6 settembre 1982, n. 629, convertito in legge 12 ottobre 1982, n.726 e successive integrazioni, ai fini del gradimento delle imprese affidatarie e sub affidatarie, per gli effetti di cui all'articolo 11 comma 3 del D.P.R. n. 252/1998.

**Articolo 18****FORMALITÀ E REGIME FISCALE**

1. Il presente atto sarà registrato come per legge e trascritto integralmente in tutti i suoi articoli a cura del Consorzio / *ovvero del mandatario*.
2. Tutte le spese del presente atto sono a carico del Consorzio / *ovvero del mandatario*.
3. Per quanto riguarda il regime fiscale relativo alle opere di urbanizzazione, ai fini IVA, dell'art. 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, in quanto e nella misura in cui le opere sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni previste e sancite nella presente Convenzione.

**Articolo 19****EFFICACIA**

1. Gli effetti del presente atto decorrono dalla data di stipula dello stesso.
2. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del D.P.R. 30 luglio 1998 n. 252, l'efficacia del presente atto è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico del componente di una delle cause di decadenza o sospensione previste dall'art. 10 della Legge 31 maggio 1965 n. 575 o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 4 del Decreto Legislativo 8 agosto 1994 n. 440.

**INDICE**

- Articolo 1: OGGETTO
- Articolo 2: OBBLIGHI DEL CONSORZIO / OVVERO DEL MANDATARIO
- Articolo 3: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
- Articolo 4: INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE ASSUNTE A SCOMPUTO
- Articolo 5: PROGETTAZIONE E QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Articolo 6: INDIVIDUAZIONE DELLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA
- Articolo 7: AFFIDAMENTO IN APPALTO DELLE OPERE PUBBLICHE ASSUNTE A SCOMPUTO
- Articolo 8: *(Eventuale, nel caso di opere di valore pari o superiore alla soglia comunitaria) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO*
- Articolo 9: ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E TEMPI
- Articolo 10: VARIANTI AI PROGETTI
- Articolo 11: VIGILANZA SUI LAVORI
- Articolo 12: RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI
- Articolo 13: BONIFICA DA ORDIGNI ESPLOSIVI E RESIDUATI BELLICI
- Articolo 14: COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Articolo 15: TRASFERIMENTO ALL'AMMINISTRAZIONE CAPITOLINA DELLE OPERE PUBBLICHE
- Articolo 16: GARANZIE
- Articolo 17: INADEMPIENZE E RITARDI
- Articolo 17bis: TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI
- Articolo 18: FORMALITÀ E REGIME FISCALE
- Articolo 19: EFFICACIA



**RELAZIONE TECNICA PER AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI  
COSTRUZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER  
LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

Con le deliberazioni di Consiglio Comunale n° 173/05 e n° 31/07 l'Amministrazione ha approvato sia la stima dell'aggiornamento del costo base di costruzione per l'edilizia a credito agevolato ed ordinario in diritto di superficie da applicarsi per i programmi di E.R.P. sia la stima del costo base di costruzione per gli alloggi di edilizia a credito agevolato e ordinario in proprietà.

Tali aggiornamenti, rispetto al costo di costruzione del 1982, hanno tenuto conto della variazione dell'indice Istat per il costo di costruzione dei fabbricati residenziali per la Provincia di Roma, nonché delle seguenti voci:

- legge 13/89 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- legge 46/90 e legge 10/91 sulla sicurezza degli impianti e sul risparmio energetico;
- legge 626/94 e legge 494/96 sulla sicurezza all'interno degli edifici e dei cantieri di costruzione;
- DPR 162/99 sull'installazione degli impianti di elevazione;
- ordinanza del P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003 sulla normativa antisismica.

Le recenti direttive regionali per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, approvate con, stabiliscono che i Comuni, nel determinare il costo di costruzione, devono tenere conto delle leggi che disciplinano il settore edilizio con l'obiettivo di introdurre miglioramenti nel campo progettuale e costruttivo e che, di conseguenza, comportano oneri aggiuntivi sulla quantificazione del costo stesso.

<b>EDILIZIA A CREDITO AGEVOLATO IN DIRITTO DI SUPERFERFICIE</b>
---

**Costo di costruzione per l'edilizia convenzionata a credito agevolato così come riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 173/2005.**

Costo di costruzione al 30 giugno 2004 (Del. di C.C. n. 173/05) 1.000,22 €/mq

<b>A) Costo di Costruzione aggiornato (ISTAT Nazionale) al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.167,26 €/mq</b>
---	----------------------

**Aggiornamento costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti dopo il 1982, recepiti dall'Amministrazione Comunale nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 173/2005.**

Normativa antisismica + 6,7%	78,21	€/mq
Adeguamento ascensori + 0,4%	4,67	€/mq
Normativa portatori handicap + 0,6%	7,00	€/mq
Indagini archeologiche + 4%	46,69	€/mq
	Tot. 136,57	€/mq

<b>B) Totale costo di costruzione aggiornato con normativa</b>	<b>1.303,83 €/mq</b>
--	----------------------

Oneri per la sicurezza 3% 39,11 €/mq

<b>C) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.342,94 €/mq</b>
---	----------------------

<b>Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati</b>			
<b>Indice Nazionale - Indice Generale</b>			
<b>A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i "TABACCHI", ai sensi della legge 5.2.1992, n.81</b>			
Inizio Periodo	Fine Periodo		Variazione%
Giugno 2004	Febbraio	2012	16,7
Ove tale variazione venisse applicata alla somma indicata (Euro 1.000,22 ) riferita all' inizio del periodo sopraindicato, la stessa riferita alla fine del medesimo periodo, risulterebbe pari a Euro 1.167,26 (Lire 2.260.131 )			

<b>EDILIZIA A CREDITO ORDINARIO IN DIRITTO DI SUPERFERFICIE</b>
---

**Costo di costruzione per l'edilizia convenzionata a credito ordinario così come riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 173/2005.**

Costo di costruzione al 30 giugno 2004 (Del. di C.C. n. 173/05) 1.148,13 €/mq

A) Costo di Costruzione aggiornato (ISTAT Nazionale) al 29 Febbraio 2012	<b>1.339,87 €/mq</b>
--	----------------------

**Aggiornamento costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti dopo il 1982, recepiti dall'Amministrazione Comunale nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 173/2005.**

Normativa antisismica + 6,7%	89,77	€/mq
Adeguamento ascensori + 0,4%	5,36	€/mq
Normativa portatori handicap + 0,6%	8,04	€/mq
Indagini archeologiche + 4%	53,59	€/mq
	Tot. 156,76	€/mq

B) Totale costo di costruzione aggiornato con normativa	1.496,63	€/mq
---	----------	------

Oneri per la sicurezza 3% 44,90 €/mq

C) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE al 29 Febbraio 2012	<b>1.541,53 €/mq</b>
--	----------------------

Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati			
Indice Nazionale - Indice Generale			
A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i "TABACCHI", ai sensi della legge 5.2.1992, n.81			
Inizio Periodo		Fine Periodo	
Giugno	2004	Febbraio	2012
			Variazione%
			16,7

Ove tale variazione venisse applicata alla somma indicata (Euro 1.148,13 ) riferita all' inizio del periodo sopraindicato, la stessa riferita alla fine del medesimo periodo, risulterebbe pari a Euro 1.339,87 (Lire 2.594.350 )

<b>EDILIZIA A CREDITO AGEVOLATO IN DIRITTO DI PROPRIETA'</b>
--

**Costo di costruzione per l'edilizia convenzionata a credito agevolato così come riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007.**

Costo di costruzione al 30 giugno 2006 (Del. di C.C. n. 31/07) 1.243,60 €/mq

<b>A) Costo di Costruzione aggiornato (ISTAT Nazionale) al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.399,05 €/mq</b>
---	----------------------

**Aggiornamento costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti dopo il 1982, recepiti dall'Amministrazione Comunale nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007.**

Normativa antisismica + 6,7%	93,74	€/mq
Adeguamento ascensori + 0,4%	5,60	€/mq
Normativa portatori handicap + 0,6%	8,39	€/mq
Indagini archeologiche + 4%	55,96	€/mq
	Tot. 163,69	€/mq

<b>B) Totale costo di costruzione aggiornato con normativa</b>	<b>1.562,74 €/mq</b>
--	----------------------

Oneri per la sicurezza 3% 46,88 €/mq

<b>C) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.609,62 €/mq</b>
---	----------------------

<b>Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati</b>			
<b>Indice Nazionale - Indice Generale</b>			
<b>A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i 'TABACCHI', ai sensi della legge 5.2.1992, n.81</b>			
Inizio Periodo		Fine Periodo	
Giugno	2006	Febbraio	2012
			Variazione%
			12,5
Ove tale variazione venisse applicata alla somma indicata (Euro 1.243,60 ) riferita all' inizio del periodo sopraindicato, la stessa riferita alla fine del medesimo periodo, risulterebbe pari a Euro 1.399,05 (Lire 2.708.939 )			

<b>EDILIZIA A CREDITO ORDINARIO IN DIRITTO DI PROPRIETA'</b>
--

**Costo di costruzione per l'edilizia convenzionata a credito ordinario così come riportato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007.**

Costo di costruzione al 30 giugno 2006 (Del. di C.C. n. 31/07) 1.428,46 €/mq

<b>A) Costo di Costruzione aggiornato (ISTAT Nazionale) al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.607,07 €/mq</b>
---	----------------------

**Aggiornamento costo di costruzione per adempimenti normativi intervenuti dopo il 1982, recepiti dall'Amministrazione Comunale nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2007.**

Normativa antisismica + 6,7%	107,67	€/mq
Adeguamento ascensori + 0,4%	6,43	€/mq
Normativa portatori handicap + 0,6%	9,64	€/mq
Indagini archeologiche + 4%	64,28	€/mq
	Tot. 188,03	€/mq

<b>B) Totale costo di costruzione aggiornato con normativa</b>	<b>1.795,10 €/mq</b>
Oneri per la sicurezza 3%	53,85 €/mq

<b>C) TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE al 29 Febbraio 2012</b>	<b>1.848,95 €/mq</b>
---	----------------------



Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati			
Indice Nazionale - Indice Generale			
A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i 'TABACCHI', ai sensi della legge 5.2.1992, n.81			
Inizio Periodo	Fine Periodo		Variazione%
Giugno 2006	Febbraio	2012	
Ove tale variazione venisse applicata alla somma indicata (Euro 1.428,46 ) riferita all' inizio del periodo sopraindicato, la stessa riferita alla fine del medesimo periodo, risulterebbe pari a Euro 1.607,02 (Lire 3.111.625 )			
			12,5

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 33 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Aiuti, Bianchini, Cantiani, Casciani, Cassone, Cianciulli, Ciardi, Cochi, Coratti, De Luca P., De Micheli, De Priamo, Di Cosimo, Fioretti, Gazzellone, Guidi, Marroni, Masino, Naccari, Orsi, Panecaldo, Policastro, Pomarici, Quarzo, Rocca, Rutelli, Sabbatani Schiuma, Siclari, Tomaselli, Tredicine, Vannini Scatoli, Vigna e Voltaggio.

La presente deliberazione assume il n. 7.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
M. POMARICI

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta  
dell' **11 febbraio 2013**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....