



ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 11617/14

Deliberazione n. 60

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Anno 2014

VERBALE N. 59

Seduta Pubblica del 18 settembre 2014

Presidenza: CORATTI - MARINO

L'anno duemilaquattordici, il giorno di giovedì diciotto del mese di settembre, 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 Mirko CORATTI il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,50 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 24 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Battaglia Immacolata, Caprari Massimo, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, D'Ausilio Francesco, Ferrari Alfredo, Giansanti Luca, Magi Riccardo, Marino Franco, Nanni Dario, Palumbo Marco, Panecaldo Fabrizio, Peciola Gianluca, Pedetti Pierpaolo, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Proietti Cesaretti Annamaria, Rossin Dario, Stampete Antonio, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Coratti Mirko, Cozzoli Poli Ignazio, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Marchini Alfio, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Paris Giovanni, Paris Rita, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Stefano Enrico e Tredicine Giordano.

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

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Nieri Luigi e l'Assessore Caudo Giovanni.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott. Liborio IUDICELLO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 116ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

116ª Proposta (Dec. G.C. del 20 giugno 2014 n. 59)

Approvazione dei nuovi schemi 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 assunte a scomputo del corrispettivo per l'urbanizzazione dei Piani di Zona.

Premesso che è compito istituzionale delle Amministrazioni Comunali 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;

Che 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;

Che 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.;

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

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

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

Che nel mese di novembre 2007, entro il termine di scadenza del II P.E.E.P., 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;

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

Che, 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;

Che le aree dei Piani di Zona in questione sono in corso di acquisizione mediante cessione compensativa o procedura d'esproprio;

Che, con particolare riferimento al procedimento acquisitivo mediante cessione compensativa di aree, a fronte dell'impossibilità di adempiere al versamento della relativa indennità, Roma Capitale ha avviato, in ragione della scarsità di risorse finanziarie, un meccanismo permutativo/compensativo finalizzato all'attuazione dei Piani di Zona, prevedendo di soddisfare il corrispettivo di cessione delle aree tramite assegnazione di equipollenti diritti edificatori in proprietà;

Che, pertanto, a seguito di appositi atti di cessione permutativi/compensativi, sia pur sospensivamente condizionati alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, l'Amministrazione Capitolina, con proprie deliberazioni, ha assegnato cubature, in diritto di proprietà, in favore dei soggetti cedenti i compendi immobiliari, localizzando dette volumetrie sulle stesse aree da quest'ultimi cedute;

Che, limitatamente a detta ultima fattispecie, in considerazione del diverso e innovato regime di riconoscimento dei diritti edificatori, commisurati all'indennità di esproprio, secondo il valore venale del bene, con deliberazione Assemblea Capitolina n. 7 dell'11 febbraio 2013 è stata, tra l'altro, prevista la non applicabilità della deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 4 luglio 1997, laddove viene riconosciuta, con preferenza, ai proprietari espropriati, una percentuale pari al 20% della cubatura del Piano, sulla base del disposto normativo di cui all'art. 35 L. n. 865/1971, così come sostituito dell'art. 3, comma 63, lettera c), della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

Considerato che, con la citata deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/2013 veniva regolamentata la disciplina afferente esclusivamente i Piani di zona di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006, ricompresi nella manovra di completamento del II P.E.E.P.;

Che, conseguentemente, occorre espressamente specificare che l'incremento del 20% riconosciuto con deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997 continua ad applicarsi in tutti i Piani di Zona oggi in attuazione, ad eccezione dei Piani di Zona di cui alla ripetuta deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006;

Che, inoltre, con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7 dell'11 febbraio 2013 sono stati approvati n. 3 schemi di convenzione, da valere per i Piani di Zona ricompresi nella manovra di completamento del II P.E.E.P., concernenti: 1) la concessione del diritto di superficie, sulle aree dei predetti Piani di Zona, 2) la cessione del diritto di proprietà, a favore dei cedenti le aree medesime, 3) lo schema di convenzione integrativa per la realizzazione di 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. 380/2001;

Che, tuttavia, durante l'iter finalizzato alla stipula delle convenzioni ex art. 35 L. n. 865/1971, sia in relazione agli interventi già assegnati in diritto di superficie, che a quelli in regime di piena proprietà, è emersa la necessità di procedere ad alcune modifiche degli schemi in questione, al fine di favorire il soddisfacimento dell'interesse pubblico, mediante l'ottimizzazione delle procedure attuative e dei regimi giuridici dei beni, sia privati che pubblici, realizzati in attuazione dei Piani di Zona;

Che per quanto riguarda gli interventi concessi in diritto di superficie, a favore di operatori fruitori di contributo pubblico, la Regione Lazio, in data 26 settembre 2013, con deliberazione G.R.L. n. 297, ha rilasciato apposita proroga, dilazionando al 30 giugno 2014, il termine entro il quale pervenire alla fase di inizio lavori, pena la revoca del finanziamento medesimo;

Che, al fine di intraprendere tutte le azioni utili per consentire l'avvio dei procedimenti propedeutici alla sottoscrizione delle relative convenzioni, con determinazione dirigenziale n. 2057 del 13 novembre 2013, è stato istituito un gruppo di lavoro, composto da rappresentanti interni all'Amministrazione Capitolina, che ha redatto n. 3 nuovi schemi di convenzione, da utilizzarsi per la concessione del diritto di superficie e la cessione del diritto di proprietà, ex art. 35 L. n. 865/1971, su aree comprese nei Piani di Zona di cui alla manovra di completamento del II P.E.E.P., nonché per la realizzazione di 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. 380/2001;

Che gli schemi di convenzione di che trattasi si compongono di una parte modulare e di un disciplinare, contenente tutte le parti fisse ed immutabili, ma con equivalente ed inderogabile efficacia convenzionale, in quanto costituente allegato parte integrante e sostanziale della convenzione medesima;

Che i nuovi schemi convenzionali, oggetto del presente provvedimento, fissano il complesso delle regole da tradursi in disposizioni convenzionali, limitatamente, come detto, agli interventi ricompresi nella manovra di completamento del II P.E.E.P., rimanendo ferma, per gli altri programmi ricadenti nei Piani di Zona, la vigenza dei moduli convenzionali già approvati con deliberazione Consiglio Comunale n. 173/2005 e Consiglio Comunale n. 31/2007, rispettivamente per la concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà;

Considerato 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 il diritto alla casa;

Che, conseguentemente, data la finalità pubblicistica propria dell'edilizia residenziale pubblica, occorre fornire una disciplina contrattualistica completa ed esaustiva, che regolamenti i rapporti giuridici tra concessionario/cessionario dell'area (o suoi aventi causa) e Amministrazione Capitolina;

Che, rispetto ai precedenti schemi approvati ex deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/2013, le modifiche più salienti vengono come di seguito descritte;

Per gli interventi concessi in diritto di superficie e/o ceduti in diritto di proprietà:

- in materia di corrispettivo, ferma restando la facoltà, in capo all'operatore, di adempiere all'obbligazione pecuniaria riferita al valore del diritto ceduto, mediante un pagamento dilazionato in quattro anni, purché la prima rata sia pari al 35% dell'importo dovuto, vengono specificatamente individuate le relative modalità di pagamento rateale, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria, di importo pari alla somma dovuta, oltre ad interessi legali, da svincolarsi progressivamente e proporzionalmente all'assolvimento delle obbligazioni garantite. Al fine di ridurre i costi accessori gravanti sugli operatori, tra i quali rientra il costo per il rilascio delle garanzie fidejussorie, in alternativa a dette garanzie, è ammessa la possibilità di un adempimento differito dell'obbligazione, da concretizzarsi all'atto della prima erogazione del mutuo ordinario, che verrà acceso per finanziare l'intervento oggetto della convenzione. In tal caso, l'istituto mutuante/finanziatore dovrà obbligatoriamente versare all'Amministrazione Capitolina tale corrispettivo per aree, all'atto della prima erogazione del finanziamento;
- per le opere di urbanizzazione, si prevede che preliminarmente alla stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, la comparente privata debba essersi già costituita in Consorzio, dotato di rilevanza esterna e con mandato con rappresentanza, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi a scomputo del contributo dovuto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2011;

- in tema di inizio e fine lavori, stante la possibilità della realizzazione, per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione, assunte a scomputo del corrispettivo, viene ammessa la possibilità di procedere all'assegnazione o vendita degli alloggi, anche in via preliminare, ancorché non siano state completate le restanti urbanizzazioni, qualora l'intervento sia dotato di piena ed autonoma funzionalità e fruibilità;
- in materia di corrispettivo di cessione degli alloggi, vengono maggiormente specificate, nel dettaglio, le modalità per il relativo calcolo, con introduzione dell'ammontare specifico dell'importo, a fianco di ciascuna voce concorrente a formare il prezzo di cessione degli immobili stessi (corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, contributo per opere di urbanizzazione e costo di costruzione);
- in tema di individuazione del costo di costruzione, lo stesso è stato uniformato, con la previsione di un unico parametro, omologando le diverse fattispecie di interventi (superficie/proprietà, crediti ordinari e programmi finanziati), con l'obbligo di attestare la percentuale di spesa sostenuta per manodopera e costo del personale;
- in tema di modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, in assenza, sul punto, di specifica regolamentazione regionale, è stato previsto che, preliminarmente all'approvazione del prezzo massimo di cessione, debbano essere richieste, all'Ente finanziatore, le regole contingenti e vigenti riguardo ciascuna normativa di finanziamento;
- per ciò che concerne il regime di circolazione degli alloggi, in diritto di superficie, nonché le limitazioni al trasferimento degli stessi, fermo restando il divieto di alienazione prima del decorso dei cinque anni dall'atto notarile di primo trasferimento, eccezion fatta per gravi e comprovati motivi, debitamente accertati dall'Amministrazione e previo nullaosta della stessa o, in caso di intervento finanziato, dell'Ente erogatore del finanziamento, è prevista la permanenza di limiti oggettivi e soggettivi per un periodo di 5 anni a far data dalla scadenza del primo quinquennio soggetto a vincolo di inalienabilità;
- per la cessione del diritto di proprietà, il relativo schema convenzionale, di cui al presente provvedimento, 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 dei venti anni, sarà possibile alienare l'immobile a soggetti che siano in possesso degli stessi requisiti richiesti per il primo atto di trasferimento, ma con i vincoli previsti dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, limitati per la durata di anni venti;

In materia di libera circolazione degli alloggi, è intendimento dell'Amministrazione Capitolina procedere all'approvazione di uno schema di convenzione specificatamente diretto all'affrancazione dai vincoli concernenti le limitazioni al trasferimento degli stessi, secondo quanto disciplinato con legge n. 106/2011;

Per la realizzazione delle opere assunte a scomputo del corrispettivo per l'urbanizzazione dei Piani di Zona:

- previsione di un consorzio dotato di rilevanza esterna con rappresentanza;
- il consorzio rilascia un'unica garanzia fideiussoria per opera, a favore dell'Amministrazione Capitolina per la corretta esecuzione delle urbanizzazioni a scomputo, facendosi rilasciare da tutti gli operatori consorziati singole garanzie fideiussorie pro quota, a copertura degli oneri da ciascuno dovuti per le opere di urbanizzazione medesime;
- il consorzio all'atto della sua costituzione si obbliga a prevedere, nel proprio Statuto, il versamento nel fondo consortile, da parte di ciascun consorziato o aderente successivo, da effettuarsi all'atto della stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/1971, di almeno il 50% del valore delle OO.UU. gravante sul medesimo,

- fermo restando l'obbligazione al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Zona, ovvero riferite al singolo stralcio funzionale;
- previsione, nell'ambito del quadro economico che determina il valore dell'opera o del lavoro da scomputarsi, delle prestazioni e delle somme spettanti al consorzio comparente per le attività svolte (quale stazione appaltante) oltre che in proprio anche in rappresentanza di ciascun consorziato; nell'ambito del suddetto quadro economico dovrà darsi atto anche delle spese generali sostenute dal consorzio medesimo, spese che andranno di volta in volta giustificate, fino ad un massimo del 15% del riconoscimento forfettario;
 - fermi restando l'autonomia del consorzio nella fase di realizzazione dei lavori, permane in capo a Roma Capitale il potere di vigilanza; rimane a carico del Consorzio medesimo l'obbligo di comunicazione preventiva delle eventuali varianti all'Ufficio preposto all'attività di monitoraggio, varianti che debbono essere preventivamente autorizzate qualora rientranti tra quelle previste dal comma 1 dell'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - è consentito il rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata contestualmente o successivamente alla sottoscrizione della convenzione integrativa delle opere di urbanizzazione, riferibile anche a singoli stralci funzionali. Resta inteso che l'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 7, lettera c del D.P.R. n. 380/2001, costituisce titolo abilitativo edilizio, purché in presenza di tutti i requisiti prescritti dalla norma medesima. Ferma restando l'immediata efficacia di ciascun titolo abilitativo edilizio come sopra rilasciato, convenzionalmente è convenuto come l'inizio dei lavori delle opere private dovrà comunque essere simultaneo o successivo a quello delle opere pubbliche;
 - è ammessa altresì la possibilità di procedere alla assegnazione/cessione delle singole unità immobiliari a soggetti terzi, qualora il Piano di Zona, ovvero lo stralcio funzionale, risulti dotato di opere di urbanizzazione primaria che rendano tali immobili funzionali e fruibili;

Che al fine di assicurare la rapida realizzazione dei piani di zona, considerata l'obbligatorietà della costituzione del Consorzio per la realizzazione delle OO.UU. a scomputo, antecedentemente alla stipula della convenzione ex art. 35 L. 865/1971, detto Consorzio dovrà comprendere la totalità degli operatori assegnatari del Piano di Zona. Qualora detta totalità non fosse raggiunta potrà essere prevista la delocalizzazione degli operatori non aderenti, nella percentuale massima del 25%, con conseguente sostituzione degli stessi con altri assegnatari anche su indicazione del Consorzio, fino alla sua totale ricostituzione. Per non aderente deve intendersi anche il soggetto assegnatario che non abbia assolto alle obbligazioni relative al contributo dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, secondo le previsioni statutarie;

Che, per quanto sopra detto, con il presente provvedimento, occorre procedere all'approvazione degli schemi di convenzione, muniti dei relativi disciplinari, allegati sub "A e A1", "B e B1" e "C e C1", rispettivamente concernenti la concessione in diritto di superficie e 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 lo schema di Convenzione Integrativa per la realizzazione delle opere assunte a scomputo del corrispettivo per l'urbanizzazione dei medesimi Piani di Zona;

Considerato che in data 30 maggio 2014 il Dirigente della U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi

sull'Ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: T. Egiddi”;

Preso atto che in data 30 maggio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. i) e j), del Regolamento Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 30 maggio 2014 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

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 Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la Commissione VIII, nella seduta del 16 settembre 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto:

- il T.U.E.L. n. 267/2000;
- la L. n. 865/1971 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- lo Statuto di Roma Capitale;

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

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa:

- di revocare la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 7/2013;
- di approvare i nuovi schemi di convenzione e relativi disciplinari, allegati sub “A e A1”, “B e B1” e “C e C1 “, parte integrante della presente deliberazione, rispettivamente concernenti la concessione in diritto di superficie e 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 lo schema di Convenzione Integrativa per la realizzazione delle opere assunte a scomputo del corrispettivo per l’urbanizzazione dei Piani di Zona medesimi;
- di stabilire che il diritto di preferenza previsto a favore dei proprietari espropriati/espropriandi, sulla base del vigente disposto normativo di cui all’art. 35 L. n. 865/1971, così come sostituito dall’art. 3, comma 63, lettera c), della legge

23 dicembre 1996, n. 662 e riconosciuto, con deliberazione Consiglio Comunale n. 110/1997, nella misura del 20% della volumetria di Piano, continua ad essere operante in tutti i piani di zona oggi in attuazione, ad eccezione dei piani di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n. 65/2006;

- di stabilire che il costo di costruzione da prendere a base per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica (superficie/proprietà, crediti ordinari e programmi finanziati) è determinato in Euro 1.470,32 al metro quadrato convenzionale, come da relazione tecnica allegata, quale parte integrante del presente provvedimento.

MODALITÀ DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA A CREDITO ORDINARIO

Per determinare il costo di costruzione relativo agli interventi di nuova edificazione nell'edilizia residenziale convenzionata a credito ordinario si è fatto riferimento alla *D.G.R. 10 dicembre 1996, n. 9678 - Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale finanziati con i fondi di edilizia agevolata*, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio 29 marzo 1997, n. 9.

Nella deliberazione di cui sopra, tenuto conto dell'andamento del mercato edilizio nell'ambito delle nuove costruzioni di interventi di edilizia residenziale, si fa riferimento ad un **costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)** che è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1 **costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)** che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, determinato dalla sopracitata delibera per Roma in € 521,88 (L. 1.010.500) x mq di superficie complessiva;
- 2 **differenziale di costo connesso alla qualità aggiunta** con riferimento:
 - a) alla dotazione dell'intervento di polizze postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione dello stesso. Nella fattispecie nel calcolo si è assunto il 1,5% del C.B.N. rispetto al massimo del 4% del C.B.N. previsto dalla deliberazione;
 - b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento, per il quale viene riconosciuta, dalla deliberazione regionale, una percentuale massima del 12% del C.B.N., Nel calcolo è stata considerata una percentuale del 7,5% riferibile: alla redazione dei progetti esecutivi del fabbricato, tra cui in particolare quello riguardante le strutture portanti; all'installazione dei pannelli solari (obbligatori per la normativa nazionale), all'installazione degli ascensori automatici ;
 - c) all'adozione di un programma di manutenzione, per il quale viene riconosciuta, dalla deliberazione regionale, una percentuale massima del 4% del C.B.N.. Nel calcolo non è stata attribuita nessuna percentuale in quanto non obbligatorio;
 - d) al miglioramento del confort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici. Nel calcolo si è assunta la percentuale del 6% del C.B.N., che è il massimo consentito dalla citata deliberazione.

Il **costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.)**, rappresentato dalla somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), arriva ad un importo di € 600,16 di superficie complessiva comprendente i costi per la qualità aggiunta dell'intervento che complessivamente assommano al 15 per cento del costo base di realizzazione tecnica (non superiori del massimo del 15 per cento del costo base di realizzazione tecnica consentiti nella delibera);

- 3 **oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:
 - a) allacci, urbanizzazioni e sistemazioni esterne, per i quali viene riconosciuta, dalla deliberazione regionale, una percentuale massima del 25% sul C.B.N. Nel calcolo è stata considerata una percentuale del 6%, riferibile esclusivamente alle sistemazioni esterne ed agli allacci in quanto il costo per l'area e per le urbanizzazioni vengono riconosciute distintamente e si aggiungono al totale del costo di costruzione;
 - b) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, direzione piano qualità, collaudi e verifiche tecniche ecc.): nel calcolo si è assunta la maggiorazione sul C.B.N. del 20 per cento che è il massimo consentito dalla deliberazione;
 - c) prospezioni geognostiche ed indagini archeologiche, per cui viene prevista una maggiorazione fino ad un massimo del 6 per cento sul C.B.N.. Nel calcolo è stata considerata la percentuale che ricomprende le indagini archeologiche a cui si attribuisce una peso del 4%;
 - d) interventi in zona sismica (art. 2, l. n. 64/74) per cui viene riconosciuta una percentuale massima del 7 per cento sul C.B.N. Considerando che il territorio di Roma capitale ricade in zona sismica

2B e 3A e che dal 1996 c'è stata anche un'evoluzione normativa in materia (rif. "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14 Gennaio 2008), nel calcolo è stata considerata la percentuale massima riconosciuta;

- e) tipologia onerosa: le maggiorazioni previste dalla delibera per gli interventi con tipologia a schiera (max 5% sul C.B.N.), edificazione su terreno fortemente accidentato o con notevole pendenza (max 5% sul C.B.N.) non sono state considerate nel costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.);
- f) interventi localizzati in comuni di altitudine > 500 m. s.l.m., comuni insulari, comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti. Nel calcolo si è assunta la maggiorazione massima del 6 per cento sul C.B.N. prevista dalla deliberazione.

La maggiorazione risultante dalle voci di cui ai punti 2 e 3, applicata al costo base di realizzazione tecnica è del $(15+45) = 60\%$ inferiore a 62% che è il valore massimo previsto dalla delibera.

In conclusione, dall'applicazione dei parametri della D.G.R. 10 dicembre 1996, n. 9678, il **costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)** (costituito dalla somma del *costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)*, del *differenziale di costo connesso alla qualità aggiunta e dagli oneri complementari*) risulta pari a € 835,01 **x mq. di superficie complessiva.**

A questo importo vanno poi aggiunti i costi non ricompresi nella DGR n. 9678/1996, in quanto riferibili a normative sopravvenute, ossia:

- Costi connessi al contenimento dei consumi energetici di cui alla legge regionale n. 6/2008 e alle deliberazioni di Consiglio comunali. Per questi costi viene riconosciuto un incremento del 6% sul **costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)**;
- Oneri professionali connessi agli adempimenti per la sicurezza dei luoghi di lavoro (rif. dlgs n. 81/2008). Per questi oneri viene riconosciuto un ulteriore incremento del 4% sul **costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)**;

In aggiunta ai costi sopra determinati si riconosce un ulteriore voce di costo commisurata agli oneri finanziari sostenuti dall'operatore: ipotizzando una distribuzione del finanziamento a stati avanzamenti nell'arco temporale di durata del Permesso di Costruire e un costo del denaro pari al 4% annuo, viene riconosciuto un importo pari al 8% sulla sommatoria del CTN e delle ulteriori voci di costo riconosciute, questo come descritte del precedente paragrafo.

Per quanto sopra riportato, di seguito si rappresenta la modalità di determinazione del limite massimo del **COSTO DI COSTRUZIONE** degli interventi di nuova edificazione nell'edilizia residenziale convenzionata a credito ordinario:

1	CBN (costo base di realizzazione tecnica) €/mq		€ 521,88
2.a	polizza postuma (max 4%)	1,5%	€ 7,83
2.b	piano di qualità (max 12%)	7,5%	€ 39,14
2.c	programma di manutenzione (max 4%)	0%	€ 0
2.d	aspetti acustici e igrotermici (max 6%)	6%	€ 31,31
	totale 2	15%	€ 78,28
2	CBN + totale 2 = CRN (costo di realizzazione tecnica) €/mq		€ 600,16 <
3.a	Allacci, urbanizzazioni e sistemazioni esterne (max 25%)	6%	€ 31,31
3.b	spese tecniche generali (max 20%)	20%	€ 104,38
3.c	prospezioni geognostiche e indagini archeologiche (max 6%)	6%	€ 31,31
3.d	zona sismica (max 7%)	7%	€ 36,53
3.e	tipologia onerosa (max 5%)	0%	0
3.f	popolazione sup. 100.000 ab (max 6%)	6%	€ 31,31
	totale 3	45%	€ 234,85
3	CRN + totale 3 = CTN (costo totale) €/mq		€ 835,01 <

3	Costo di costruzione per l'edilizia agevolata come da DGR 9678/1996		€/mq	835,01
4	Ulteriori oneri per adempimenti normati sopravvenuti			
4.a	Normativa ambientale e energetica	6,0%	€/mq	50,10
4.b	Oneri per la sicurezza	4,0%	€/mq	33,40
	Sommano		€/mq	918,51
5	Aggiornamento ISTAT a febbraio 2014	1,48	€/mq	1.361,41
6	Oneri finanziari su Tot. 5	8,0%	€/mq	108,91
7	Totale costo di costruzione superficie complessiva (Sc) dell'alloggio		€/mq	1.470,32

Il costo di costruzione così come sopra determinato deve essere applicato, unitamente al corrispettivo di cessione/concessione dell'area ed agli oneri di urbanizzazione (art. 16, DPR n. 380/2001 così come determinato dalla deliberazione di Assemblea capitolina vigente), alla superficie complessiva dell'alloggio come definita dal DM dei LL.PP. del 5 agosto 1994.

A tal fine, la *superficie complessiva (Sc)*, è data dalla somma della *superficie utile abitabile (Su)* degli alloggi, della *superficie non residenziale (Snr)* e della *superficie parcheggi (Sp)*, quest'ultime due ragguagliate al 60% della loro superficie reale.

In tal caso valgono le seguenti definizioni:

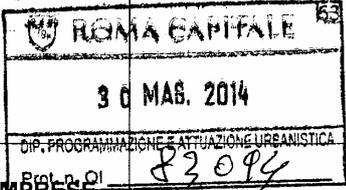
- a) *superficie utile abitabile (Su)* – si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sginci di porte e finestre;
- b) *superficie non residenziale (Snr)* – si intende la superficie risultante dalla somma delle superficie di pertinenza degli alloggi – quale logge, balconi, cantinole e soffitte – e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – quali androni di ingresso, porticati liberi, volume tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza – misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- c) *superficie parcheggi (Sp)* – si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

La *superficie non residenziale (Snr)* dovrà essere contenuta entro il 45 per cento della *superficie utile abitabile (Su)*. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della *superficie utile (Su)* dell'organismo abitativo.

La *superficie parcheggi (Sp)* dovrà essere contenuta entro il 45 per cento della *superficie utile abitabile (Su)*. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della *superficie utile (Su)* dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di *superficie utile abitabile (Su)* inferiore a 60mq..

IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egidi



Allegato "A"		
		
	SCHEMA DI CONVENZIONE	
	PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE COMPRESI	
	NEI PIANI DI ZONA DI CUI ALLA MANOVRA DI CHIUSURA DEL II P.E.E.P ..	
	Rep. n	Raccolta n
	<u>CONVENZIONE</u>	
	ai sensi dell'art. 35, comma 8 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la	
	concessione del diritto di superficie, su 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.	
	<u>REPUBBLICA ITALIANA</u>	
	L'anno duemilaquattordici il giorno	in Roma,
	Via delle Vergini n.18 al primo piano, in una sala della Direzione Appalti e Contratti	
	del Segretariato - Direzione Generale di "ROMA CAPITALE".	
	Innanzitutto a me Notaio in Roma con studio in	
 iscritto nel Collegio Notarile di Roma ricompreso nell'ambito	
	territoriale del Distretto della Corte d'Appello di Roma, intervengono al presente atto	
	a mezzo di rappresentanti come infra specificato,	
	. da una parte:	
	- "ROMA CAPITALE", con sede a Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo	
	Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che nel prosieguo per brevità potrà essere	
	indicato anche Ente), in persona nat... a	
, domiciliat.. a Roma ove sopra, nella sua qualità di Dirigente	
	preposto al, nominat... con ordinanza del Sindaco	
	n..... del, in forza dei poteri che gli/le derivano dall'art.107, 3°	
	1	

Allegato "A"
comma lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e dall'art.34 del
vigente Statuto di Roma Capitale, ed in esecuzione della deliberazione della Giunta
Capitolinaallegata al presente atto come infra specificato;
. dall'altra parte:
- "....." con sede legale a in Via
....., avente iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice
fiscale numero..... capitale sociale.....
(eventualmente - iscritta nel Albo Società Cooperativecon il
n..... in data (che in appresso potrà essere indicata anche
brevemente "....." ovveroconcessionario), in persona
di nat. a il domiciliato per la
carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità die
quindi legale rappresentante del....., legittimato in forza dei
poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, abilitato in forza della
delibera consiliare del, il cui verbale in estratto autentico si allega
al presente atto come in appresso specificato.
I componenti di cui sopra, della identità personale dei quali io Notaio sono certo,
nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il
presente atto di quanto segue.
PRELIMINARMENTE
il rappresentante del concessionario nella qualità sopraindicata dichiara,
per sè e per gli altri componenti l'Organo di Amministrazione, anche ai sensi degli
articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale
dello stesso, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di
dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non
2

Allegato "A"
aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art.32 quater del
Codice Penale
PREMESSO CHE
• 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. T0609 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 in favore di "ROMA CAPITALE" 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 di "ROMA
3

Allegato "A"
CAPITALE", ai sensi dell' art. 35 della Legge n. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni;
• le aree oggetto della presente Convenzione come meglio identificate nell'articolato della presente convenzione sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale mediante procedura espropriativa formalizzata con provvedimento di espropriazione per pubblica utilità nn del. regolarmente , registrato e trascritto
ovvero
• le aree edificabili oggetto della presente Convenzione, , sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma Capitale per via negoziale e più precisamente mediante atto di....., come da atto pubblico stipulato in data , Notaio rogante , Rep. , Racc , regolarmente registrato e trascritto
• 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 e 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 e tuttora detto finanziamento risulta in essere in quanto prorogato dall'Ente finanziatore..... con.....;
- che la stipula del presente atto di convenzione relativamente ad aree comprese nel

Allegato "A"
relativo Piano di Zona, è legittimata dalle prescrizioni di cui all'art.5-bis del D.L. 27
maggio 2005 n. 86 convertito nella legge 26 luglio 2005 n.148 al quale decreto si fa
espreso riferimento e rinvio come se qui di seguito fosse stato integralmente
trascritto;
- che in data..... presso.....(prot.....) è stata depositata
copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e dello statuto attualmente vigente
riguardo il Consorzio che assumerà e curerà le fasi tecniche ed amministrative
riguardo le procedure e gli atti negoziali finalizzati alla realizzazione delle opere di
urbanizzazione (anche per differenti ambiti funzionali) del piano di zona le cui aree
sono oggetto del presente atto e ciò anche nell'interesse proprio oltre che in nome e
per conto di ciascun concessionario/cessionario di aree nel piano di zona in
questione (e quindi futuro titolare di permesso di costruire) assumendo quindi anche
la veste di "struttura di coordinamento;
- la componente assegnataria ha già presentato presso i competenti Uffici
dell'Amministrazione Capitolina (prot..... n..... del.....) una
dichiarazione autenticata con le forme del D.P.R.445/2000, attestante come la
medesima, oltre ad aver aderito al Consorzio finalizzato alla realizzazione delle opere
di urbanizzazione del piano di zona in questione, abbia già provveduto a consegnare
allo stesso Consorzio apposita garanzia fidejussoria rilasciata da Istituto di primaria
importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS, ovvero rilasciate da soggetti
abilitati anche quali intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 107 ovvero di cui
all'art 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 le quali svolgono in via
esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione
contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo
161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e ciò per un importo pari a quanto
5

Allegato "A"
dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- gli acquirenti finali ovvero i soci assegnatari interessati agli interventi edilizi oggetto
del presente atto, giusta dichiarazione in atti dell'Ente, confermata a tutti gli effetti di
legge con il presente atto dal legale rappresentante della stessa, sono al momento e
saranno, all'atto delle successive assegnazioni o vendite, in possesso dei requisiti
prescritti dalle vigenti disposizioni per essere acquirenti/assegnatari di alloggi
economici e popolari e si impegnano a dar formale conferma del possesso dei
requisiti medesimi all'atto della vendita/assegnazione dell'alloggio.
<i>(Le premesse sono da considerare integrabili potendosi inserirne ulteriormente tutti gli elementi</i>
<i>narrativi e ricostruttivi dell'iter amministrativo seguito fino alla sottoscrizione della convenzione s</i>
<i>anche con particolare riferimento al bando di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale del</i>
<i>Lazio rispettivamente n. 353 del 30 aprile 2004, nn.98 e 99 del 19 febbraio 2010, n. 56 del 17</i>
<i>febbraio 2012 ed eventuali ulteriori provvedimenti in materia)</i>
TUTTO CIÒ PREMESSO
Tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:
<u>ART.1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE</u>
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, individuate e descritte anche catastalmente 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

Allegato "A"
..... virtuali ai fini del corrispettivo e 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.
<i>(Eventuale, in caso di finanziamento pubblico)</i>
3. Il programma costruttivo oggetto del presente atto, finalizzato alla realizzazione di
edilizia agevolata convenzionata destinata a particolari categorie sociali, ha dato
luogo alla partecipazione al relativo bando pubblico ed è stato ed è tuttora causa
legittimante della assegnazione delle aree in questione, deliberate da Roma Capitale
sulla base di tali presupposti.
4. ROMA CAPITALE e convengono nel confermare che la totalità dei
diritti edificatori oggetto del presente atto derivino e siano vincolati alle regole ed ai
parametri applicativi e convenzionali anche derivantie pertanto accettano quale
contenuto sostanziale del presente atto i vincoli e le prescrizioni pattizie prescritte ed
introdotte dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio con le seguenti
deliberazioni:
a) n.353 del 30 aprile 2004;
b) n. 98 del 19 febbraio 2010;
c) n.99 del 19 febbraio 2010
d) n. 56 del 17 febbraio 2012:
e)
5. Tutti i contenuti di natura pattizia, prescrittiva e vincolante in tema di realizzazione
di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata di cui ai suddetti provvedimento qui si
intendono integralmente ripetuti e trascritti e con efficacia vincolante.
6. Oltre a ciò, conseguentemente anche la superficie utile lorda derivante dalla loro
edificazione saranno vincolati ed utilizzati, esclusivamente e senza riserva alcuna,
7

Allegato "A"
alle finalità e con gli strumenti giuridici previsti e che hanno dato luogo al programma di finanziamento.
7. Ciò più in particolare mediante il consensuale riferimento ed accettazione dei criteri applicativi del regime convenzionale riguardante alloggi eccedenti quelli finanziati di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento IX 3 ^ U.O. n. 1622 del 15 ottobre 2008 che si allega al presente atto per farne anch'essa parte integrante e sostanziale
<u>ART. 2- ALLEGATI DELLA CONVENZIONE</u>
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" <i>Disciplinare generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie, concesso ex art. 35 della legge 865/71</i> , approvato, unitamente allo schema generale della presente convenzione con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n , del ...
- All. "C": gli specifici elaborati tecnico planimetrici anche su base catastale delle aree del Piano di Zona oggetto della presente convenzione, documenti 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 un cronoprogramma indicante anche i termini di inizio e ultimazione di realizzazione delle cubature
8

Allegato "A"
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 sostitutiva da rilasciarsi dalla parte concedente pubblica, 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 P.R.G.
vigente ricadono in ;
- l'assenza di modificazioni allo strumento urbanistico generale con riferimento alle
aree oggetto di assegnazione.
<u>ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE</u>
1. La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre
1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione del diritto di
superficie in favore dellacon sede a Roma, per la
realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi
..... e di una cubatura non "residenziale" di metri cubi
9

Allegato "A"
....., sulla seguente area acquisita al patrimonio indisponibile di
Roma Capitale, compresa nel Piano di Zona di detto Ente,
facente parte del comparto del medesimo Piano di
Zona ed avente la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso, e
precisamente la concessione del diritto di superficie su:
- area edificabile della superficie complessiva di mq.circa,
costituente porzione del comparto sopradetto per la quale è prevista la realizzazione:
di una cubatura "residenziale" di metri cubi, e di una
cubatura non "residenziale" di metri cubi,confinante
..... salvo altri, come risulta campita in colore
nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera ".....", e distinta in
Catasto Terreni di Roma, Sezione, al foglio, allegato
....., particella frazionata:
- (già ...) di are, redditi dominicale Euro ed agrario Euro
già introdotta nei registri catastali con i dati soprariportati intestata alla ditta del
Comune di Roma (ora Roma Capitale), come risulta dalla relativa attestazione
catastale, e quale derivata detta particella dalla originaria del foglio
..... allegato, in base al tipo di frazionamento n..... dell'anno
....., redatto da..... su estratto di mappa n.....rilasciato il
..... e approvato dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma il
..... prot....., facendosi menzione che l'indicata particella è
compresa nella superficie ed ha avuto origine a seguito di numerosi frazionamenti
intercorsi nel tempo dalla primitiva particella (come da richiesta del certificato di
destinazione urbanistica)
2. Detto terreno è pervenuto al patrimonio indisponibile di ROMA CAPITALE in

Allegato "A"
forza di.....
3. Qualora sorgesse la necessità per i concessionari dello stesso comparto di modificare la esatta individuazione dell'area di sedime, interessata alle cubature assegnate all'interno del comparto previsto dal planivolumetrico del Piano di Zona, l'Ente Roma Capitale presta sin d'ora il proprio consenso affinché i concessionari interessati possano addivenire direttamente tra loro alle necessarie rettifiche e/o integrazioni, ferma restando sia la cubatura assegnata che il perimetro esterno del detto comparto.
4. Le eventuali variazioni, integrazioni o rettifiche di cui al comma precedente, dovranno essere notificate all'Ufficio preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica e comunque non dovranno compromettere in alcun modo la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione riguardanti il Piano di Zona secondo i progetti approvati.
<i>(eventuale)</i>
5. Le parti inoltre confermano che tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue e reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire e risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.
<i>(In caso di presenza del certificato di destinazione urbanistica)</i>
6. In relazione alle aree come sopra individuate e specificate, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - parte I - di cui al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, la parte cedente dichiara che le medesime aree, secondo
11

Allegato "A"
gli strumenti urbanistici vigenti di Roma Capitale e in base alle previsioni del Nuovo
Piano Regolatore Generale della Città di Roma adottato con delibera del Consiglio
Comunale n.33 del 20 marzo 2003 e approvato con deliberazione del Consiglio
Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, ricadono:
.....
L'immobile non risulta compreso nel perimetro della planimetria trasmessa
dall'Ufficio Piano Regolatore Generale, relativa alle terre di uso civico dell'intero
territorio comunale, elaborata il 4 febbraio 2002. L'immobile secondo le indicazioni
degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta.....
Il tutto così come anche risulta dal certificato di destinazione urbanistica dell'area
stessa rilasciato dalla U.O. Permessi di Costruire del Dipartimento di
Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti
Urbanistici di Roma Capitale in data
La parte concedente consegna a me Notaio e pertanto si allega al presente atto
sotto la lettera "....." il richiamato certificato di destinazione urbanistica, delle aree di
terreno oggetto di trasferimento in favore di "ROMA CAPITALE" e dichiara che, dal
rilascio del medesimo, a tutt'oggi, non vi sono state variazioni degli strumenti
urbanistici medesimi.
<i>(In caso di assenza del certificato di destinazione urbanistica)</i>
Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6
giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art.18
della legge 47/1985, la parte concedente anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre
2000 n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge:
- dichiara che in data con prot.n..... è stata presentata al
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli

Allegato "A"
Strumenti Urbanistici, U.O. Permessi di Costruire, Ufficio Certificazioni Urbanistiche
di Roma Capitale, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione
urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, e
da allegare al presente atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;
- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità
entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dal medesimo articolo di legge;
- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato
stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoindicata, che l'area
oggetto di questa convenzione, secondo gli strumenti urbanistici vigenti di Roma
Capitale e in base alle previsioni del precedente Piano Regolatore approvato con
D.P.R. 16 dicembre 1965 e della variante al Piano Regolatore Generale di cui alla
deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.7387 dell'1 dicembre 1987 di
approvazione del II Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P.
ex lege 167/62), prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio
n.TO609 del 24 novembre 2005, e secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolatore
della Città di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 20
marzo 2003 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12
febbraio 2008, ricade nel Piano di Zona di cui a detta variante di
approvazione del II P.E.E.P., nonchè di cui alla deliberazione con la quale è stata
approvata la variante al Piano medesimo, attualmente
compreso in
- a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata alla U.O. Permessi
di Costruire Ufficio Certificazioni Urbanistiche di detto Dipartimento, nonchè la
relazione redatta dal competente Tecnico Capitolino della U.O. Edilizia Residenziale
Pubblica dello stesso Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, alla

Allegato "A"
data del....., previa dichiarazione che da tale data ad oggi non sono
intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relative a quanto sopra,
documenti che si allegano a quest'atto come in appresso indicato.
7. "ROMA CAPITALE", in persona come sopra, concede e costituisce il diritto di
superficie sul terreno sopradescritto alla società suddetta, la quale, come sopra
rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia
economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della Zona, alle condizioni di
legge nello stesso richiamate e meglio descritte nella presente convenzione ed in
tutti gli atti alla stessa allegati ovvero richiamati nella medesima.
8. E' fatto divieto al concessionario di occupare aree del Piano di Zona, non oggetto
della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi si rendesse necessaria
l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere
concessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione
Attuazione degli Strumenti Urbanistici U.O., d'intesa con gli altri Uffici
Capitolini direttamente competenti, con l'obbligo del concessionario di rendere l'area
medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione
Capitolina.
9. L'area interessata dalla presente convenzione sarà consegnata alla società
concessionaria, con conseguente verbale redatto dal Dipartimento Programmazione
e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici U.O.
Edilizia Residenziale Pubblica,
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 dalle concessioni di aree in diritto di superficie ovvero dalle cessioni di aree
in piena proprietà devono essere – complessivamente - in misura pari agli oneri

Allegato "A"
complessivamente sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione al proprio
patrimonio delle aree del piano di zona, dovendosi quindi affermare il <u>sostanziale</u>
principio del "perfetto pareggio economico", con corrispondenza delle entrate ed
uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree o loro aventi causa, di tutte le
spese, gli oneri e comunque sostenuti o impiegati per l'acquisizione delle aree
medesime.
2. L'onere economico di acquisizione delle aree dell'intero piano di
zona..... mediante qualunque strumento siano pervenute al
patrimonio di ROMA CAPITALE (provvedimento di espropriazione, cessione
volontaria di beni sottoposti a procedura espropriativa ovvero cessione
compensativa) risulta oggi calcolato come pari ad €,
comprensivo dell'I.V.A. o delle altre imposte sostenute dall'Amministrazione per
l'acquisizione delle aree nelle quali sono comprese quelle oggetto della presente
convenzione. Detto valore è comunque da considerarsi provvisorio e quindi
comunque soggetto ad eventuale conguaglio come meglio infra determinato (art. 10
Disciplinare allegato "B").
3. Il corrispettivo di concessione dovuto dalla comparente privata, per la parte
relativa all'acquisizione delle aree ed in proporzione ai volumi edificabili assegnati
alla medesima con il presente atto è pertanto determinato in via provvisoria sulla
base di quanto sopra indicato ed in base ai metri cubi virtuali assegnati e, comunque,
soggetto a conguaglio in €

Allegato "A"

4. La somma di cui al comma 3 potrà essere corrisposta all'Amministrazione Capitolina in più rate annuali da corrispondersi entro 4 anni, purché la prima rata annuale sia pari al 35% dell'importo dovuto, e precisamente:

I RATA pari al 35% dell'onere dovuto entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

II RATA pari al 35% dell'onere dovuto entro 24 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

III RATA pari al 15% dell'onere dovuto entro 36 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

IV RATA pari al 15% dell'onere dovuto entro 48 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

5. 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
componente pubblica.
6. In particolare, a garanzia dell'obbligazioni riguardanti esclusivamente la ripetizione
dei costi delle aree e non riguardante il contributo per opere di urbanizzazione ovvero
della realizzazione di opere a scomputo di detto contributo - la componente privata
presta apposita fideiussione bancaria, ovvero polizza fidejussoria assicurativa
rilasciata da..... Istituto di primaria importanza, inserito
nell'elenco tenuto dall'IVASS, 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 componente 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.
7. La garanzia di cui al comma che precede potrà essere svincolata
progressivamente e proporzionalmente all'assolvimento delle obbligazioni garantite e
si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa
soddisfazione delle obbligazioni con piena estraneità dell'Ente garantito rispetto a
mancati pagamenti del premio o contenziosi comunque riguardanti il garante ed il
concessionario.

Allegato "A"

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

(da inserirsi esclusivamente in caso di locazione oggetto di finanziamento pubblico qualora

l'assegnatario voglia usufruire della facoltà di pagamento dilazionato)

Trattandosi di intervento relativo ad alloggi da concedersi in locazione - ai sensi dell' art. della legge l'obbligazione al versamento del corrispettivo - relativamente alla sola quota afferente l'acquisizione delle aree ed ammontante ad Euro.. - di cui al precedente comma 3 potrà esser dilazionata con le modalità sotto indicate.

A partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, il versamento del corrispettivo come sopra calcolato, debitamente maggiorato, dovrà essere effettuato in 20 (venti) rate semestrali di uguale entità e quindi per la durata massima di anni 10 (dieci).

Dette rate semestrali 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 e comprensive delle spese e delle anticipazioni sostenute dall'Amministrazione.

Resta inteso che, ove per qualunque causa legittima sia possibile mutare il regime di fruizione di tali alloggi da "locativo" in proprietà superficiaria, la comparente privata (o suo avente causa) sarà tenuta a versare prima di qualunque atto formale di mutamento di tale regime giuridico l'intero capitale ed interessi ancora dovuti relativamente al valore delle aree ed a ciò conseguirà anche espressa liberazione da parte dell'Amministrazione della correlate garanzie fidejussorie.

Nella prima di tali rate, da corrispondersi all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, è ripetuta in favore dell'Amministrazione Capitolina, oltre alla quota

Allegato "A"
parte del corrispettivo per il diritto reale oggetto del presente atto, anche la quota
parte gravante sulle aree oggetto della presente convenzione dell'intera I.V.A. o
delle altre imposte ed oneri accessori, sostenute dall'Amministrazione per
l'acquisizione delle aree nelle quali sono comprese quelle oggetto della presente
convenzione.
Pertanto è stata versata in favore di ROMA CAPITALE la somma complessiva di
Euro..... pari alla somma di:
a) Euro..... quale prima rata del valore area ed
b) Euro..... quale totale gravante sul concessionario della quota-parte
dal medesimo dovuta a titolo di ripetizione delle imposte già sostenute ovvero da
sostenersi da parte di ROMA CAPITALE; ciò mediante bonifico bancario/ assegno
circolare..... (quietanza della Tesoreria Capitolina n..... del.....)
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22° e 23° del D.L. 4 luglio 2006 n.223
convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con legge
27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48, i rappresentanti di Roma Capitale da una
parte e di "....." dall'altra, a norma del D.P.R. 28
dicembre 2000 n.445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro
in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al
vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano
ciascuno per quanto di propria competenza:
. che le sopra indicate somme sono state versate come sopra specificato e
quindi secondo le disposizioni vigenti dell'Ente Roma Capitale nel rispetto delle
modalità seguite dalla competente Tesoreria Capitolina, mediante forme di
pagamento nel rispetto della richiamata normativa, e in particolare di quanto già
corrisposto con riferimento alla indicata quietanze cui si rinvia.

Allegato "A"
<i>(I capoversi seguenti sono comuni per entrambe le fattispecie relative a pagamenti dilazionati e non versati ma da garantirsi)</i>
A garanzia della restante quota di corrispettivo per l'area che verrà versato con tali modalità di pagamento dilazionato ed ammontante ad Euro..... (in quanto detratto quanto già versato con le modalità di cui al comma precedente), il concessionario presenta garanzia fidejussoria rilasciata da in data per un importo complessivo di Euro di cui Euro per interessi dovuti in relazione al pagamento dilazionato.
Detta garanzia fidejussoria potrà essere rilasciata, per quanto riguarda la durata, per un originario periodo di anni 5 (cinque).
Per quanto riguarda le scadenze successive al quinto anno, si da atto come la stessa garanzia contenga espressa clausola in forza della quale il garante riconosce sin dal rilascio come, successivamente a tale prima scadenza la garanzia, si intenda rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni, con piena estraneità di ROMA CAPITALE riguardo alla corresponsione del premio assicurativo.
La stessa garanzia fidejussoria cesserà di efficacia esclusivamente con la emanazione di provvedimento che costituisca espressa dichiarazione di svincolo della medesima.
Il concessionario inoltre si obbliga eventualmente ad integrare detta garanzia fidejussoria a semplice richiesta dell'Amministrazione in relazione alle mutate condizioni finanziarie.
La garanzia fidejussoria potrà, previo consenso espresso con provvedimento dell'Ufficio competente, essere sostituita ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione al versamento delle rate semestrali di cui sopra.
19

Allegato "A"
Il concessionario inoltre, si obbliga a rideterminare il valore della fidejussione, ogni 2
(due) anni dalla data di stipula della presente convenzione,
<i>(in alternativa rispetto alle garanzie fidejussorie)</i>
Detto corrispettivo, comprensivo del capitale e degli interessi calcolati, in misura pari
al tasso europeo di riferimento vigente anno per anno, comprensivo delle spese e
delle anticipazioni sostenute dalla comparente pubblica, potranno essere oggetto di
adempimento differito da concretizzarsi nella propria totalità all'atto di prima
erogazione del mutuo fondiario ovvero altro finanziamento che verrà acceso per
finanziare l'intervento oggetto della presente convenzione e meglio regolato nei
comma successivi del presente articolo ed al successivo articolo 7.
Pertanto, riguardo detto mutuo ovvero rapporto di finanziamento comunque
denominato, la parte concessionaria si impegna irrevocabilmente ad inserire nel
proprio contratto, da sottoscrivere a tale titolo con l'Istituto mutuante, o altra struttura
con analoghe funzioni, appositi patti vincolanti ed irrevocabili in forza dei quali tale
Ente erogatore sarà obbligato, in sede di prima erogazione a precedere alla
liquidazione di una somma pari a detto importo direttamente in favore di Roma
Capitale, mediante versamento diretto presso la Tesoreria Capitolina e quindi ciò in
forza di delegazione di pagamento da dichiararsi irrevocabile, ai sensi degli articoli
1268 e 1269 e correlati del Codice Civile.
E' fatto divieto assoluto - sotto responsabilità anche del Notaio rogante ovvero
autenticante le sottoscrizioni - al concessionario di procedere alla locazione,
all'assegnazione/cessione ovvero alienazione a qualsiasi titolo delle singole unità
immobiliari a soggetti terzi, assegnazione in godimento a proprietà indivisa, in
mancanza dell'accertato versamento del corrispettivo da parte dell'Istituto mutuante
ovvero Ente finanziatore di cui sopra.
20

Allegato "A"
Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di
solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto
di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private
realizzate in regime convenzionale di art. 35 L.865/71 in mancanza dell'accertato
completamento anche di tutte le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione
integrativa correlata alla presente .
Qualora l'obbligazione al pagamento del corrispettivo per la concessione di diritto di
superficie non venga adempiuta nei termini e con le modalità di cui sopra,
l'Amministrazione considererà risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile
la presente convenzione. La risoluzione della convenzione comporta l'estinzione del
diritto di superficie e la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione che discende
dalla presente convenzione.
Tale risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile della concessione
del diritto di superficie comporterà, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da
parte dell'Amministrazione che acquisterà – a titolo di penale per inadempimento -
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 dell'eventuale maggior danno.
<u>ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>
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 la cui realizzazione in ogni singolo piano (o
parti autonomamente funzionali di esso) sia da attuare anche per mezzo dell'
"affidamento a scomputo".
21

Allegato "A"
2. A tal fine la comparente privata:
I) conferma di essersi già costituita e di far parte attualmente a pieno titolo di
Consorzio dotato di rilevanza esterna per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione da realizzare a scampo del contributo per opere di urbanizzazione
di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, importo dovuto dalla comparente privata
secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Capitolina, con apposito
provvedimento ad oggi (<i>inserire gli estremi della deliberazione degli oneri</i>
<i>tabellari</i>) e risulta pari ad € ;
II) si obbliga (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, ad eseguire
le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Zona " ", a scampo del
contributo dovuto ai sensi del D.P.R. n.380/2001 mediante il costituito Consorzio ed
in maniera congiunta, unitaria ed indivisibile con-gli altri operatori;
III.) ha già consegnato presso gli Uffici dell'Amministrazione Capitolina copia dell'atto
costitutivo e dello statuto del Consorzio, redatto secondo le linee guida di attuazione
di Piani di Zona di cui ai principi generali in materia nonché quelli contenuti nella
deliberazione di approvazione degli schemi convenzionali da applicarsi in ambito
attuativo di Legge 167/62 e art. 35 della Legge 865/71 e gli Uffici
dell'Amministrazione hanno ritenuto idoneo tale strumento consortile agli scopi cui è
finalizzato.
IV) ha già consegnato allo stesso Consorzio apposita garanzia fidejussoria rilasciata
da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS, ovvero
rilasciate da soggetti abilitati anche quali intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo
107 ovvero di cui all'art 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 le quali

Allegato "A"
svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono
sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo
previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e ciò per un
importo pari a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R.
380/2001;
3. La comparsa privata dichiara di essere a conoscenza del fatto che il costituito
Consorzio dovrà sottoscrivere con Roma Capitale, entro 120 (centoventi) giorni dal
provvedimento di approvazione della progettazione definitiva di ciascuna delle
relative opere (anche eventualmente riferite a stralci ovvero parti autonomamente
funzionali di esso), apposita convenzione integrativa, avente ad oggetto le modalità e
le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel piano, assumendo
a proprio carico anche la veste di "struttura di coordinamento" nonché anche in
esclusivo nome e per conto dei singoli operatori consorziati, le obbligazioni nei
confronti dell'Amministrazione Capitolina anche rilasciandosi adeguate unitarie
garanzie sotto il profilo oggettivo e soggettivo riguardo il loro adempimento.
4. L'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione integrativa costituirà condizione
preliminare al rilascio di qualunque titolo abilitativo edilizio riguardo l'intervento
edilizio oggetto della presente convenzione e comunque negli specifici termini e
modalità di rilascio ivi contenuti.
5. Con la medesima convenzione integrativa sarà trasferita al Consorzio la
disponibilità delle aree pubbliche quali aree di sedime e di cantiere utili alla
realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. La comparsa privata, all'atto della stipula della presente convenzione, non presta
alcuna garanzia fideiussoria per un importo pari al valore del contributo per opere di
urbanizzazione di cui sopra, la cui obbligazione al versamento sarà assolta mediante
23

Allegato "A"
realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte, dalla stessa comparente privata,
a scomputo e da realizzare a cura del Consorzio rappresentativo di tutti gli operatori
del piano in quanto adeguate garanzie cumulative verranno consegnate in sede di
sottoscrizione della suddetta convenzione integrativa.
7. Resta inteso che non potrà comunque essere rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio
in favore del concessionario qualora comunque l'originaria obbligazione pecuniaria
ex art.16 del D.P.R. 380/2001 non sia oggetto di convenzione integrativa finalizzata
alla realizzazione di opere di urbanizzazione ovvero la stessa obbligazione, che per
qualunque ragione non possa essere oggetto di tale modalità sostitutiva, non sia già
stata totalmente adempiuta mediante versamento in denaro all'Amministrazione
Capitolina.
8. Stante la natura giuridica sostitutiva dell'obbligazione che sarà oggetto della
stipulanda convenzione integrativa per l'affidamento della realizzazione a scomputo
delle opere di urbanizzazione, nonché dei relativi vincoli anche di unitarietà ed
indissolubilità tra gli operatori del piano medesimo (ovvero anche eventualmente con
riferimento a parti autonomamente funzionali di esso), resta ferma la piena efficacia
dell' obbligazione principale alla corresponsione degli oneri concessori, gravante su
ciascun concessionario, convenendo espressamente le parti del presente atto come
la stessa obbligazione principale non sarà in alcun modo estinta in forza di tale
sostitutività tra obbligazioni.
9. Il concessionario prende atto, si impegna ed accetta sin da ora, quale consorziato
e quindi anche nei confronti del Consorzio al quale aderisce a che la garanzia di cui
al precedente comma 6 preveda espressamente come la stessa sarà riferita ed
efficace sia nei confronti delle obbligazioni, assunte da ciascun
concessionario/cessionario verso ROMA CAPITALE, al versamento in denaro di detti

Allegato "A"
oneri di urbanizzazione, che delle obbligazioni – sempre in favore di ROMA
CAPITALE - di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo del medesimo
contributo mediante Consorzio e con vincolo e con vincolo di unitarietà ed
indissolubilità tra gli operatori medesimi.
10.Tale garanzia potrà essere bancaria, ovvero assicurativa rilasciata da Istituto di
primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS ovvero rilasciata da
soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare
garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciata dagli
intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 107 ovvero 106 del decreto legislativo 1°
settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio
di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di
revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio
1998, n. 58.
<u>ART. 6 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE – CANONE DI LOCAZIONE - DEGLI</u>
<u>ALLOGGI</u>
1.Fatti salvi eventuali finanziamenti pubblici, la cui rilevanza ai fini del presente
articolo è di seguito regolamentata, il corrispettivo di cessione – esclusivamente degli
alloggi realizzati nel regime giuridico dell'intervento di cui alla presente convenzione,
approvato dall'Amministrazione Capitolina – è formato:
a) dal corrispettivo per la concessione del diritto di superficie oggetto del presente
atto, determinato ai sensi dell'articolo 4 della presente convenzione e ivi determinato
in Euro.....oltre ad eventuali oneri fiscali ove consentito dalla Legge;
b) dal contributo per opere di urbanizzazione come calcolato e da assolversi con le
modalità di cui all'art.5 della presente convenzione e ivi determinato in
Euro.....;

Allegato "A"
c) dal costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea Capitolina n , del, determinato in Euro..... al metro quadrato convenzionale, con possibilità di adeguamento secondo i parametri di cui al successivo comma 6 e dell'art.8 comma 4 del Disciplinare allegato alla presente convenzione e tiene conto delle spese tecniche e generali, quali progettazione, oneri di preammortamento, finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati, costo delle reti di distribuzione luce e gas, nonché delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nei progetti presentati dalla comparente privata.
2.Riguardo il valore finale da approvarsi e, conseguentemente, da considerarsi a qualunque effetto quale " <i>corrispettivo di cessione degli alloggi</i> ", sia da parte dell'Amministrazione Capitolina ovvero da parte dell'operatore interessato, si specifica che l'Amministrazione Capitolina si limiterà a verificare ed approvare valori esclusivamente riferiti ed in coerenza con i precedenti punti a), b) e c).
Sarà cura di ciascun operatore ottenere e consegnare ai competenti uffici di ROMA CAPITALE, anche in copia conforme all'originale e comunque contestualmente alla presentazione per l'approvazione all'Amministrazione Capitolina della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" che sarà allegata a ciascun atto di alienazione ovvero da prendere a tassativo riferimento riguardo ciascun contratto di locazione, una formale comunicazione attestante le modalità di fruizione e calcolo di tali finanziamenti anche riguardo l'inserimento ed il computo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione. Pertanto sarà esclusiva responsabilità di ciascun "Ente finanziatore" indicare i concreti effetti applicativi scaturenti dalle regole vigenti per ciascuna normativa di finanziamento ed in particolare, riguardo il presente intervento a quelle indicate nel..... (<i>inserire il provvedimento/norma di finanziamento del caso di specie</i>).
26

Allegato "A"
<i>(eventuale, per le società cooperative si inseriranno i 2 comma successivi, fermo il</i>
<i>resto)</i>
3. La comparente privata che abbia forma di società cooperativa, conviene e si
obbliga convenzionalmente ed irrevocabilmente, in virtù del condiviso e riconosciuto
interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale
pubblica in regime di Legge 167/762 ed art. 35 della Legge 865/71, a non approvare
piani finanziari (comunque denominati) e conseguentemente a non richiedere ai
propri soci un corrispettivo, comunque denominato (rifusione costi sociali, oneri ecc),
per l'assegnazione degli alloggi che possa in qualunque modo risultare superiore al
corrispettivo di cessione determinato ai sensi del presente articolo.
4. Pertanto e coerentemente a quanto sopra, la Cooperativa comparente si impegna,
altresi, a non richiedere ai propri soci alcun importo a titolo di redistribuzione o
ripetizione degli oneri sostenuti dalla Cooperativa a qualsiasi titolo per la
realizzazione del programma sociale. In caso contrario, oltre alla sanzione di cui all
articolo 13 del Disciplinare già allegato sub "B" per far parte integrante e sostanziale
del presente atto, potrà applicarsi rispetto alla concessione del diritto di superficie in
favore della comparente privata la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del
Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente retrocessione del
bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE.
5. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la comparente privata è
tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la
seguinte documentazione – tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000 - al fine di
ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di
trasferimento:
a) in caso di imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di

Allegato "A"
cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;
a. l) in caso di cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo di assegnazione;
b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione /assegnazione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri di cui alle lettere a) b)
e c) del comma 1 del presente articolo;
c) indicazione in misura percentuale da parte del Direttore dei Lavori dell'incidenza del costo della manodopera impiegata per la realizzazione dell'intervento.
d) attestazione portante le modalità di fruizione e calcolo dei finanziamenti pubblici riguardanti l'intervento edilizio in questione anche ad effetto dell'inserimento ed il computo del finanziamento medesimo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione.
e) perizia di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b);
f) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio.

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

7. Ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" dovranno

Allegato "A"
inoltre essere presentati ai competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina:
I) formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione integrativa;
II) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun consorziato al Consorzio stesso esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa.
8. Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - " <i>conditio sine qua non</i> " per l'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione"
9. La tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione/assegnazione ovvero conseguentemente di locazione di ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, successivamente all'approvazione da parte del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, che, anche meramente, recepisca ai fini applicativi e di calcolo gli indirizzi applicativi esterni formalizzati ed attestati dall'Ente erogatore del finanziamento - dovrà essere - a cura di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun atto (non essendo ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di trasferimento (ovvero anche di locazione) di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza iniziale nonché - se consentiti - l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo di cessione ovvero del canone di locazione.
8. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il corrispettivo di cessione ovvero il canone di locazione è nulla - per violazione di legge - per la parte eccedente.
9. Più definiti e compiuti criteri applicativi, aventi efficacia e cogenza vincolanti ed

Allegato "A"
inderogabili, parimenti alle norme di cui al presente atto, sono contenuti all'art.8 del
<i>"Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la</i>
<i>fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso ex art. 35 della</i>
<i>Legge 865/71" come già allegato al presente atto sub "B"</i>
<u>ART.7- IPOTECHE</u>
1."ROMA CAPITALE", come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla
iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti convenzionali sollevando il
Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di
provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità a riguardo.
2.Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento -
dall'intendimento dell'Amministrazione Capitolina di non appesantire i costi di
realizzazione del programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà
dell'Ente di procedere in danno del concessionario, qualora risulti inadempiente alle
clausole convenzionali.
3. La costituzione di ipoteche è ammessa solo in 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.
4.. Le ipoteche di cui al comma 2 sono soggette al dettato di cui all'art. 2816 del
Codice Civile.
<i>(eventualmente, da applicarsi nel caso in cui , all art. 4 vi sia mancata presentazione di polizze</i>
<i>fidejussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo per area e conseguentemente in</i>
<i>alternativa vi sia la regolamentazione della delegazione di pagamento sulla prima erogazione</i>
<i>bancaria)</i>
5.E' fatto salvo primariamente quanto previsto all'art. 4 in ordine alla delegazione di

Allegato "A"
pagamento in favore di ROMA CAPITALE, da effettuarsi all'atto di prima erogazione
di mutuo fondiario <u>ovvero di altra forma di finanziamento.</u>
<u>ART. 8- NORME APPLICABILI</u>
1.Per gli aspetti del rapporto non espressamente regolati dalle clausole della
presente convenzione e degli atti alla stessa allegati per farne parte integrante e
sostanziale, 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.
<u>ART.9- TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE- FORMALITA' E REGIME</u>
<u>FISCALE</u>
1. La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta integralmente
in tutti i suoi 10 (dieci) 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 tecniche e catastali
affidenti l'atto medesimo.
4.Tutti gli oneri fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente
convenzione per la concessione del diritto di superficie, compreso il rilascio di copia
autentica sin da ora richiesta esclusivamente in forma digitale per Roma Capitale,
sono a carico del concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla
normativa in vigore, con particolare riguardo – se spettanti - a quelle portate
dall'art.74 della legge 865/71 e dall'art.32 del D.P.R. 601/73, (eventualmente) nonché
a quelle previste per gli atti delle cooperative di abitazione di cui alla legge 29 ottobre
1993 n.427 ivi compresa l'esenzione del bollo <i>(ove vigenti ed applicabili – in caso</i>

Allegato "A"
<i>contrario imposta ordinaria di registro al 9%. + ipotecarie e catastali)</i>
5. Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al "Disciplinare generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di superficie concesso ex art. 35 della legge 865/71", debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "B" ed in particolare gli articoli: 1 (Durata e contenuto del diritto di superficie), 2 (Limitazioni al trasferimento delle aree oggetto di concessione del diritto di superficie), 3 (Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e progettazione degli interventi), 4 (Indagini e sondaggi di natura archeologica), 5 (Rilascio dei titoli abilitativi), 6 (Termine di inizio e fine lavori di realizzazione degli interventi), 7 (Vigilanza), 8 (Ulteriori criteri applicativi riguardo il corrispettivo di cessione degli alloggi), 9 (Criteri per la determinazione e per la revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi.), 10 (Conguaglio rispetto ad eventuali maggiori costi delle aree), 11 (Requisiti dei destinatari degli alloggi), 12 (Limitazioni al trasferimento, al prezzo di cessione ed alla determinazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari), 13 (Sanzioni). Detto Disciplinare Generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sub "B".
<u>ART.10- DURATA ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE</u>
1. La presente convenzione ha efficacia tra le parti dalla data della stipula.
2. Il presente atto di convenzione, in ragione della natura di quanto forma oggetto di concessione/trasferimento nonchè del valore complessivo del rapporto negoziale, è soggetto al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
32

Allegato "A"
3. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente convenzione come complessivamente considerata, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico di una delle cause di decadenza o sospensione o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle fattispecie contemplate dal DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. A riguardo è stata presentata, a mezzo posta elettronica certificata, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot.SC in data e ricevuta in pari data) volta all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di quindici/quarantacinque giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa. <i>(eventualmente e qualora ne ricorrano i presupposti)</i>
5. Pertanto, ai fini di cui sopra le parti dichiarano espressamente l'urgenza della sottoscrizione della presente convenzione.
Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto.
Il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione e in parte a mano da me Notaio, viene da me letto ai comparenti che da me interpellati lo confermano ed approvano e lo sottoscrivono essendo le ore
Occupi di fogli, pagine

Allegato "A1"



DISCIPLINARE GENERALE

CONTEMPLANTE LE REGOLE GENERALI PER LA REALIZZAZIONE E LA FRUIZIONE DI INTERVENTI EDILIZI IN REGIME DI DIRITTO DI SUPERFICIE CONCESSO E REGOLAMENTATO EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71

ART. 1- 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 convenzione cui il presente Disciplinare è allegato e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o dei suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.
2. Ai sensi dell'art.953 del Codice Civile, allo scadere del termine di cui al comma precedente, il diritto di superficie si estingue e "ROMA CAPITALE", proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione. In tal caso "Roma Capitale" acquisendo la proprietà del fabbricato per effetto dell'espandersi del diritto di piena proprietà, automaticamente dovrà indennizzare il superficiario "estinto" del costo delle migliorie e dei materiali apportati al suolo anche ai sensi dell'art.939 e norme correlate del Codice Civile.
3. Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla legge, dalla presente convenzione, nonché dai provvedimenti alla stessa allegati ovvero richiamati e correlati e comunque secondo i principi generali e la normativa vigente in materia.
4. 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 ed eventuali successive modificazioni od integrazioni.

ART. 2- LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE O CEDUTE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

1. I diritti reali oggetto della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare – fino alla formale dichiarazione di fine lavori - non possono formare oggetto di cessione a terzi a qualunque titolo se non per giustificati e comprovati motivi e, comunque, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Capitolina, pena risoluzione, ex art. 1456 del Codice Civile del presente rapporto convenzionale e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13 del presente Disciplinare.
2. L'eventuale cessionario – debitamente autorizzato - subentra al cedente in tutte le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie 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 nonché in obbligazioni ed oneri di qualunque natura e specie come sanciti in capo al cedente, assumendo a proprio carico conseguentemente 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 le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie di cui alla presente convenzione.

Allegato "A1"**ART. 3 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. La comparente 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 oltre che 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 specifiche norme regolatrici ciascun finanziamento.
2. Gli interventi edilizi finanziati devono, inoltre, garantire i requisiti prestazionali richiesti dal bando di finanziamento nonché dai successivi provvedimenti attuativi emanati dallo stesso Ente titolare del finanziamento che qui si intendono integralmente riportati e trascritti per far parte integrante e sostanziale del presente Disciplinare e quindi del rapporto convenzionale come complessivamente e globalmente considerato.
3. I progetti delle costruzioni dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici capitolini non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque dopo l'approvazione della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria.
4. 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.

ART. 4 -INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA

1. Sulle aree oggetto di concessione e quindi di realizzazione dell'intervento la comparente privata eseguirà se necessario e 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. Ciò fatta eccezione per le aree già acquisite al patrimonio capitolino se già munite del relativo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.
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. Resta inteso che la concessione è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano senza responsabilità da parte di ROMA CAPITALE sia riguardo la natura del sottosuolo, sia per la eventuale presenza in esse di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione del piano di zona.

Allegato "A1"

4. Inoltre ROMA CAPITALE è esonerata dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa, fatta eccezione per le aree acquisite al patrimonio capitolino come già munite del nulla-osta da parte della competente Sovrintendenza e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il diritto di nuova localizzazione, qualora vi siano aree disponibili.

5. Tali circostanze comunque trovano regolamentazione, per quanto riguarda l'influenza che potranno avere riguardo il calcolo finale del "costo di costruzione" anche ai fini del prezzo massimo di cessione, nel comma 6 dell'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

ART. 5 - 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. 3 del presente Disciplinare.

3. Qualora la comparente sia beneficiaria di finanziamento regionale o pubblico in generale, la relazione deve dare altresì conto della rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali e di qualità richiesti dalle leggi di finanziamento nonché in particolare la perfetta aderenza a quanto ha formato oggetto di offerta nel momento della partecipazione al confronto concorrenziale (comunque denominato) per l'accesso al finanziamento medesimo.

4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 6 del presente Disciplinare in ordine al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione privata, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo, munita della correlata documentazione sia tecnica che amministrativa, potrà essere presentata anche anticipatamente rispetto alla stipulazione della convenzione integrativa di cui all'art. 5, comma 3 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

5. Il titolo abilitativo potrà però essere rilasciato solo conseguentemente al completamento degli elementi prescritti per il rilascio del medesimo, ivi compresa la suddetta convenzione integrativa finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Solo da tale completamento decorreranno i termini previsti dalla legge.

ART. 6 - TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

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 e comunque a decorrere dall'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

2. La fine dei lavori oggetto dell'intervento assegnato deve risultare contestuale alla fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, anche solo per stralci funzionali, assunte a scomputo dallo stesso comparente, in forza e comunque con le modalità della convenzione integrativa per opere di urbanizzazione, e

Allegato "A1"

corredata di dichiarazione del Consorzio attestante l'avvenuto versamento della quota parte gravante sull'operatore a titolo di contributo per opere di urbanizzazione.

3. In mancanza del completamento, debitamente accertato dalla struttura amministrativa competente dell'Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa per opere di urbanizzazione, alla comparente è fatto divieto di procedere alla locazione ovvero – anche sotto responsabilità del Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni - al trasferimento di qualunque disponibilità, sia giuridica che materiale e quindi, all'assegnazione/cessione ovvero vendita o alienazione a qualsiasi altro titolo, od anche all'assegnazione in godimento a proprietà indivisa, dell'intero complesso immobiliare ovvero delle singole unità immobiliari realizzate nel regime giuridico di cui alla presente convenzione.

4. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in regime convenzionale di art. 35 L.865/71 in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente.

5. Fermo quanto sopra, solo qualora sia accertato dalla struttura amministrativa competente dell'Amministrazione Capitolina che l'intervento edilizio risulti dotato di opere di urbanizzazione primaria tali da renderlo del tutto autonomamente funzionale e fruibile anche in relazione alla possibilità di realizzare le opere medesime per stralci funzionali, potrà procedersi alla locazione, all'assegnazione/cessione ovvero alienazione a qualsiasi titolo delle singole unità immobiliari a soggetti terzi.

6. Oltre alle sanzioni a riguardo previste dal successivo articolo 9 comma 3, la violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione alle future assegnazioni di aree, nonché di futuri affidamenti di opere pubbliche.

7. La violazione dei divieti, di cui ai commi precedenti, comporta anche l'applicazione delle clausole penali e risolutive espresse, stabilite dall'articolo 13 del presente disciplinare.

8. Il mancato conseguimento degli allacciamenti ai pubblici servizi produrrà proroga sulla data di ultimazione dei lavori solo nel caso in cui non dipenda da causa imputabile alla comparente privata.

ART. 7- VIGILANZA

I. 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.

Allegato "A1"**ART. 8 – ULTERIORI CRITERI APPLICATIVI RIGUARDO IL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI.**

1. Fatto salvo quanto già sancito inderogabilmente all'art.6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, si specificano i seguenti ulteriori criteri applicativi, anch'essi vincolanti ed inderogabili.

2. Il costo di costruzione tiene conto di tutta la disciplina normativa edilizia vigente in materia per la realizzazione a regola d'arte degli edifici, ivi comprese le disposizioni in tema di requisiti acustici, risparmio energetico, rendimento energetico ed in materia antisismica.

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

4. Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT nazionale per il costo delle costruzioni. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, tale aggiornamento verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

5. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:

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

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

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

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

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

7. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste normativamente o convenzionalmente, nonché altre unità immobiliari a carattere pertinenziale a qualunque uso esclusivo destinabili, potranno essere cedute, ovvero locate, con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali localizzate all'interno del piano di zona. La componente privata si obbliga a versare all'Amministrazione

Allegato "A1"

Capitolina il 15 % del corrispettivo di cessione o canone di locazione (al netto delle imposte) di ciascuna porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione o registrazione del contratto di locazione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.

8. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il concessionario si adegui ad obblighi derivanti da normative sopravvenute alla data di approvazione del "costo di costruzione" per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

9. Comunque dovranno essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.

10. La componente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta dell'assegnatario ovvero dell'acquirente dell'unità immobiliare, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

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

12. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui all'art.6 comma 5 lettera d) della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva e quindi il valore complessivo dell'intervento.

13. Il corrispettivo di alienazione/ assegnazione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere in alcun modo maggiorato aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri - diretti o indiretti - di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.

14. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, tra originario concessionario del diritto di superficie e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori (ed anche con riferimento ad alloggi precedentemente oggetto di contratto di locazione) sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 - 5 anni = 0%

da 5-10anni=5%

da 10- 20 anni= 10%

da 20 - 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%.

Allegato "A1"

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

ART. 9 - 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, solo qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico - non può superare il 4,5% del corrispettivo di cessione del singolo alloggio calcolato ai sensi dell'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato e dell'art.8 del medesimo presente Disciplinare e comunque dovrà essere calcolato sulla base delle risultanze del provvedimento di ammissione al finanziamento.

2. I canoni di locazione, soggetti a rivalutazione secondo i criteri di legge e 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. Detti canoni di locazione saranno soggetti ad I.V.A e restano distinti da questi eventuali oneri condominiali che siano riferibili per legge a carico del conduttore.

3. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 10 - CONGUAGLIO RISPETTO AD EVENTUALI MAGGIORI COSTI DELLE AREE.

1. Qualora gli oneri definitivi di acquisizione del piano di zona dovessero risultare, per cause non imputabili all'Amministrazione Capitolina, superiore ai costi preventivati di acquisizione delle aree, la comparente privata, ovvero i suoi aventi causa, sono obbligati a corrispondere il relativo conguaglio a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina.

2. A riguardo le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora gli oneri di acquisizione delle aree dovessero comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni trenta dalla richiesta dell'Amministrazione. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione e negli atti ad essa allegati, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente dalla data della richiesta di conguaglio.

3. Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio capitolino, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati, anche eventualmente parzialmente, nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del Piano di Zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.

Allegato "A1"

4. Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare - acquirente/assegnatario di porzioni di fabbricato realizzate in caso di avvenuto trasferimento delle medesime ovvero verso l' originario concessionario/cessionario delle aree se tali porzioni immobiliare non siano state ancora completate e/o trasferite.

5. Poichè ciascun Notaio rogante è da ritenersi sempre primo obbligato a notificare o comunque a dare notizia formale all'Ente Roma Capitale di qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.35 della Legge 865 del 1971, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale - sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi - sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

6. La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata all'Ente Roma Capitale ovvero - in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione.

7. Qualora il valore di tali quote siano eventualmente variate in seguito a modificazioni delle consistenze immobiliari originarie – ferma restando l'entità totale delle somme da versarsi all'Ente Roma Capitale – il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.

8. Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.

ART. 11- REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

1. La componente privata si obbliga ad assegnare/vendere 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 alle esigenze del nucleo familiare. Si specifica che 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;

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 da ciascun "canale di finanziamento".

Allegato "A1"

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. 12 - LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL CORRISPETTIVO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Durante il quinquennio a far data dal primo atto di trasferimento dell'alloggio, l'assegnatario/ acquirente dello stesso non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare se non per comprovati, gravi e sopravvenuti 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. In tal caso, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente trasferita applicando il corrispettivo determinato secondo le modalità di cui al precedente articolo 8.

2. In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, oltre alle altre sanzioni stabilite all'articolo 13 del presente Disciplinare.

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

4. Fermo restando il quinquennio di inalienabilità di cui al comma 1, per la durata dei successivi 5 anni a far data dalla scadenza del suddetto quinquennio, 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 corrispettivo di cessione approvato dal competente Ufficio dell'Amministrazione; dette condizioni di vendita trovano applicazione anche nelle ipotesi eccezionali di vendita autorizzata per comprovate ragioni, anche prima della scadenza del quinquennio di cui al comma 1.

5. Decorsi tali periodi l'immobile potrà essere alienato liberamente, per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, e sempre fatte salve le regole applicative via via vigenti riguardo ciascuna normativa di finanziamento in tema di restituzione ovvero detrazione e calcolo in riduzione di ciascuna linea di "finanziamento pubblico", sia in conto interessi che in conto capitale ovvero riguardo altre modalità di erogazione rispetto al corrispettivo di alienazione. Tali modalità saranno richieste dal soggetto privato interessato all'Ente titolare del finanziamento, preliminarmente alla sottoscrizione di ciascun atto di alienazione, ovvero eventualmente dal Notaio incaricato di rogare l'atto medesimo, e comunque dandone notizie degli esiti all'Amministrazione Capitolina che si limiterà a prenderne atto.

6. Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Ente erogatore del finanziamento, il corrispettivo di cessione e il canone di locazione potranno essere determinati secondo le regole del diritto comune.

7. Tutti gli atti di trasferimento ed i contratti di locazione aventi ad oggetto gli alloggi realizzati in forza della presente convenzione devono essere notificati alla comparente pubblica a cura del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.

Allegato "A1"

8. In tutti gli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, devono essere inserite le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi contenute nella presente convenzione, ivi compreso l'onere reale di versare eventuali conguagli. Dovrà essere, altresì, previsto l'obbligo di rispettare le obbligazioni discendenti dalle leggi di finanziamento.

9. Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, costituisce violazione della presente convenzione ed è considerata legittima causa di risoluzione della medesima convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

10. Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.

11. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente convenzione.

12. Inoltre gli alloggi potranno anche essere ceduti a soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi, alle condizioni di legge, per un tempo non inferiore a 12 (dodici anni). Tale periodo sarà calcolato - anche non continuativamente - sulla base dell'effettiva occupazione da parte del locatario dell'immobile in base a contratto di locazione registrato a norma di legge.

13. Tale obbligo farà carico al primo acquirente - che comunque in questo caso non potrà in alcun modo fruire direttamente di detto bene - e comunque in caso di alienazione di detto bene entro il suddetto periodo di dodici anni, ferme restando le altre prescrizioni dettate a riguardo dalla legge e dalla presente convenzione, è sin da ora riconosciuta la prelazione in favore dei soggetti locatari purchè in possesso dei requisiti prescritti dal comma 1 dell'art. 11 del presente Disciplinare.

ART. 13 - CLAUSOLE PENALI E RISOLUTIVE ESPRESSE PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE

1. L'inosservanza degli obblighi contrattuali, assunti con la sottoscrizione della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, dà luogo alle seguenti sanzioni:

a) in caso di tardivo o mancato pagamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie relativo al valore delle aree, in ciascuno dei termini stabiliti all'articolo 4 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, l'Amministrazione provvederà ad escutere la garanzia prestata ai sensi del medesimo articolo 4 dell'atto medesimo;

(eventualmente, da applicarsi nel caso in cui, all' art. 4 vi sia mancata presentazione di polizze fidejussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo per area e conseguentemente in alternativa vi sia la regolamentazione della delegazione di pagamento sulla prima erogazione bancaria)

a) in caso di tardivo o mancato pagamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie relativo al valore delle aree anche da parte dell'Istituto Bancario delegato, nel termine stabilito dal suddetto articolo 4, l'Amministrazione considererà tale inadempimento come legittima causa di risoluzione della convenzione e quindi applicabile la clausola risolutiva espressa apposta - anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile - in tale articolo 4 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale;

Allegato "A1"

b) per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione rispetto al termine stabilito dall'articolo 6 comma 1 del presente Disciplinare, 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. 6, comma 2 del presente Disciplinare, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 (ventisei centesimi) al metro cubo;

d) in caso di violazione dei divieti di cui all'articolo 6, commi 3 e 4, del presente Disciplinare, è dovuta, ferma restando la penale di cui alla lettera c), un'ulteriore 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 risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile 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 6 del presente Disciplinare;

f) la concessione del diritto di superficie è risolta di diritto – anche eventualmente *"in parte qua"* -, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente estinzione del diritto di superficie in caso di violazione del divieto di alienazione/locazione stabilito dall'articolo 12, comma 4 del presente Disciplinare;

h) negli accertati casi di trasferimento/locazione di alloggio per un corrispettivo ovvero canone superiore a quello determinato rispettivamente secondo i criteri di cui all' articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato nonché 8 e 9 del presente Disciplinare, la comparente privata – oltre alle nullità ovvero risoluzioni parziali previste in detti articoli - è anche assoggettata alla penale pari al quadruplo della differenza tra il corrispettivo/canone determinato in convenzione e quello effettivamente riscosso;

i) la concessione del diritto di superficie in favore della comparente privata potrà essere risolta di diritto – anche eventualmente *"in parte qua"* - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile 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;

2. Al di fuori dei casi espressamente previsti nei commi che precedono e a seguito di motivato giudizio dell'Amministrazione Capitolina, quest'ultima dispone essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile la presente 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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile 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.

Allegato "A1"

5. La risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della concessione del diritto di superficie comporta, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà – a titolo di penale per inadempimento - anche la proprietà delle opere, manufatti ed impianti, senza alcun diritto della componente 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 componente privata, l'Amministrazione si riserva l'adozione del provvedimento di risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile 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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della concessione del diritto di superficie, qualora sia stata costituita ipoteca ai sensi dell'art. 7 della medesima convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, 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 preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (come comunque denominato).

Allegato "B"	
	ROMA CAPITALE
	30 MAG. 2014
SCHEMA DI CONVENZIONE	DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. GI 53094
PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE COMPRESSE NEI	
PIANI DI ZONA DI CUI ALLA 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 in diritto di proprietà di aree site nel Piano di Zona	
,comparto da parte di ROMA CAPITALE, in favore di , ai	
sensi della Deliberazione n del di	
assegnazione.	
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemilaquattordici il giornoin Roma,	
Via delle Vergini n.18 al primo piano, in una sala della Direzione Appalti e Contratti	
del Segretariato - Direzione Generale di "ROMA CAPITALE".	
Innanzi a me Notaio in Roma con studio in	
..... iscritto nel Collegio Notarile di Roma ricompreso nell'ambito	
territoriale del Distretto della Corte d'Appello di Roma, intervengono al presente atto	
a mezzo di rappresentanti come infra specificato,	
<u>.. da una parte:</u>	
- "ROMA CAPITALE", con sede a Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo	
Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che nel prosieguo per brevità potrà essere	
indicato anche Ente), in persona nat... a il	
....., domiciliat. a Roma ove sopra, nella sua qualità di Dirigente	
preposto al, nominat... con ordinanza del Sindaco	
n..... del, in forza dei poteri che gli/le derivano dall'art.107, 3°	
1	

Allegato "B"
comma lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e dall'art.34 del
vigente Statuto di Roma Capitale, ed in esecuzione della deliberazione della Giunta
Capitolinaallegata al presente atto come infra specificato;
<u>. dall'altra parte:</u>
- "....." con sede legale a in Via
....., avente iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice
fiscale numero..... capitale sociale.....
(eventualmente - iscritta nel Albo Società Cooperativecon il
n..... in data (che in appresso potrà essere indicata anche
brevemente "....." ovveroconcessionario), in persona
di nat. a il domiciliato per la
carica presso la sede sociale ove sopra, nella sua qualità die
quindi legale rappresentante del....., legittimato in forza dei
poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, abilitato in forza della
delibera consiliare del, il cui verbale in estratto autentico si allega
al presente atto come in appresso specificato.
I componenti di cui sopra, della identità personale dei quali io Notaio sono certo,
nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il
presente atto di quanto segue.
PRELIMINARMENTE
il rappresentante del cessionario nella qualità sopraindicata dichiara, per
sè e per gli altri componenti l'Organo di Amministrazione, anche ai sensi degli articoli
46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale dello
stesso, consapevole delle conseguenze cui può andare incontro in caso di
dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non
2

Allegato "B"
aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art.32 quater del
Codice Penale
PREMESSO CHE
• con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 7387 del 10 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. T0609 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 in favore di "ROMA CAPITALE" 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;
• da ultimo, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. , del è
stato approvato lo Schema Generale di Convenzione per la cessione del diritto di
proprietà sulle aree entrate a far parte del patrimonio indisponibile di "ROMA
3

Allegato "B"
CAPITALE", ai sensi dell' art. 35 della Legge n. 865/1971 e successive modificazioni
ed integrazioni;
• le aree oggetto della presente Convenzione come meglio identificate nell'articolato
della presente convenzione sono state acquisite al patrimonio indisponibile di Roma
Capitale mediante procedura espropriativa formalizzata con provvedimento di
espropriazione per pubblica utilità nn del. regolarmente ,
registrato e trascritto
ovvero
• le aree edificabili oggetto della presente Convenzione, , sono state acquisite al
patrimonio indisponibile di Roma Capitale per via negoziale e più precisamente
mediante atto di....., come da atto pubblico stipulato in data .
..... , Notaio rogante , Rep. , Racc
registrato..... e trascritto
• che, con Deliberazione dellan .. . 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 e metri cubi non residenziali
..... ;
• la comparente privata non usufruisce per detto intervento di alcuna contribuzione
pubblica, avendo optato per il ricorso al credito ordinario.
<i>I seguenti 7(sette) commi saranno da inserire qualora la cessione in</i>
<i>proprietà rappresenti corrispettivo di cessione compensativa</i>
<i>relativa all'acquisizione di aree di piano di Zona)</i>
• in data con atto a rogito Notaio..... registrato.....e

Allegato "B"
trascritto..... in attuazione della deliberazione dell'Assemblea Capitolina
n..... del..... è stato sottoscritto un atto di cessione di aree comprese nel
medesimo piano di zona anche ai sensi e per gli effetti
dell'art 45 del D.P.R. 327/2001) e che in detto atto, tra l'altro, è stato
consensualmente stabilito ed accettato dalle parti che il valore economico della
porzione di area oggetto di trasferimento in favore di ROMA CAPITALE pari a
mq..... (metriquadrati)- quale (quota parte dell')intera superficie
del Piano di Zona pari a mq- dapprima determinato su base
catastale in Euro(.....) oltre IVA come per legge, giusta
Determinazione Dirigenziale n..... del..... dell'Ufficio Unico per le
Espropriazioni, sarebbe stato corrisposto da parte di Roma Capitale in favore del
cedente al presente atto mediante il riconoscimento di diritti edificatori.
• pertanto il valore dell'area oggetto di tale cessione è stato convenuto nell'atto
suddetto in corrispondenti mc. (.....), residenziali in
diritto di proprietà da assegnarsi nell'ambito del medesimo piano di Zona - i quali
costituiscono quota parte dell'intera volumetria residenziale del Piano in oggetto
pari a mc.(.....) corrispondenti ad € _____, oltre IVA
come per legge pari ad € _____, importo già a suo tempo ritenuto
congruo e conveniente per entrambe le parti ed in particolare
dall'Amministrazione;
• pertanto i diritti edificatori pari a mc.(.....),
residenziali in diritto di proprietà, sono oggetto della presente convenzione ex
art.35 Legge 865/71 da registrare e trascrivere a norma di legge, regolante sia
il formale trasferimento/costituzione del diritto medesimo che il relativo regime
giuridico di realizzazione e fruibilità dello stesso e pertanto specificandosi in

Allegato "B"
particolare che tutti i vincoli e i contenuti negoziali aventi fonte giuridica nonché
causa e ragione nel disposto dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 - qui si
intendono integralmente riportati e trascritti e quindi recepiti per far parte
integrante sostanziale del rapporto convenzionale e per la durata di anni venti
come meglio definito nell'articolato e nel Disciplinare del presente atto.:
• sempre in detto atto di "cessione compensativa" di aree in favore del
patrimonio capitolino era stato convenuto che, essendo la cessione delle porzioni
immobiliari di cui al presente atto strumentale e finalizzata alla realizzazione
del Piano di Zona, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del Codice Civile,
l'efficacia della stessa fosse sin dall'origine sospensivamente condizionata alla
sottoscrizione, previa deliberazione di assegnazione del competente Organo, tra
"ROMA CAPITALE" e la "parte cedente"(o suoi eventuali aventi causa) della
presente convenzione, ex art. 35 Legge 865/71, per la cessione del diritto di
proprietà ai fini della realizzazione della cubatura suddetta.:
• sempre nella medesima sede di atto di cessione in favore di ROMA CAPITALE
le parti hanno convenuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile come la
cessione medesima possa essere risolta di diritto, su determinazione di "Roma
Capitale " e relativa domanda giudiziale da trasciversi ex art. 1458 del Codice
Civile, qualora - in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere
che venissero eseguite - sulle aree oggetto di trasferimento, venissero
rinvenute opere o beni che possano rivestire valore archeologico, storico,
artistico o comunque di tale genere e tali da rendere non più attuabile, neanche
parzialmente, il piano di zona in questione, piano di zona per la cui attuazione il
presente acquisto costituisce l'unico motivo rilevante per l'Amministrazione
Capitolina, specificando come tale unica rilevanza e motivazione è ben a

Allegato "B"
<p>conoscenza ed accettata dalla parte cedente. In tal caso di risoluzione anche parziale della cessione, la presente convenzione, in quanto attuazione di assegnazione di diritti edificatori effettuata dall'Amministrazione quale cubatura/prezzo a fronte della più volte citata cessione permutativo/compensativa muterà natura giuridica e verrà trasformata in misura proporzionale divenendo ordinaria assegnazione a titolo oneroso di diritti ex art. 35 Legge 865/71 e quindi l'assegnatario (originariamente cedente) - che nella presente convenzione assume la veste giuridica di cessionario - sarà obbligato a corrispondere all'Amministrazione assegnante/cedente il relativo corrispettivo parametrato ai costi del piano di zona sul quale saranno localizzati, sulla base dei relativi valori di acquisizione.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • la sopra citata clausola risolutiva espressa avrà efficacia fino al rilascio del nulla-osta riguardante le aree oggetto del presente atto, rilasciato dalla Sovrintendenza competente;
<ul style="list-style-type: none"> • pertanto la sottoscrizione della presente convenzione riveste anche natura di avveramento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del Codice Civile, dell'evento dedotto quale condizione sospensiva all'art. 4 dell'atto di cessione compensativa a rogito Notaio.....registrato.....e trascritto..... Pertanto il medesimo assume piena efficacia per quanto riguarda il momento traslativo della proprietà in favore di ROMA CAPITALE e conseguentemente ne produce i relativi effetti - anche tributari - con conseguente definitivo passaggio ex tunc della proprietà degli immobili in essa indicati.
<i>(in caso di finanziamento pubblico)</i>
<ul style="list-style-type: none"> • la componente privata è stata ammessa a finanziamento pubblico ex lege, finalizzato alla, e tuttora detto finanziamento risulta in essere in quanto
7

Allegato "B"
prorogato dall'Ente finanziatore..... con.....;
- la stipula del presente atto di convenzione relativamente ad aree comprese nel
relativo Piano di Zona, è legittimata dalle prescrizioni di cui all'art.5-bis del D.L. 27
maggio 2005 n. 86 convertito nella legge 26 luglio 2005 n.148 al quale decreto si fa
espreso riferimento e rinvio come se qui di seguito fosse stato integralmente
trascritto;
• in data..... presso.....(prot.....) è stata depositata copia
conforme all'originale dell'atto costitutivo e dello statuto attualmente vigente riguardo
il Consorzio che assumerà e curerà le fasi tecniche ed amministrative riguardo le
procedure e gli atti negoziali finalizzati alla realizzazione delle opere di
urbanizzazione (anche per differenti ambiti funzionali) del piano di zona le cui aree
sono oggetto del presente atto e ciò anche nell'interesse proprio oltre che in nome e
per conto di ciascun concessionario/cessionario di aree nel piano di zona in
questione (e quindi futuro titolare di permesso di costruire) assumendo quindi anche
la veste di "struttura di coordinamento;
- la componente assegnataria ha già presentato presso i competenti Uffici
dell'Amministrazione Capitolina (prot..... n..... del.....) una
dichiarazione autenticata con le forme del D.P.R.445/2000, attestante come la
medesima, oltre ad aver aderito al Consorzio finalizzato alla realizzazione delle opere
di urbanizzazione del piano di zona in questione, abbia già provveduto a consegnare
allo stesso Consorzio apposita garanzia fidejussoria rilasciata da Istituto di primaria
importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS, ovvero rilasciate da soggetti
abilitati anche quali intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 107 ovvero di cui
all'art 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 le quali svolgono in via
esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione
8

Allegato "B"
contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo
161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e ciò per un importo pari a quanto
dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001;
• gli acquirenti finali ovvero i soci assegnatari interessati agli interventi edilizi oggetto
del presente atto, giusta dichiarazione in atti dell'Ente, confermata a tutti gli effetti di
legge con il presente atto dal legale rappresentante della stessa, sono in possesso
dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per essere acquirenti/assegnatari di
alloggi economici e popolari e si impegnano a dar conferma del possesso dei
requisiti medesimi all'atto della vendita/assegnazione dell'alloggio.
<i>(Le premesse sono da considerare integrabili potendosi inserirne ulteriormente tutti gli elementi</i>
<i>narrativi e ricostruttivi dell'iter amministrativo seguito fino alla sottoscrizione della convenzione s</i>
<i>anche con particolare riferimento al bando di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale del</i>
<i>Lazio rispettivamente n. 353 del 30 aprile 2004, nn.98 e 99 del 19 febbraio 2010, n. 56 del 17</i>
<i>febbraio 2012 ed eventuali ulteriori provvedimenti in materia)</i>
TUTTO CIÒ PREMESSO
Tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:
<u>ART. 1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE</u>
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,
individuate e descritte anche catastalmente 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
9

Allegato "B"
..... .. virtuali ai fini del corrispettivo e 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.
<i>(Eventuale, in caso di finanziamento pubblico)</i>
3. Il programma costruttivo oggetto del presente atto, finalizzato alla realizzazione di
edilizia agevolata convenzionata destinata a particolari categorie sociali, ha dato
luogo alla partecipazione al relativo bando pubblico ed è stato ed è tuttora causa
legittimante della assegnazione delle aree in questione, deliberate da Roma Capitale
sulla base di tali presupposti.
4. ROMA CAPITALE e convengono nel confermare che la totalità dei
diritti edificatori oggetto del presente atto derivino e siano vincolati alle regole ed ai
parametri applicativi e convenzionali anche derivantie pertanto accettano quale
contenuto sostanziale del presente atto i vincoli e le prescrizioni pattizie prescritte ed
introdotte dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio con le seguenti
deliberazioni:
a) n.353 del 30 aprile 2004;
b) n. 98 del 19 febbraio 2010;
c) n.99 del 19 febbraio 2010
d) n. 56 del 17 febbraio 2012:
e)
5. Tutti i contenuti di natura pattizia, prescrittiva e vincolante in tema di realizzazione
di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata di cui ai suddetti provvedimento qui si
intendono integralmente ripetuti e trascritti e con efficacia vincolante.
6. Oltre a ciò, conseguentemente anche la superficie utile lorda derivante dalla loro
edificazione saranno vincolati ed utilizzati, esclusivamente e senza riserva alcuna,
10

Allegato "B"
alle finalità e con gli strumenti giuridici previsti e che hanno dato luogo al programma di finanziamento.
7. Ciò più in particolare mediante il consensuale riferimento ed accettazione dei criteri applicativi del regime convenzionale riguardante alloggi eccedenti quelli finanziati di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento IX 3 ^ U.O. n. 1622 del 15 ottobre 2008 che si allega al presente atto per farne anch'essa parte integrante e sostanziale.
<u>ART. 2- ALLEGATI DELLA CONVENZIONE</u>
1. Formano parte integrante della presente convenzione, materialmente allegati, in quanto in essa richiamati, i seguenti atti e documenti:
- All. "A": Deliberazione n , del di assegnazione delle aree;
- All. "B": Disciplinare generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà ceduto ex art. 35 della legge 865/71, approvato, unitamente allo schema generale della presente convenzione con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n , del ...
- All. "C": gli specifici elaborati tecnico planimetrici anche su base catastale delle aree del Piano di Zona oggetto della presente convenzione, documenti 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 un cronoprogramma indicante anche i termini di inizio e ultimazione di realizzazione delle cubature
11

Allegato "B"
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 sostitutiva da rilasciarsi dalla parte cedente pubblica, 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 P.R.G.
vigente ricadono in
- l'assenza di modificazioni allo strumento urbanistico generale con riferimento alle
aree oggetto di assegnazione.
<u>ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE</u>
1. La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 comma 13 della legge
22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni, la cessione in diritto
di proprietà in favore dellacon sede a Roma, per la
realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi e di una
cubatura non "residenziale" di metri cubi, sulla seguente area

Allegato "B"
acquisita al patrimonio indisponibile di Roma Capitale, compresa nel Piano di Zona
..... di detto Ente, facente parte del comparto
..... del medesimo Piano di Zona ed avente la destinazione
edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso, e precisamente la cessione del
diritto di proprietà di:
- area edificabile della superficie complessiva di mq.circa,
costituente porzione del comparto sopradetto per la quale è prevista la realizzazione
di una cubatura "residenziale" di metri cubi_e di una cubatura non
"residenziale" di metri cubiconfinante
salvo altri, come risulta campita in colore nella planimetria allegata
a quest'atto sotto la lettera ".....", e distinta in Catasto Terreni di Roma,
Sezione, al foglio, allegato, particella frazionata:
- (già ...) di are, redditi dominicale Euro ed agrario Euro
già introdotta nei registri catastali con i dati soprariportati intestata alla ditta del
Comune di Roma (ora Roma Capitale), come risulta dalla relativa attestazione
catastale, e quale derivata detta particella dalla originaria del foglio
..... allegato, in base al tipo di frazionamento n..... dell'anno
....., redatto da..... su estratto di mappa n.....rilasciato il
..... e approvato dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma il
..... prot....., facendosi menzione che l'indicata particella è
compresa nella superficie ed ha avuto origine a seguito di numerosi frazionamenti
intercorsi nel tempo dalla primitiva particella (come da richiesta del certificato di
destinazione urbanistica)
2. Detto terreno è pervenuto al patrimonio indisponibile di ROMA CAPITALE in
forza di.....

Allegato "B"
3. Qualora sorgesse la necessità per i cessionari ovvero concessionari dello stesso comparto di modificare la esatta individuazione dell'area di sedime, interessata alle cubature assegnate all'interno del comparto previsto dal planivolumetrico del Piano di Zona, l'Ente Roma Capitale presta sin d'ora il proprio consenso affinché i gli interessati medesimi possano addivenire direttamente tra loro alle necessarie rettifiche e/o integrazioni, ferma restando sia la cubatura assegnata che il perimetro esterno del detto comparto.
4. Le eventuali variazioni, integrazioni o rettifiche di cui al comma precedente, dovranno essere notificate all'Ufficio preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica e comunque non dovranno compromettere in alcun modo la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione riguardanti il Piano di Zona secondo i progetti approvati.
<i><u>(eventuale)</u></i>
5. Le parti inoltre confermano che tutti i lotti di terreno ricompresi in detto comparto di cui fa parte quanto oggetto della presente concessione, sono gravati a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue e reciproche di passaggio sia pedonale che carrabile (interessanti sia spazi aperti, che i piani terreni e interrati delle costruzioni) e di canalizzazioni dei pubblici servizi, in favore delle erigende cubature sull'intero comparto, il tutto da esercitarsi nei luoghi a ciò destinati dai permessi di costruire e risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.
<i>In caso di presenza del certificato di destinazione urbanistica</i>
6. In relazione alle aree come sopra individuate e specificate, ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - parte I - di cui al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, la parte cedente dichiara che le medesime aree, secondo gli strumenti urbanistici vigenti di Roma Capitale e in base alle previsioni del Nuovo
14

Allegato "B"
Piano Regolatore Generale della Città di Roma adottato con delibera del Consiglio
Comunale n.33 del 20 marzo 2003 e approvato con deliberazione del Consiglio
Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, ricadono:
.....
L'immobile non risulta compreso nel perimetro della planimetria trasmessa
dall'Ufficio Piano Regolatore Generale, relativa alle terre di uso civico dell'intero
territorio comunale, elaborata il 4 febbraio 2002. L'immobile secondo le indicazioni
degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta.....
Il tutto così come anche risulta dal certificato di destinazione urbanistica dell'area
stessa rilasciato dalla U.O. Permessi di Costruire del Dipartimento di
Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti
Urbanistici di Roma Capitale in data
La parte cedente consegna a me Notaio e pertanto si allega al presente atto sotto la
lettera "....." il richiamato certificato di destinazione urbanistica, delle aree di terreno
oggetto di trasferimento in favore di "ROMA CAPITALE" e dichiara che, dal rilascio
del medesimo, a tutt'oggi, non vi sono state variazioni degli strumenti urbanistici
medesimi.
<i>(In caso di assenza del certificato di destinazione urbanistica)</i>
Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6
giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art.18
della legge 47/1985, la parte cedente anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000
n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge:
- dichiara che in data con prot.n..... è stata presentata al
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli
Strumenti Urbanistici, U.O. Permessi di Costruire, Ufficio Certificazioni Urbanistiche

Allegato "B"
di Roma Capitale, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione
urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, e
da allegare al presente atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;
- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità
entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dal medesimo articolo di legge;
- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato
stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoindicata, che l'area
oggetto di questa convenzione, secondo gli strumenti urbanistici vigenti di Roma
Capitale e in base alle previsioni del precedente Piano Regolatore approvato con
D.P.R. 16 dicembre 1965 e della variante al Piano Regolatore Generale di cui alla
deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.7387 dell'1 dicembre 1987 di
approvazione del II Piano delle Zone per l'Edilizia Economica e Popolare (II P.E.E.P.
ex lege 167/62), prorogato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio
n.TO609 del 24 novembre 2005, e secondo le previsioni del Nuovo Piano Regolatore
della Città di Roma adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 20
marzo 2003 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12
febbraio 2008, ricade nel Piano di Zona di cui a detta variante di
approvazione del II P.E.E.P., nonché di cui alla deliberazione con la quale è stata
approvata la variante al Piano medesimo, attualmente
compreso in
- a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata alla U.O. Permessi
di Costruire Ufficio Certificazioni Urbanistiche di detto Dipartimento, nonché la
relazione redatta dal competente Tecnico Capitolino della U.O. Edilizia Residenziale
Pubblica dello stesso Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, alla
data del....., previa dichiarazione che da tale data ad oggi non sono
16

Allegato "B"
<p>intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relative a quanto sopra,</p> <p>documenti che si allegano a quest'atto come in appresso indicato.</p>
<p>7. "ROMA CAPITALE", in persona come sopra, cede in diritto di proprietà il terreno sopradescritto alla società suddetta, la quale, come sopra rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della Zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritte nella presente convenzione ed in tutti gli atti alla stessa allegati ovvero richiamati nella medesima.</p>
<p>8. E' fatto divieto al cessionario di occupare aree del Piano di Zona, non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere concessa dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici U.O., d'intesa con gli altri Uffici Capitolini direttamente competenti, con l'obbligo del cessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione Capitolina.</p>
<p>9. L'area interessata dalla presente convenzione sarà consegnata alla società cessionaria, con conseguente verbale redatto dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici U.O. Edilizia Residenziale Pubblica</p>
<p><u>ART. 4- CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'</u></p>
<p>1 Ai sensi dell'art. 35, comma 12 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, i corrispettivi derivanti dalle concessioni di aree in diritto di superficie ovvero dalle cessioni di aree in piena proprietà devono essere – complessivamente - in misura pari agli oneri complessivamente sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione al proprio</p>
17

Allegato "B"
patrimonio delle aree del piano di zona, dovendosi quindi affermare il sostanziale
principio del "perfetto pareggio economico", con corrispondenza delle entrate ed
uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree o loro aventi causa, di tutte le
spese, gli oneri e comunque sostenuti o impiegati per l'acquisizione delle aree
medesime.
2. L'onere economico di acquisizione delle aree dell'intero piano di
zona..... mediante qualunque strumento siano pervenute al
patrimonio di ROMA CAPITALE (provvedimento di espropriazione, cessione
volontaria di beni sottoposti a procedura espropriativa ovvero cessione
compensativa) risulta oggi calcolato come pari ad €,
comprensivo dell'I.V.A. o delle altre imposte sostenute dall'Amministrazione per
l'acquisizione delle aree nelle quali sono comprese quelle oggetto della presente
convenzione. valore comunque soggetto a conguaglio come meglio infra
determinato (art. 10 Disciplinare allegato "B").
3. Il corrispettivo di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nel caso in
cui le aree medesime siano già state cedute a fronte di cessione compensativa in
favore di ROMA CAPITALE di aree del piano di zona stesso (atto a rogito
Notaio..... in data.....registrato e trascritto e di cui la presente
convenzione rappresenta anche avveramento di condizione come meglio infra
indicato) è corrispondente al solo importo versato dall 'Amministrazione Capitolina a
titolo di I.V.A. ed altri oneri fiscali e riflessi in quota parte riferita alla cubatura
riconosciuta. Tale valore, ammonta provvisoriamente, in base ai metri cubi virtuali
assegnati e, comunque, soggetto a conguaglio in €
Tale valore non contempla il costo di acquisizione delle aree oggetto di assegnazione
con il presente atto in quanto già conteggiato in sede di determinazione delle

Allegato "B"
cubature riconosciute.
Nel caso in cui le aree oggetto di assegnazione ricadano in un altro piano di zona, rispetto a quello ove sono situate le aree interessate dalla cessione compensativa in favore di Roma Capitale (atto a rogito Notaio in data registrato e trascritto, di cui la presente convenzione rappresenta anche avveramento di condizione, come meglio infra indicato), è dovuto, altresì, il versamento della somma di €, a titolo di differenza tra i costi di acquisizione delle aree assegnate e di quelle già cedute, fatto salvo il conguaglio stabilito dall'articolo 10 del disciplinare di cui all'allegato "B1".
<i>alternativamente</i>
Il corrispettivo di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nel caso in cui il piano sia oggetto di acquisizione mediante esproprio o misto a cessione compensativa ed esproprio, per la parte dei valori comunque considerati relativamente all'acquisizione delle aree ed in proporzione ai volumi edificabili assegnati alla medesima è pertanto determinato in via provvisoria sulla base di quanto sopra in base ai metri cubi virtuali assegnati e, comunque, soggetto a conguaglio in €
4. La somma di cui al comma 3 potrà essere corrisposta all'Amministrazione Capitolina in più rate annuali da corrispondersi entro 3 anni, purché la prima rata annuale sia pari al 30% dell'importo dovuto, e precisamente:
I RATA pari al 30% dell'onere dovuto entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;
Il RATA pari al 35% dell'onere dovuto entro 24 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;
III RATA pari al 35% dell'onere dovuto entro 36 mesi dalla sottoscrizione della

Allegato "B"
presente convenzione.
5. 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.
6. In particolare, a garanzia dell'obbligazioni riguardanti esclusivamente la ripetizione dei costi delle aree e non riguardante il contributo per opere di urbanizzazione ovvero della realizzazione di opere a scomputo di detto contributo - la comparente privata presta apposita fideiussione bancaria, ovvero polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da..... Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall'IVASS, 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.
7. La garanzia di cui al comma che precede potrà essere svincolata progressivamente e proporzionalmente all'assolvimento delle obbligazioni garantite e si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni con piena estraneità dell'Ente garantito rispetto a mancati pagamenti del premio o contenziosi comunque riguardanti il garante ed il concessionario.
8. La garanzia fideiussoria potrà essere sostituita, ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione alle somme effettivamente versate dalla comparente privata
<i>(in alternativa rispetto alle garanzie fidejussorie)</i>
Detto corrispettivo, comprensivo del capitale e degli interessi calcolati, in misura pari

Allegato "B"

al tasso europeo di riferimento vigente anno per anno, comprensivo delle spese e delle anticipazioni sostenute dalla comparente pubblica, potranno essere oggetto di adempimento differito da concretizzarsi nella propria totalità all'atto di prima erogazione del mutuo fondiario ovvero altro finanziamento che verrà acceso per finanziare l'intervento oggetto della presente convenzione e meglio regolato nei comma successivi del presente articolo ed al successivo articolo 7.

Pertanto, riguardo detto mutuo ovvero rapporto di finanziamento comunque denominato la parte cessionaria si impegna irrevocabilmente ad inserire nel proprio contratto, da sottoscrivere a tale titolo con l'Istituto mutuante o altra struttura con analoghe funzioni, appositi patti vincolanti ed irrevocabili in forza dei quali tale Ente erogatore sarà obbligato, in sede di prima erogazione a precedere alla liquidazione di una somma pari a detto importo direttamente in favore di Roma Capitale, mediante versamento diretto presso la Tesoreria Capitolina e quindi ciò in forza di delegazione di pagamento da dichiararsi irrevocabile, ai sensi degli articoli 1268 e 1269 e correlati del Codice Civile.

E' fatto divieto assoluto - sotto responsabilità anche del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - al cessionario di procedere alla locazione, all'assegnazione/cessione ovvero alienazione a qualsiasi titolo delle singole unità immobiliari a soggetti terzi, assegnazione in godimento a proprietà indivisa, in mancanza dell'accertato versamento del corrispettivo da parte dell'Istituto mutuante ovvero Ente finanziatore di cui sopra.

3. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in regime convenzionale di art. 35 L.865/71 in mancanza

Allegato "B"

dell'accertato completamento anche di tutte le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa correlata alla presente .

Qualora l'obbligazione al pagamento di quanto a qualunque titolo dovuto per la cessione di diritto di proprietà non venga adempiuta nei termini e con le modalità di cui sopra, l'Amministrazione considererà risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile la presente convenzione. La risoluzione della convenzione comporta l'automatica retrocessione del diritto di piena proprietà in favore di ROMA CAPITALE e la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione che discende dalla presente convenzione.

Tale risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della cessione del diritto di proprietà comporterà, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà – a titolo di penale per inadempimento - 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 dell'eventuale maggior danno.

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 la cui realizzazione in ogni singolo piano (o parti autonomamente funzionali di esso) sia da attuare anche per mezzo dell'"affidamento a scomputo".

2. A tal fine la comparente privata:

l) conferma di essersi già costituita e di far parte attualmente a pieno titolo di Consorzio dotato di rilevanza esterna per la realizzazione delle opere di

Allegato "B"
urbanizzazione da realizzare a scomputo del contributo per opere di urbanizzazione
di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, importo dovuto dalla comparente privata
secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Capitolina, con apposito
provvedimento ad oggi (inserire gli estremi della deliberazione degli
oneri tabellari) e risulta pari ad € ;
II) si obbliga (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, 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 mediante il costituito Consorzio ed
in maniera congiunta, unitaria ed indivisibile con gli altri operatori;
III.) ha già consegnato presso gli Uffici dell'Amministrazione Capitolina copia dell'atto
costitutivo e dello statuto del Consorzio, redatto secondo le linee guida di attuazione
di Piani di Zona di cui ai principi generali in materia nonché quelli contenuti nella
deliberazione di approvazione degli schemi convenzionali da applicarsi in ambito
attuativo di Legge 167/62 e art. 35 della Legge 865/71 e gli Uffici
dell'Amministrazione hanno ritenuto idoneo tale strumento consortile agli scopi cui è
finalizzato.
IV) ha già consegnato allo stesso Consorzio apposita garanzia fidejussoria rilasciata
da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS, ovvero
rilasciate da soggetti abilitati anche quali intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo
107 ovvero di cui all'art 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 le quali
svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono
sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo
previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e ciò per un

Allegato "B"

importo pari a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R.

380/2001;

3. La comparente privata dichiara di essere a conoscenza del fatto che il costituito Consorzio dovrà sottoscrivere con Roma Capitale, entro 120 (centoventi) giorni dal provvedimento di approvazione della progettazione definitiva di ciascuna delle relative opere (anche eventualmente riferite a stralci ovvero parti autonomamente funzionali di esso), apposita convenzione integrativa, avente ad oggetto le modalità e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel piano, assumendo a proprio carico anche la veste di "struttura di coordinamento" nonché anche in esclusivo nome e per conto dei singoli operatori consorziati, le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Capitolina anche rilasciandosi adeguate unitarie garanzie sotto il profilo oggettivo e soggettivo riguardo il loro adempimento.

4. L'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione integrativa costituirà condizione preliminare al rilascio di qualunque titolo abilitativo edilizio riguardo l'intervento edilizio oggetto della presente convenzione e comunque negli specifici termini e modalità di rilascio ivi contenuti.

e comunque negli specifici termini e modalità di rilascio ivi contenuti. 5. Con la medesima convenzione integrativa sarà trasferita al Consorzio la disponibilità delle aree pubbliche quali aree di sedime e di cantiere utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. La comparente privata, all'atto della stipula della presente convenzione, non presta alcuna garanzia fideiussoria per un importo pari al valore del contributo per opere di urbanizzazione di cui sopra, la cui obbligazione al versamento sarà potrà essere assolta mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte, dalla stessa comparente privata, a scomputo e da realizzare a cura del Consorzio

Allegato "B"

rappresentativo di tutti gli operatori del piano in quanto adeguate garanzie cumulative verranno consegnate in sede di sottoscrizione della suddetta convenzione integrativa.

7. Resta inteso che non potrà comunque essere rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio in favore del cessionario qualora comunque l'originaria obbligazione pecuniaria ex art.16 del D.P.R. 380/2001 non sia oggetto di convenzione integrativa finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione di cui sopra ovvero la stessa obbligazione, che per qualunque ragione non possa essere adempiuta in tale modalità sostitutiva, non sia già stata totalmente adempiuta mediante versamento in denaro all'Amministrazione Capitolina.

8. Stante la natura giuridica sostitutiva dell'obbligazione che sarà oggetto della stipulanda convenzione integrativa per l'affidamento della realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, nonché dei relativi vincoli anche di unitarietà ed indissolubilità tra gli operatori del piano medesimo (ovvero anche eventualmente con riferimento a parti autonomamente funzionali di esso), resta ferma la piena efficacia dell'obbligazione principale alla corresponsione degli oneri concessori, gravante su ciascun concessionario, convenendo espressamente le parti del presente atto come la stessa obbligazione principale non sarà in alcun modo estinta in forza di tale sostitutività tra obbligazioni.

9. Il cessionario prende atto, si impegna ed accetta sin da ora, quale consorziato e quindi anche nei confronti del Consorzio al quale aderisce a che la garanzia di cui al precedente comma 6 preveda espressamente come la stessa sarà riferita ed efficace sia nei confronti delle obbligazioni, assunte da ciascun concessionario/cessionario verso ROMA CAPITALE, al versamento in denaro di detti oneri di urbanizzazione, che delle obbligazioni – sempre in favore di ROMA

Allegato "B"

CAPITALE - di realizzare opere di urbanizzazione a scampo del medesimo contributo mediante Consorzio e con vincolo e con vincolo di unitarietà ed indissolubilità tra gli operatori medesimi.

1010. Tale garanzia potrà essere bancaria, ovvero assicurativa rilasciata da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS ovvero rilasciata da soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 107 ovvero 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

ART. 6 - CORRISPETTIVO DI CESSIONE – CANONE DI LOCAZIONE - DEGLI**ALLOGGI**

1. Fatti salvi eventuali finanziamenti pubblici, la cui rilevanza ai fini del presente articolo è di seguito regolamentata, il corrispettivo di cessione – esclusivamente degli alloggi realizzati nel regime giuridico dell'intervento di cui alla presente convenzione, approvato dall'Amministrazione Capitolina, è formato:

a) del corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà delle aree determinato ai sensi dell'articolo 4 della presente convenzione e ivi determinato in Euro..... oltre ad eventuali oneri fiscali ove consentito dalla Legge;

b) del contributo per opere di urbanizzazione come calcolato e da assolversi con le modalità di cui all'art 5 della presente convenzione e ivi determinato in Euro.....;

c) del costo di costruzione, determinato sulla base della Deliberazione di Assemblea

Allegato "B"
Capitolina n , del, determinato in Euro..... al
metro quadrato convenzionale <u>con possibilità di adeguamento secondo i parametri di</u>
<u>cui al successivo comma 6 e dell'art.8 comma 4 del Disciplinare allegato alla</u>
<u>presente convenzione</u> 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
comparsente privata.
2.Riguardo il valore finale da approvarsi e, conseguentemente, da considerarsi a
qualunque effetto quale " <i>corrispettivo di cessione degli alloggi</i> ", sia da parte
dell'Amministrazione Capitolina ovvero da parte dell'operatore interessato, si
specifica che l'Amministrazione Capitolina si limiterà a verificare ed approvare valori
esclusivamente riferiti ed in coerenza con i precedenti punti a), b) e c).
Sarà cura di ciascun operatore ottenere e consegnare ai competenti uffici di ROMA
CAPITALE, anche in copia conforme all'originale e comunque contestualmente alla
presentazione per l'approvazione all'Amministrazione Capitolina della "Tabella dei
prezzi massimi di cessione" che sarà allegata a ciascun atto di alienazione ovvero da
prendere a tassativo riferimento riguardo ciascun contratto di locazione, una formale
comunicazione attestante le modalità di fruizione e calcolo di tali finanziamenti anche
riguardo l'inserimento ed il computo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di
locazione. Pertanto sarà esclusiva responsabilità di ciascun "Ente finanziatore"
indicare i concreti effetti applicativi scaturenti dalle regole vigenti per ciascuna
normativa di finanziamento ed in particolare, riguardo il presente intervento a quelle
indicate nel..... (<i>inserire il provvedimento/norma di finanziamento del caso di specie</i>).
<i>.(eventuale, per le società cooperative si inseriranno i 2 comma</i>

Allegato "B"

successivi, fermo il resto)

3. La componente privata che abbia forma di società cooperativa, conviene e si obbliga convenzionalmente ed irrevocabilmente in virtù del condiviso e riconosciuto interesse pubblico sottostante alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica a non approvare piani finanziari (comunque denominati) e conseguentemente a non richiedere ai propri soci un corrispettivo, comunque denominato (rifusione costi sociali, oneri ecc), per l'assegnazione degli alloggi che possa in qualunque modo risultare superiore al corrispettivo di cessione determinato ai sensi del presente articolo.

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

5. Conclusi i lavori e comunque, entro i sei mesi successivi, la componente privata è tenuta a presentare al competente Ufficio dell'Amministrazione Capitolina la seguente documentazione – tutta autenticata ai sensi del D.P.R.445/2000 - al fine di ottenere i necessari ed opportuni consensi amministrativi per il primo atto di trasferimento:

a) in caso di imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo di cessione al metro quadrato dell'intero intervento edificatorio;

Allegato "B"
a. l) in caso di cooperative: il piano finanziario approvato dall'assemblea dei soci che evidenzia i costi collegati con il corrispettivo di assegnazione;
b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione /assegnazione di ciascuna unità immobiliare secondo i criteri di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1 del presente articolo;
c) indicazione in misura percentuale da parte del Direttore dei Lavori dell'incidenza del costo della manodopera impiegata per la realizzazione dell'intervento.
d) attestazione portante le modalità di fruizione e calcolo dei finanziamenti pubblici riguardanti l'intervento edilizio in questione anche ad effetto dell'inserimento ed il computo del finanziamento medesimo nel corrispettivo massimo di cessione ovvero di locazione.
e) perizia di conformità delle superfici realizzate, resa sia con riferimento al progetto approvato che alle opere computate nella relazione di cui al precedente punto a) e nella tabella di cui al precedente punto b);
f) tabella attestante la ripartizione millesimale, relativamente alle proprietà comprese nell'intervento edilizio, comunque da depositarsi formalmente presso Notaio.
6. Ulteriori elementi oggettivamente riconoscibili quali cause di legittime maggiorazioni del "costo di costruzione", che possano derivare in ragione di sopravvenute imprevedibili ed imponderabili ragioni tecniche, quali a titolo esemplificativo la necessità di fondazioni indirette, ovvero anche storico-archeologiche, saranno valutati ed eventualmente riconosciuti dall'Amministrazione, mediante formale provvedimento antecedente o contestuale all'approvazione finale dei prezzi massimi di cessione.
7. Ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" dovranno inoltre essere presentati ai competenti uffici dell'Amministrazione Capitolina:
29

Allegato "B"
I) formale "dichiarazione di fine lavori" relativamente alle opere pubbliche oggetto di convenzione integrativa;
II) una formale dichiarazione di svincolo, che attesti il completo e definitivo adempimento di quanto dovuto da ciascun consorziato al Consorzio stesso esclusivamente riguardo quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa.
8. Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - " <i>conditio sine qua non</i> " per l'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione"
9. La tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo di alienazione/assegnazione ovvero conseguentemente di locazione di ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, successivamente all'approvazione da parte del competente ufficio dell'Amministrazione Capitolina, che, anche meramente, recepisca ai fini applicativi e di calcolo gli indirizzi applicativi esterni formalizzati ed attestati dall'Ente erogatore del finanziamento - dovrà essere - a cura di ciascun Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni - allegata in ciascun atto (non essendo ammesso il mero rinvio ad una prima allegazione) di trasferimento (ovvero anche di locazione) di tali unità immobiliari realizzate, al fine di verificare la correttezza iniziale nonché - se consentiti - l'adeguamento e l'eventuale aggiornamento del corrispettivo di cessione ovvero del canone di locazione.
8. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle clausole che definiscono e limitano il corrispettivo di cessione ovvero il canone di locazione è nulla - per violazione di legge - per la parte eccedente.
9. Più definiti e compiuti criteri applicativi, aventi efficacia e cogenza vincolanti ed inderogabili, parimenti alle norme di cui al presente atto, sono contenuti all'art.8 del

Allegato "B"

"Disciplinare Generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà ceduto e regolamentato ex art. 35 della Legge 865/71" come già allegato al presente atto sub "B" anche avuto riguardo ai contenuti e limiti imposti dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 che qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

12. Stante la perpetuità, connaturale al diritto di proprietà oggetto della presente convenzione, i vincoli convenzionali derivanti dai contenuti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, ai sensi della lettera d) del medesimo articolo, sono stabiliti in anni 20 (venti).

13.A riguardo si specifica che l'art. 35 comma 11 della Legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all'art.8 comma primo, quarto e quinto della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. A sua volta detto art. 8 della Legge 10/77, in forza dell'art.138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è risultato abrogato. Sempre detto articolo, a far data dal 30 giugno 2002 ha sostituito - senza soluzione di continuità - il predetto articolo 8 della Legge 10/77 e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa *"Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di edilizia"* del Decreto medesimo (G.U. n.245 del 20-10-2001 - Suppl. Ordinario n. 239).

ART.7- IPOTECHE

1."ROMA CAPITALE", come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti convenzionali sollevando il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità a riguardo.

2.Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento - dall'intendimento dell'Amministrazione Capitolina di non appesantire i costi di

<p>Allegato "B"</p>
<p>realizzazione del programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà dell'Ente di procedere in danno del concessionario, qualora risulti inadempiente alle clausole convenzionali.</p>
<p>3. La costituzione di ipoteche è ammessa solo in 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.</p>
<p><i>(eventualmente, da applicarsi nel caso in cui , all art. 4 vi sia mancata presentazione di polizze fidejussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo per area e conseguentemente in alternativa vi sia la regolamentazione della delegazione di pagamento su lla prima erogazione bancaria)</i></p>
<p>4.E' fatto salvo primariamente quanto previsto all'art. 4 in ordine alla delegazione di pagamento in favore di ROMA CAPITALE, da effettuarsi all'atto di prima erogazione di mutuo fondiario ovvero di altra forma di finanziamento.</p>
<p><i>Qualora la presente convenzione rappresenti anche il verificarsi dell'evento dedotto in condizione negli atti di cessioni compensative sottoscritte per l'acquisizione delle aree dei piani di zona, dovranno essere inseriti i seguenti articoli:</i></p>
<p><u>ART. 8- VERIFICA DELL'AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA .</u></p>
<p>ROMA CAPITALE, da una parte, e la, come sopra rappresentata, dall'altra, si danno reciprocamente atto come in forza di sottoscrizione della presente convenzione per la cessione in proprietà si verifichi la condizione sospensiva di cui alle premesse nei termini e nei modi previsti.</p>
<p>Più in particolare rappresentando la presente convenzione, ai sensi dell'art. 1353</p>
<p>32</p>

Allegato "B"
l'evento dedotto quale condizione sospensiva all'art. 4 dell'atto di cessione
compensativa a rogito Notaio.....registrato.....e
trascritto.....in forza del presente atto l'atto da ultimo richiamato assume
piena efficacia per quanto riguarda il momento traslativo della proprietà in favore di
ROMA CAPITALE e conseguentemente ne produce ex tunc i relativi effetti con
conseguente definitivo passaggio di proprietà degli immobili in essa indicati in favore
della.....,
Inteso che le aree definitivamente trasferite in favore di ROMA CAPITALE in virtù
dell'avveramento di condizione sospensiva di cui al presente articolo risultano
totalmente libere da persone e cose nonché da pesi, ipoteche, usufrutti, vincoli,
trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed in genere da passività di qualsiasi natura
e da oneri anche per tributi arretrati e quindi , libere da persone e/o da cose, esenti
da rapporti di affittanza, mezzadria, colonia, patti agrari in genere, usi civici, enfiteusi,
diritti di terzi e simili, gravami anche non apparenti, confermandosi anche in questa
sede l'obbligazione gravante sulladi sollevare ROMA CAPITALE da
qualsiasi onere o spesa in ogni caso di evizione, molestia e turbativa di possesso
<u>ART. 9- ULTERIORI EFFETTI DELLA VERIFICA DELL'AVVERAMENTO DI</u>
<u>CONDIZIONE SOSPENSIVA .</u>
Resta pienamente efficace e vigente la disciplina pattizia reciprocamente e
consensualmente già assunta in tale sede di atto di cessione di aree in favore di
"ROMA CAPITALE" già assunta in virtù della quale si è stabilito che, ai sensi dell'art.
1456 del Codice Civile le parti convengono come tale cessione di aree in favore di
ROMA CAPITALE potrà essere risolta di diritto, su determinazione di "Roma Capitale
" e relativa domanda giudiziale da trascriversi ex art. 1458 del Codice Civile, qualora
- in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che venissero
33

Allegato "B"

eseguite - sulle aree oggetto di trasferimento, venissero rinvenute opere o beni che possano rivestire valore archeologico, storico, artistico o comunque di tale genere e tali da rendere non più attuabile, neanche parzialmente, il piano di zona in questione, piano di zona per la cui attuazione l'acquisto medesimo costituisce l'unico motivo rilevante per l'Amministrazione Capitolina, specificando come tale unica rilevanza e motivazione è ben a conoscenza ed accettata dalla parte cedente.

In tal caso di risoluzione anche parziale della cessione in favore di ROMA CAPITALE la assegnazione e conseguente cessione di cui al presente atto di diritti edificatori effettuata da ROMA CAPITALE in favore della comparente privata.....cedente quale cubatura/prezzo a fronte della suddetta cessione permutativo/compensativa muterà natura giuridica e verrà trasformata in misura proporzionale divenendo ordinaria assegnazione a titolo oneroso di diritti ex art. 35 Legge 865/71 e quindi l'assegnatario (originariamente cedente) sarà obbligato a corrispondere all'Amministrazione assegnante il relativo corrispettivo parametrato ai costi del piano di zona sul quale sono localizzati, sulla base dei relativi valori di acquisizione.

Tale vincolo avrà efficacia fino al rilascio del nulla-osta riguardante le aree oggetto del sopra citato atto di cessione in favore di ROMA CAPITALE ,rilasciato dalla Sovrintendenza competente.

ART. 10- NORME APPLICABILI

1.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.

Allegato "B"
ART. 11- TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE- FORMALITA' E REGIME
FISCALE
1. La presente convenzione sarà (<i>annotata a margine della trascrizione dell'atto di acquisto di aree in favore di ROMA CAPITALE a rogito Notaio..... in data..... repertorio.....raccolta.....registrato.....e trascritto.....</i>) nonché registrata come per legge e trascritta integralmente in tutti i suoi (.....) articoli a cura del Notaio rogante.
2. Sono a carico della comparente privata le spese tecniche e catastali afferenti l'atto medesimo.
3. In forza dell' averamento della condizione sospensiva <i>illo tempore</i> apposta all'atto di acquisto di aree in favore di ROMA CAPITALE a rogito Notaio.....in data..... repertorio..... raccolta.....registrato.....e trascritto..... diviene efficace la relativa obbligazione tributaria a carico di ROMA CAPITALE e pertanto, essendo detto atto soggetto ad I.V.A. la stessa imposta verrà versata in favore della parteallora proprietaria – che ne consegnerà fattura - nei tempi di legge invocandosi fin d'ora a riguardo agli effetti dell'I.V.A., in quanto cessione di aree dipendenti da atto di pubblica utilità l'art.13, comma 2, lett. a D.P.R. 633/1972, essendo la base imponibile costituita dall'indennizzo comunque denominato e, dovendosi considerare l'operazione come effettuata all'atto del pagamento effettivo del corrispettivo (art.6, comma 2, lett.a D.P.R. 633/1972).
4. Tutti gli oneri fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente convenzione per la cessione del diritto di proprietà, compreso il rilascio di copia autentica sin da ora richiesta esclusivamente in forma digitale per Roma Capitale, sono a carico del cessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla

Allegato "B"

normativa in vigore, con particolare riguardo – se spettanti - a quelle portate dall'art.74 della legge 865/71 e dall'art.32 del D.P.R. 601/73, (eventualmente) nonché a quelle previste per gli atti delle cooperative di abitazione di cui alla legge 29 ottobre 1993 n.427 ivi compresa l'esenzione del bollo (*ove vigenti ed applicabili – in caso contrario imposta di registro al 9%. + ipotecarie e catastali*)

5. Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al "Disciplinare generale contemplante le regole generali per la realizzazione e la fruizione di interventi edilizi in regime di diritto di proprietà ceduto ex art. 35 della legge 865/71", debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "B" ed in particolare gli articoli: 1 (Contenuto del diritto di proprietà), 2 (Limitazioni al trasferimento delle aree oggetto di cessione in diritto di proprietà), 3 (Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e progettazione degli interventi), 4 (Indagini e sondaggi di natura archeologica), 5(Rilascio dei titoli abilitativi), 6 (Termine di inizio e fine lavori di realizzazione degli interventi), 7 (Vigilanza), 8 (Ulteriori criteri applicativi riguardo il corrispettivo di cessione degli alloggi), 9 (Criteri per la determinazione e per la revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi.), 10 (Conguaglio rispetto ad eventuali maggiori costi delle aree), 11 (Requisiti dei destinatari degli alloggi), 12 (Limitazioni al trasferimento, al prezzo di cessione ed alla determinazione dei canoni di locazione delle unità immobiliari), 13 (Sanzioni).

Detto Disciplinare Generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sub "B".

ART 12- EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha efficacia tra le parti dalla data della stipula.

2. Il presente atto di convenzione, in ragione della natura di quanto forma oggetto di

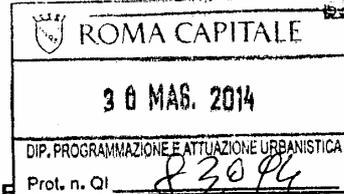
Allegato "B"
<p>cessione/trasferimento nonchè del valore complessivo del rapporto negoziale, è</p> <p>soggetto al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di</p> <p>cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del DECRETO LEGISLATIVO 6</p> <p>settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.</p>
<p>3. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo DECRETO LEGISLATIVO 6</p> <p>settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della</p> <p>presente convenzione come complessivamente considerata, è risolutivamente</p> <p>condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente</p> <p>Prefettura, dell'esistenza a carico di una delle cause di decadenza o sospensione o</p> <p>dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle</p> <p>fattispecie contemplate dal DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 e</p> <p>successive modificazioni ed integrazioni.</p>
<p>4. A riguardo è stata presentata, a mezzo posta elettronica certificata, la relativa</p> <p>istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot.SC</p> <p>..... in data e ricevuta in pari data) volta</p> <p>all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta</p> <p>oggettivamente decorso il termine di quindici giorni (art. 92 comma 3 del suddetto</p> <p>Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.</p> <p><i>(eventualmente e qualora ne ricorrano i presupposti)</i></p>
<p>5. Pertanto, ai fini di cui sopra le parti dichiarano espressamente l'urgenza della</p> <p>sottoscrizione della presente convenzione.</p>
<p>Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei componenti che dichiarano</p> <p>di ben conoscerne il contenuto.</p>
<p>Il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a</p> <p>sensi di legge sotto la mia direzione e in parte a mano da me Notaio, viene da me</p>
37

Allegato "B"

letto ai comparenti che da me interpellati lo confermano ed approvano e lo
sottoscrivono essendo le ore

Occupi di fogli, pagine

Allegato "B1"



DISCIPLINARE GENERALE

CONTEMPLANTE LE REGOLE GENERALI PER LA REALIZZAZIONE E LA FRUIZIONE DI INTERVENTI EDILIZI IN REGIME DI DIRITTO DI PROPRIETA' CEDUTO E REGOLAMENTATO EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71

ART. 1 - CONTENUTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'.

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. Stante la perpetuità connaturale al diritto di proprietà oggetto della presente convenzione, si considerano obbligatoriamente inseriti nel presente rapporto convenzionale tutti i vincoli e i contenuti negoziali aventi fonte giuridica nonché causa e ragione nel disposto dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 – che qui si intendono integralmente riportati e trascritti e quindi recepiti per far parte integrante sostanziale del rapporto convenzionale.
3. Ai sensi della lettera d) del medesimo articolo dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 la durata di detti vincoli e contenuti è stabilita in anni 20 (venti) a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

ART. 2 - LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN DIRITTO PROPRIETA'.

1. I diritti reali oggetto della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare – fino alla formale dichiarazione di fine lavori - 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 risoluzione, ex art. 1456 del Codice Civile del presente rapporto convenzionale e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13 del presente Disciplinare.
2. L'eventuale cessionario – debitamente autorizzato - subentra al cedente in tutte le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie 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 nonché in obbligazioni ed oneri di qualunque natura e specie come sanciti in capo al cedente, assumendo a proprio carico conseguentemente 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 le obbligazioni e gli oneri di qualunque natura e specie di cui alla presente convenzione.

Allegato "B1"**ART. 3 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI E PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI.**

1. La comparente privata si obbliga a progettare e realizzare, sulle aree oggetto del 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 oltre che 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 specifiche norme regolatrici ciascun finanziamento.

2. Gli interventi edilizi finanziati devono, inoltre, garantire i requisiti prestazionali eventualmente richiesti dal bando di finanziamento nonché dai successivi provvedimenti attuativi emanati dallo stesso Ente titolare del finanziamento che qui si intendono integralmente riportati e trascritti per far parte integrante e sostanziale del presente Disciplinare e quindi del rapporto convenzionale come complessivamente e globalmente considerato.

3. I progetti delle costruzioni dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici capitolini non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque dopo l'approvazione della progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria.

4. 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.

ART. 4 - INDAGINI E SONDAGGI DI NATURA ARCHEOLOGICA.

1. Sulle aree oggetto di concessione e quindi di realizzazione dell'intervento la comparente privata eseguirà se necessario e 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 delle lavorazioni di ispezione alla Soprintendenza Archeologica. Ciò fatta eccezione per le aree già acquisite al patrimonio capitolino se già munite del relativo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

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

Allegato "B1"

effettuate, non comporta l'applicazione delle sanzioni previste in convenzione e consente la concessione di adeguata proroga.

3. Resta inteso che la cessione è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui le aree si trovano senza responsabilità da parte di ROMA CAPITALE sia riguardo la natura del sottosuolo, sia per la eventuale presenza in esse di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione del piano di zona.

4. Inoltre ROMA CAPITALE è esonerata dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa, fatta eccezione per le aree acquisite al patrimonio capitolino come già munite del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il diritto di nuova localizzazione, qualora vi siano aree disponibili, da conguagliarsi in base al valore della nuova area ovvero, in assenza di aree alternative disponibili, il rimborso del costo di cessione.

5. Tali circostanze comunque trovano regolamentazione, per quanto riguarda l'influenza che potranno avere riguardo il calcolo finale del "costo di costruzione" anche ai fini del prezzo massimo di cessione, nel comma 6 dell'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

ART. 5 - 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 componente privata deve allegare alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo apposita relazione sulla rispondenza del progetto ai requisiti di cui all'art. 3 del presente Disciplinare.

3. Qualora la componente sia beneficiaria di finanziamento regionale o pubblico in generale, la relazione deve dare altresì conto della rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali e di qualità richiesti dalle leggi di finanziamento nonché in particolare la perfetta aderenza a quanto ha formato oggetto di offerta nel momento della partecipazione al confronto concorrenziale (comunque denominato) per l'accesso al finanziamento medesimo.

4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 6 del presente Disciplinare in ordine al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione privata, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo, munita della correlata documentazione sia tecnica che amministrativa, potrà essere presentata anche anticipatamente rispetto alla stipulazione della convenzione integrativa di cui all'art. 5, comma 3 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

5. Il titolo abilitativo potrà però essere rilasciato solo conseguentemente al completamento degli elementi prescritti per il rilascio del medesimo, ivi compresa la suddetta convenzione integrativa finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Solo da tale completamento decorreranno i termini previsti dalla legge.

Allegato "B1"**ART. 6 - TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.**

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 e comunque a decorrere dall'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

2. La fine dei lavori oggetto dell'intervento assegnato deve risultare contestuale alla fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, anche solo per stralci funzionali, assunte a scomputo dallo stesso componente, in forza e comunque con le modalità della convenzione integrativa per opere di urbanizzazione, e corredata di dichiarazione del Consorzio attestante l'avvenuto versamento della quota parte gravante sull'operatore a titolo di contributo per opere di urbanizzazione.

3. In mancanza del completamento, debitamente accertato dalla struttura amministrativa competente dell'Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa per opere di urbanizzazione, alla componente è fatto divieto di procedere alla locazione ovvero – anche sotto responsabilità del Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni - al trasferimento di qualunque disponibilità, sia giuridica che materiale e quindi, all'assegnazione/cessione ovvero vendita o alienazione a qualsiasi altro titolo, od anche all'assegnazione in godimento a proprietà indivisa, dell'intero complesso immobiliare ovvero delle singole unità immobiliari realizzate nel regime giuridico di cui alla presente convenzione.

4. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in regime convenzionale di art. 35 L.865/71 in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente.

5. Fermo quanto sopra, solo qualora sia accertato dalla struttura amministrativa competente dell'Amministrazione Capitolina che l'intervento edilizio risulti dotato di opere di urbanizzazione primaria tali da renderlo del tutto autonomamente funzionale e fruibile anche in relazione alla possibilità di realizzare le opere medesime per stralci funzionali, potrà procedersi alla locazione, all'assegnazione/cessione ovvero alienazione a qualsiasi titolo delle singole unità immobiliari a soggetti terzi.

6. Oltre alle sanzioni a riguardo previste dal successivo articolo 9 comma 3, la violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione alle future assegnazioni di aree, nonché di futuri affidamenti di opere pubbliche.

7. La violazione dei divieti, di cui ai commi precedenti, comporta anche l'applicazione delle clausole penali e risolutive espresse, stabilite dall'articolo 13 del presente disciplinare.

8. Il mancato conseguimento degli allacciamenti ai pubblici servizi produrrà proroga sulla data di ultimazione dei lavori solo nel caso in cui non dipenda da causa imputabile alla componente privata.

Allegato "B1"**ART. 7- VIGILANZA**

l. 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'art. 13.

ART. 8 – ULTERIORI CRITERI APPLICATIVI RIGUARDO IL CORRISPETTIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Fatto salvo quanto già sancito inderogabilmente all'art.6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, si specificano i seguenti ulteriori criteri applicativi, anch'essi vincolanti ed inderogabili.

2. Il costo di costruzione tiene conto di tutta la disciplina normativa edilizia vigente in materia per la realizzazione a regola d'arte degli edifici, ivi comprese le disposizioni in tema di requisiti acustici, risparmio energetico, rendimento energetico ed in materia antisismica.

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

4. Il costo di costruzione sarà aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT nazionale per il costo delle costruzioni. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, tale aggiornamento verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT nazionale considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

5. Il corrispettivo di cessione delle unità immobiliari è riferito ad una superficie complessiva costituita dalla somma delle seguenti:

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

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

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'immobile, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'immobile e a

Allegato "B1"

stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

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

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

7. Le ulteriori porzioni immobiliari da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate, anche oltre a quelle previste normativamente o convenzionalmente, nonché altre unità immobiliari a carattere pertinenziale a qualunque uso esclusivo destinabili, potranno essere cedute, ovvero locate, con i medesimi corrispettivi, a soggetti proprietari di cubature residenziali o non residenziali localizzate all'interno del piano di zona. La componente privata si obbliga a versare all'Amministrazione Capitolina il 15 % del corrispettivo di cessione o canone di locazione (al netto delle imposte) di ciascuna porzione immobiliare entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di cessione o registrazione del contratto di locazione. Tali somme verranno destinate alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere.

8. Qualora nella progettazione e realizzazione del programma d'intervento il cessionario si adegui ad obblighi derivanti da normative sopravvenute alla data di approvazione del "costo di costruzione" per il perseguimento di una migliore qualità dei realizzandi edifici, è ammesso un incremento massimo del 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

9. Comunque dovranno essere assicurate la qualità e la funzionalità delle opere, anche senza ricorrere a migliorie.

10. La componente privata potrà apportare, su esplicita richiesta scritta dell'assegnatario ovvero dell'acquirente dell'unità immobiliare, opere migliorative riferite esclusivamente alla singola porzione immobiliare il cui valore non dovrà superare il 10% calcolato sull'importo del costo di costruzione di cui al comma 1 lettera c) dell'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato.

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

12. I corrispettivi di alienazione/assegnazione potranno subire modifiche in relazione alle tabelle millesimali di cui all'art.6 comma 5 lettera d) della convenzione cui è allegato il presente Disciplinare, fermo restando il corrispettivo medio al metro quadrato di superficie complessiva e quindi il valore complessivo dell'intervento.

Allegato "B1"

13. Il corrispettivo di alienazione/ assegnazione si intende al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti/assegnatari e non potrà essere in alcun modo maggiorato aggiungendo a qualsiasi titolo (che sarà immediatamente considerato simulatorio) eventuali oneri - diretti o indiretti - di intermediazione, neanche su richiesta espressa della parte acquirente.

14. Il corrispettivo di qualsiasi atto di trasferimento che intervenga, tra originario cessionario del diritto di proprietà e l'acquirente/assegnatario, dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori (ed anche con riferimento ad alloggi precedentemente oggetto di contratto di locazione) sarà determinato sulla base del corrispettivo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT nazionale sul costo della vita e diminuito, per la quota non afferente il corrispettivo di cessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 - 5 anni = 0%

da 5-10anni=5%

da 10- 20 anni= 10%

da 20 - 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%.

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

ART. 9 - 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, solo qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico - non può superare il 4,5% del corrispettivo di cessione del singolo alloggio calcolato ai sensi dell'art. 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato e dell'art.8 del medesimo presente Disciplinare e comunque dovrà essere calcolato sulla base delle risultanze del provvedimento di ammissione al finanziamento.

2. I canoni di locazione, soggetti a rivalutazione secondo i criteri di legge e 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. Detti canoni di locazione saranno soggetti ad I.V.A e restano distinti da questi eventuali oneri condominiali che siano riferibili per legge a carico del conduttore.

3. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione è nulla per la parte eccedente.

Allegato "B1"

ART .10 CONGUAGLIO RISPETTO AD EVENTUALI MAGGIORI COSTI DELLE AREE.

1. Qualora gli oneri definitivi di acquisizione del piano di zona dovessero risultare, per cause non imputabili all'Amministrazione Capitolina, superiore ai costi preventivati di acquisizione delle aree, la comparente privata, ovvero i suoi aventi causa, sono obbligati a corrispondere il relativo conguaglio a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina.

2 A riguardo le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora gli oneri di acquisizione delle aree dovessero comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti sostenuti dall'Amministrazione Capitolina per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni trenta dalla richiesta dell'Amministrazione. Il ritardo nel pagamento del conguaglio di cui al presente comma comporterà, comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalla presente convenzione e negli atti ad essa allegati, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del Tasso Europeo di Riferimento vigente dalla data della richiesta di conguaglio.

3. Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del Piano di Zona al patrimonio capitolino, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati, anche eventualmente parzialmente, nell'esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del Piano di Zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.

4. Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare - acquirente/assegnatario di porzioni di fabbricato realizzate in caso di avvenuto trasferimento delle medesime ovvero verso l'originario concessionario/cessionario delle aree se tali porzioni immobiliare non siano state ancora completate e/o trasferite.

5. Poichè ciascun Notaio rogante è da ritenersi sempre primo obbligato a notificare o comunque a dare notizia formale all'Ente Roma Capitale di qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell'art.35 della Legge 865 del 1971, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale - sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi - sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

6. La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata all'Ente Roma Capitale ovvero - in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione.

Allegato "B1"

7. Qualora il valore di tali quote siano eventualmente variate in seguito a modificazioni delle consistenze immobiliari originarie – ferma restando l'entità totale delle somme da versarsi all'Ente Roma Capitale – il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.

8. Le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del Notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà.

ART. 11- REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI.

l. La componente privata si obbliga ad assegnare/vendere 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 alle esigenze del nucleo familiare. Si specifica che 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;

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 da ciascun "canale di finanziamento".

2. Qualora la componente 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. 12- LIMITAZIONI AL TRASFERIMENTO, AL PREZZO DI CESSIONE ED ALLA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Durante il quinquennio a far data dal primo atto di trasferimento dell'alloggio, l'assegnatario/acquirente dello stesso non può alienare o dare in locazione a terzi l'unità immobiliare se non per comprovati, gravi e sopravvenuti 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. In tal caso, l'unità immobiliare potrà essere eccezionalmente trasferita applicando il corrispettivo determinato secondo le modalità di cui al precedente articolo 8.

Allegato "B1"

2. In caso di locazione di unità immobiliare è fatto divieto al locatario di concedere l'immobile in sub locazione, ovvero di costituire diritti di uso o godimento a vario titolo o comunque denominati, anche pena l'immediata risoluzione del contratto di locazione, oltre alle altre sanzioni stabilite all'articolo 13 del presente Disciplinare.

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

4. L'art. 35 comma 11 della Legge 865/71 richiama in applicazione i contenuti di cui all'art.8 comma primo, quarto e quinto della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. A sua volta detto art. 8 della Legge 10/77, in forza dell'art.138 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 risulta abrogato. Detta ultima norma ha stabilito come, sostanzialmente a far data dal 30 giugno 2002, l'art. 18 di detto ultimo D.P.R. 380/2001 ha sostituito - senza soluzione di continuità temporale, il predetto articolo 8 della Legge 10/77 con - e ciò come anche risulta espressamente dalla relativa "Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del Testo Unico delle disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di edilizia" del Decreto medesimo (G.U. n.245 del 20-10-2001 - Suppl. Ordinario n. 239).

5. Stante la perpetuità connaturale al diritto di proprietà oggetto della presente convenzione, in cogenza della normativa di cui al comma precedente, si considerano obbligatoriamente inseriti nel presente rapporto convenzionale tutti i vincoli e i contenuti negoziali aventi fonte giuridica nonchè causa e ragione nel disposto dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 – che qui si intendono integralmente riportati e trascritti e quindi recepiti per far parte integrante sostanziale del rapporto convenzionale.

6. Ai sensi della lettera d) del medesimo articolo dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 la durata di detti vincoli e contenuti è stabilita in anni 20 (venti)

7. Ai sensi del medesimo art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, nel caso di contratti di cessione o di locazione di alloggio, posti in essere ovvero i cui contenuti siano in violazione della norma stessa, gli stessi saranno ritenuti nulli anche eventualmente per la sola parte eccedente tali contenuti e limiti.

8. Successivamente al quinquennio di cui al comma l e comunque fino al termine di venti anni dal primo trasferimento, gli alloggi realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione, potranno essere alienati solo ed esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e nel rispetto dei limiti e contenuti imposti dalla legge e richiamati nei comma precedenti, da verificarsi dal competente Ufficio dell'Amministrazione.

9. Coerentemente a quanto sopra, solo trascorsi venti anni dal primo atto di trasferimento, gli immobili realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione potranno comunque essere liberamente ceduti ovvero alienati.

Allegato "B1"

10. Decorsi tali periodi l'immobile potrà essere alienato liberamente, per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, e sempre fatte salve le regole applicative via via vigenti riguardo ciascuna normativa di finanziamento in tema di restituzione ovvero detrazione e calcolo in riduzione di ciascuna linea di "finanziamento pubblico", sia in conto interessi che in conto capitale ovvero riguardo altre modalità di erogazione rispetto al corrispettivo di alienazione. Tali modalità saranno richieste dal soggetto privato interessato all'Ente titolare del finanziamento, preliminarmente alla sottoscrizione di ciascun atto di alienazione, ovvero eventualmente dal Notaio incaricato di rogare l'atto medesimo, e comunque dandone notizie degli esiti all'Amministrazione Capitolina che si limiterà a prenderne atto.
11. Una volta accertato l'adempimento da parte della comparente privata a tutte le obbligazioni derivanti dalla legge di finanziamento nei confronti dell'Ente erogatore del finanziamento, il corrispettivo di cessione e il canone di locazione potranno essere determinati secondo le regole del diritto comune.
12. Tutti gli atti di trasferimento ed i contratti di locazione aventi ad oggetto gli alloggi realizzati in forza della presente convenzione devono essere notificati alla comparente pubblica a cura del Notaio rogante ovvero autenticante le sottoscrizioni, ovvero della comparente privata, e degli eventuali aventi causa, , anche al fine di verificare il rispetto delle limitazioni imposte nel presente atto nei commi che precedono.
13. 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.
- 14.. Il mancato inserimento degli obblighi ed oneri di cui al comma precedente negli atti di trasferimento, costituisce violazione della presente convenzione ed è considerata legittima causa di risoluzione della medesima convenzione, anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
15. Gli immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie.
16. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalla presente convenzione.
17. Inoltre gli alloggi potranno anche essere ceduti a soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si obbligino a dare il locazione gli alloggi medesimi, alle condizioni di legge, per un tempo non inferiore a 12 (dodici anni). Tale periodo sarà calcolato - anche non continuativamente - sulla base dell'effettiva occupazione da parte del locatario dell'immobile in base a contratto di locazione registrato a norma di legge.
18. Tale obbligo farà carico al primo acquirente - che comunque in questo caso non potrà in alcun modo fruire direttamente di detto bene - e comunque in caso di alienazione di detto bene entro il suddetto periodo di dodici anni, ferme restando le altre prescrizioni dettate a riguardo dalla

Allegato "B1"

legge e dalla presente convenzione, è sin da ora riconosciuta la prelazione in favore dei soggetti locatari purchè in possesso dei requisiti prescritti dal comma 1 dell'art.11 del presente Disciplinare.

ART. 13 - CLAUSOLE PENALI E RISOLUTIVE ESPRESSE PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE

1. L'inosservanza degli obblighi contrattuali, assunti con la sottoscrizione della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, dà luogo alle seguenti sanzioni:

a) in caso di tardivo o mancato pagamento di quanto a qualunque titolo dovuto in ragione della presente cessione in diritto di piena proprietà in ciascuno dei termini stabiliti all'articolo 4 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, l'Amministrazione provvederà ad escutere la garanzia prestata ai sensi del medesimo articolo 4 dell'atto medesimo ;

(eventualmente, da applicarsi nel caso in cui all'art. 4 vi sia mancata presentazione di polizze fidejussorie a garanzia del pagamento del corrispettivo per area e conseguentemente in alternativa vi sia la regolamentazione della delegazione di pagamento sulla prima erogazione bancaria)

a) in caso di tardivo o mancato pagamento di quanto dovuto a qualsiasi titolo in relazione alla cessione del diritto di proprietà relativo al valore delle aree anche da parte dell'Istituto Bancario delegato, nel termine stabilito dal suddetto articolo 4, l'Amministrazione considererà tale inadempimento come legittima causa di risoluzione della convenzione e quindi applicabile la clausola risolutiva espressa apposta - anche ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile - in tale articolo 4 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale

b) per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione rispetto al termine stabilito dall'articolo 6 comma 1 del presente Disciplinare , 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. 6, comma 2 del presente Disciplinare, la comparente privata dovrà corrispondere una penale pari ad Euro 0,26 (ventisei centesimi) al metro cubo;

d) in caso di violazione dei divieti di cui all'articolo 6, commi 3 e 4, del presente Disciplinare, è dovuta, ferma restando la penale di cui alla lettera c), un'ulteriore 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;

Allegato "B1"

e) la cessione del diritto di proprietà in favore della comparente privata è risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente piena e totale retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE" 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 6 del presente Disciplinare;

f) la cessione del diritto di proprietà è risolta di diritto – anche eventualmente "in parte qua" - ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente piena e totale retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE" in caso di violazione del divieto di alienazione/locazione stabilito dall'articolo 12 del presente Disciplinare;

h) negli accertati casi di trasferimento/locazione di alloggio per un corrispettivo ovvero canone superiore a quello determinato rispettivamente secondo i criteri di cui all'articolo 6 della convenzione cui il presente Disciplinare è allegato nonché 8 e 9 del presente Disciplinare, la comparente privata – oltre alle nullità ovvero risoluzioni parziali previste in detti articoli - è anche assoggettata alla penale pari al quadruplo della differenza tra il corrispettivo/canone determinato in convenzione e quello effettivamente riscosso;

i) la cessione del diritto di proprietà in favore della comparente privata potrà essere risolta di diritto – anche eventualmente "in parte qua" - ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile dall'Amministrazione Capitolina, con conseguente piena e totale retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE", 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;

2. Al di fuori dei casi espressamente previsti nei commi che precedono e a seguito di motivato giudizio dell'Amministrazione Capitolina, quest'ultima dispone essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile la presente cessione del diritto di proprietà 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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della cessione del diritto di proprietà comporta, oltre alla conseguente piena e totale retrocessione del bene immobile medesimo al patrimonio di "ROMA CAPITALE", la perdita di ogni diritto e di ogni altra posizione di vantaggio che discende alla comparente privata dalla presente convenzione.

5. La risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della cessione del diritto di proprietà comporta, altresì, il ripristino del pieno possesso dell'area da parte dell'Amministrazione che acquisterà – a titolo di penale per inadempimento - 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.

Allegato "B1"

6. In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale della comparente privata, l'Amministrazione si riserva l'adozione del provvedimento di risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della cessione del diritto proprietà, 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 risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile della cessione del diritto di proprietà, qualora sia stata costituita ipoteca ai sensi dell'art. 7 della medesima convenzione cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale, 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 preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (come comunque denominato).

Allegato "C"

Repertorio n.

**CONVENZIONE INTEGRATIVA**

finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione assunte a scomputo del contributo 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 duemila....., il giorno del mese di,
 in Roma, Via delle Vergini 18, in una sala della Direzione Appalti e Contratti del
 Segretariato – Direzione Generale, avanti a me Dott.,
 Segretario Generale di "ROMA CAPITALE", avente Ufficio per ragioni di carica in
 Campidoglio, Palazzo Senatorio, intervengono al presente atto a mezzo di
 rappresentante, come infra specificato:

da una parte:

"ROMA CAPITALE" , con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio,
 codice fiscale n. 02438750586 il persona di, nat. a Roma, il
, nella sua qualità di Dirigente preposto al Dipartimento
 Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia - Unità Organizzativa
 Edilizia Sociale, in virtù di Ordinanza del Sindaco n. del
 ed 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 ed in attuazione della deliberazione della
 Giunta Capitolina n..... del che, in copia conforme
 all'originale, autenticata digitalmente, si allega al presente atto sub "A" e della
 Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione
 Urbanistica - Unità Organizzativa Edilizia Sociale n del che, in

Allegato "C"

copia conforme all'originale, autenticata digitalmente, si allega al presente atto sub "B";

- dall'altra parte:

- il **Consorzio** "....." (in seguito, per brevità, anche "Consorzio"), con sede in Roma,, avente numero di iscrizione nel registro delle imprese e codice fiscale, costituito per atto a rogito del Notaio di Roma in data rep.n....., racc., registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma ..., il al n....., serie , in persona del legale rappresentante del Consorzio medesimo,, nat. a il, domiciliata per la carica in Roma, ove sopra, che interviene al presente atto giusta i poteri che gli/le derivano dall'art.... dello Statuto del "Consorzio" medesimo nonché in virtù del verbale del Consiglio Direttivo del che, in estratto, autenticato per la conformità digitale all'originale dal Notaio rep..... del, si allega sotto la lettera "....."

(eventualmente in caso di soggetti consorziati successivamente non per atto pubblico)

nonché giusta procura speciale a rogito Notaio di Roma, in data, repertorio n....., raccolta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data al n. - serie che, in copia conforme digitale conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Il Consorzio "....." interviene a quest'atto, oltre che nel proprio interesse, anche in nome per conto ed interesse e quindi mandatario con rappresentanza esclusiva delle sottoelencate Società ovvero Cooperative, al medesimo aderenti, giusta mandato con rappresentanza conferito in sede di atto

Allegato "C"

costitutivo (e successiva adesione e correlata distinta sottoscrizione di procura) e precisamente in rappresentanza di:

1. "....." con sede in Roma,, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Romacapitale sociale Euro.....;

2. "....." con sede in Roma,, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Romacapitale sociale Euro.....;

3. "....." con sede in Roma,, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Romacapitale sociale Euro.....;

4. "....." con sede in Roma,, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Romacapitale sociale Euro.....;

5. "....." con sede in Roma,, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Romacapitale sociale Euro.....;

PRELIMINARMENTE

Il/la nella sua qualità di legale rappresentante del consorzio "" nonchè quale procuratore speciale e quindi in rappresentanza di ciascuna società consorziata comparente, dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la propria responsabilità personale, consapevole delle conseguenze riguardo dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, che tutti i legali rappresentanti ovvero componenti di ciascun organo di amministrazione del

Allegato "C"

Consorzio nonché di ciascuna società, non hanno mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale.

Il medesimo legale rappresentante, anche quale procuratore speciale, in forza dei titoli di legittimazione sopra richiamati ed allegati, dichiara e garantisce sotto la propria piena e personale responsabilità, di confermare il possesso al momento attuale di tutti i poteri necessari per la sottoscrizione del presente atto, per essere tutti i sopracitati titoli legittimativi alla rappresentanza, ad oggi pienamente validi ed efficaci anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1396, 1398 e 1722 e seguenti del Codice Civile.

Detti comparenti, delle cui identità personali, qualifiche, idoneità e correlata validità ed efficacia di ciascun certificato elettronico di firma digitale io Segretario Generale, sono certo,

PREMESSO CHE

1. con deliberazione dell' Assemblea Capitolina n , del è stato approvato lo "*schema generale di convenzione*" per la concessione del diritto di superficie/cessione in proprietà relativamente ad aree entrate a far parte del patrimonio indisponibile di ROMA CAPITALE, quali finalizzate all' attuazione dei Piani di Zona di cui alla Legge 167/62 e da convenzionarsi, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni;

2. con deliberazioni della Capitolina nn del sono state disposte le assegnazioni in diritto di superficie ovvero in diritto di proprietà su aree del piano di zona " " per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;

3. in attuazione dei suddetti vari provvedimenti di assegnazione e/o conferma del diritto di superficie/proprietà, sono state stipulate tra "ROMA CAPITALE" e le

Allegato "C"

suddette società elencate in comparizione, oggi ed al presente atto componenti il consorzio ".....", distinte ed autonome convenzioni mediante rogiti notarili ex art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n.865, per la concessione, in favore di ciascuna delle medesime, del diritto di superficie, ovvero per la cessione in diritto di proprietà relativamente ad aree comprese nel Piano di Zona finalizzate all'attuazione di ciascuno dei programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica;

4. ciascuno dei componenti il "Consorzio", ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R. n.380/2001, che testualmente recita :*" La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, puo' essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune"* risulta pertanto ad oggi anche convenzionalmente obbligato a corrispondere in favore di "ROMA CAPITALE", in forza di ciascuna convenzione sottoscritta e comunque a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione, a fronte del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, l'importo indicato nella tabella "A" parte integrante della deliberazione già allegata sub "A";

5. con deliberazione della Giunta Capitolina n. del è stato approvato il progetto definitivo, con i requisiti e le caratteristiche prescritte dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 delle opere di urbanizzazione del Piano di Zona

Allegato "C"

..... ", individuando il quadro economico di ciascuna delle opere pubbliche ivi comprese;

6. che con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Unità Organizzativa Edilizia Sociale n. del , come sopra allegata, 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 deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. del

7. con la stipula del presente atto, volto a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri concessori, il Consorzio mandatario, in nome per conto ed interesse delle mandanti sopra elencate oltre che in proprio, assume l'obbligo di coordinare ed attuare (anche con riconoscimento di quelle fino ad ora effettuate) tutte le procedure amministrative e tecniche finalizzate alla progettazione (ove necessario) realizzazione e consegna delle opere medesime come sopra approvate, il tutto come regolamentato, garantito e stabilito nei seguenti articoli e nei documenti allegati ovvero richiamati dal presente atto.

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite e rappresentate, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1**Validità delle premesse – Oggetto**

1. Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale al presente atto integrativo.
2. Il presente atto integrativo, ai sensi dell'art. 35, comma 12, ultima parte della Legge n. 865/1971, ha per oggetto la definizione dei reciproci impegni tra ROMA CAPITALE e consorzio "..... " in rappresentanza esclusiva di ciascun

Allegato "C"

consorziato comparente, in ordine al coordinamento ed alla attuazione delle fasi di progettazione definitiva ed/o esecutiva, affidamento, esecuzione, vigilanza, collaudo, manutenzione, garanzie e consegna delle opere di urbanizzazione primaria e qualora previste in funzione degli oneri e quindi delle risorse economiche disponibili di quelle di urbanizzazione secondaria, in stretta osservanza e nel rispetto delle norme di cui Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207.

3. Ciò riguardo ciascuna delle opere di cui infra, ammesse allo scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione dovuti da ciascun comparente medesimo, concessionario in diritto di superficie ovvero cessionario in diritto di proprietà di aree localizzate nel p.z.-

prosegue in caso di affidamento parziale/ per stralcio funzionale

... ed in particolare relativamente allo stralcio del medesimo piano di zona. Ciò essendo stata verificata ed approvata per tale stralcio.... oggetto della presente convenzione integrativa, la singola piena autonomia funzionale e urbanistica del medesimo stralcio rispetto al complessivo piano di zona. Per autonomia funzionale ed urbanistica deve intendersi la presenza nello stralcio medesimo di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantirne il pieno utilizzo, nonché di infrastrutture idonee ad assicurare la connessione dei beni privati interessati dallo stralcio alle reti esistenti e quindi rendendo gli stessi beni privati come autonomamente fruibili, anche distintamente rispetto al piano di zona nella propria complessità e completezza.

4. Dette opere consistono in:

A) Opere di urbanizzazione primaria, nella consistenza tale da consentire, anche attraverso altre opere, la connessione funzionale alle reti esterne al perimetro

Allegato "C"

d'intervento:

a)

b)

c)

d)

e)

f).....

g).....

h).....

B) Opere di urbanizzazione secondaria :

i).....

l).....

m).....

C) Altre opere interne all'ambito

n).....

Articolo 2**Natura giuridica delle obbligazioni- effetti – efficacia**

1. Come anche stabilito con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n..... del di approvazione anche dello schema della presente convenzione, e quindi anche in attuazione della discrezionalità spettante all'Amministrazione Capitolina circa modalità e garanzie di opere a scomputo, ai sensi del comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 sopra testualmente riportato, quanto forma oggetto della presente convenzione integrativa è affidato secondo i valori sia del contributo da ciascuno dovuto che delle relative opere da realizzarsi a scomputo del medesimo, e conseguentemente è da intendersi quale obbligazione sostitutiva, ex art. 1197 e

Allegato "C"

seguenti del Codice Civile e con i vincoli oggettivi e soggettivi alla stessa obbligazione connaturali ai sensi di legge delle originarie obbligazioni al versamento in denaro di detti oneri in favore dell'Amministrazione e gravanti su ciascun soggetto assegnatario come sopra individuato e comparente al presente atto, rappresentato in comparizione dal consorzio ".....".

2. Stante la natura giuridica di "obbligazione sostitutiva" ex art.1197 e seguenti del Codice Civile di ciascuna obbligazione assunta con il presente atto nonchè del relativo vincolo di solidarietà, resta ferma la piena efficacia di ciascuna obbligazione principale alla corresponsione degli oneri concessori, gravante su ciascun consorziato e pertanto le parti "ROMA CAPITALE" e " CONSORZIO....." convengono espressamente come ciascuna obbligazione principale non sia in alcun modo estinta in forza della presente convenzione integrativa.

3. Conseguentemente le parti espressamente confermano e convengono come gli effetti estintivi di ciascuna obbligazione originaria validamente ed efficacemente assunta e gravante tuttora su ciascun operatore si produrranno esclusivamente con la completa esecuzione della diversa prestazione dedotta quale oggetto della presente convenzione integrativa.

4. In caso di totale o parziale mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione integrativa, ROMA CAPITALE potrà sempre esigere ciascuna originaria prestazione del versamento in denaro degli oneri alla stesso Ente dovuti ex art.16 del D.P.R. 380/2001.

5. L'impossibilità sopravvenuta della prestazione sostitutiva, rappresentata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione integrativa, ancorchè si verifichi per causa non imputabile al soggetto obbligato-debitore, non ha effetti liberatori, rimanendo questi tenuto ad eseguire la prestazione

Allegato "C"

originaria.

Articolo 3**Obblighi del Consorzio**

1. Il comparente consorzio ".....", con la sottoscrizione del presente atto, oltre che in proprio anche in nome, per conto ed interesse dei consorziati congiuntamente tra loro - assume le seguenti obbligazioni – sostitivamente assunte rispetto alle obbligazioni principali ed originarie al versamento in denaro dei relativi oneri urbanistici ex art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. Pertanto Il Consorzio, con la sottoscrizione del presente atto si obbliga alla realizzazione delle opere pubbliche da realizzarsi per mezzo dello "scomputo" e ciò da attuarsi in modo congiunto, 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 nonché del coacervo complessivo delle opere dell'intero Piano di Zona.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione affidate a scomputo (riferite sia all'urbanizzazione primaria che - eventualmente secondaria), il cui valore complessivo - calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 2 del "*Disciplinare*" come infra allegato per far parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa - sia pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria (stabilita dall'articolo 28 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni) il "Consorzio" predisporrà (*overo ha già predisposto anche parzialmente*) direttamente ed in proprio il complesso della documentazione sia tecnica che amministrativa necessaria per le procedure di affidamento relative all'esecuzione delle opere con le modalità peculiari a riguardo previste dalla legge.

Allegato "C"

4. Il medesimo Consorzio si impegna – in nome per conto ed interesse di ciascuno dei consorziati comparenti in quanto titolari di titolo abilitativo edilizio e quindi unici soggetti legittimati allo "scomputo" del contributo per opere di urbanizzazione – oltre che in proprio interesse, a procedere all'affidamento degli appalti finalizzati alla realizzazione di dette opere e si impegna a consegnare dette opere a Roma Capitale, una volta ultimate e collaudate, provvedendo alla loro manutenzione secondo quanto stabilito dall'articolo 5 del "Disciplinare" come infra allegato per far parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa

(Ovvero in alternativa)

3. Nel caso di opere di urbanizzazione affidate a scomputo (riferite sia all'urbanizzazione primaria che - eventualmente secondaria), il cui valore complessivo - calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 2 del "Disciplinare" come infra allegato per far parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa - sia inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, il Consorzio predisporrà il relativo affidamento secondo quanto stabilito dall'articolo 122, comma 8 del D. Lgs. n.163/2006, al fine di 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.

5. Il Consorzio comparente si obbliga irrevocabilmente altresì, in nome, per conto ed interesse dei singoli consorziati come sopra rappresentati, oltre che nel proprio interesse, ad osservare oltre a quelle vigenti, le seguenti ulteriori disposizioni:

- gli elaborati grafici progettuali delle opere sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione di dette opere nei termini previsti, specificando che potranno essere introdotte varianti o modifiche in corso d'opera nel rispetto delle regole e dei limiti

Allegato "C"

di cui all'art.1 comma 7 del Disciplinare allegato alla presente convenzione integrativa;

- le eventuali varianti in corso d'opera devono comunque essere comunicate anche all'Organo di Vigilanza di cui all'art.8. del "Disciplinare" come infra allegato per far parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa, fermo restando l'importo determinato dal quadro economico approvato con la suddetta deliberazione..... come sopra già allegata per farne parte integrante e sostanziale;
 - 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 dall'art.4 del "Disciplinare" come infra allegato per far parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa

Articolo 4**Allegati ed Elaborati Progettuali**

1. Si allegano inoltre, in copia digitale al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale:

- sub "... " il *"Disciplinare Generale contenente patti oneri e condizioni relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione a a scomputo nell'ambito di Piani di Zona di cui alle Legge 167/62"*;

- sub " " 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"*.

2. Il componente consorzio ".....", in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche delle singole opere oggetto del presente atto, dichiara di ben

Allegato "C"

conoscere e far proprio, ai fini della presente convenzione, il progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n..... del giorno che risulta attualmente depositato in atti dell'Unità Organizzativa Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia e composto dai seguenti elaborati:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

2. A riguardo le parti, come sopra rappresentate, di comune accordo convengono e richiedono - ed io Segretario Generale ne prendo atto - di non allegare detti progetti definitivi ma di considerare i medesimi in tutte le relative elaborazioni, articolazioni e contenuti, quale parte integrante e sostanziale del presente atto per averne preso prima d'ora piena ed integrale conoscenza. Dichiarano pertanto come i medesimi siano completi e attuabili sotto ogni profilo sia tecnico che prescrittivo e quindi di accettarli pienamente e senza riserva alcuna di qualunque natura e specie.

Articolo 5**Individuazione delle Aree**

1. Le aree di sedime relative alle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto, sono individuate, tanto planimetricamente quanto catastalmente, nelle tavole dello

Allegato "C"

stralcio del progetto definitivo approvato e attualmente depositato in atti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia - Unità Organizzativa Edilizia Sociale, di cui al precedente articolo 3.

2. Le aree necessarie alla realizzazione delle opere oggetto del presente atto, oltre a quelle eventualmente necessarie all'impianto del cantiere, sono pervenute, unitamente a maggior consistenza (intero piano di zona), a "ROMA CAPITALE" in forza di:

1) atto a rogito notaiodel, rep. n., registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma ..., il, al n....., serie ., di formalità, trascritto alla Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il al n. di formalità particolare;

2) provvedimento amministrativo di espropriazione per pubblica utilità del giorno, n., registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma ..., il, al n....., serie ., di formalità, trascritto presso l' Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il al n. di formalità particolare; del,

3. Dette aree, oltre a quelle eventualmente necessarie all'impianto del cantiere, verranno consegnate al "Consorzio", entro 10 (dieci) giorni successivi alla sottoscrizione del presente atto, con contestuale redazione in contraddittorio, di apposito verbale.

4. I saggi archeologici eventualmente richiesti dalla Soprintendenza Archeologica dovranno essere curati direttamente dal "Consorzio", sotto la sorveglianza delle Soprintendenze Statali e Capitoline fatta eccezione per le aree interessate dalle opere di cui alla presente convenzione integrativa già acquisite al patrimonio

Allegato "C"

capitolino come già munite del relativo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

Articolo 6**Oneri di urbanizzazione ed individuazione delle opere assunte a scomputo**

1. La sommatoria della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta da ciascun concessionario/cessionario come sopra rappresentato a norma di legge, è come di seguito globalmente definita in € ed è dettagliatamente individuate nella tabella allegato ... alla deliberazione della Giunta Capitolina n..... del..... come sopra allegata al presente atto ed alla quale si rinvia.
2. Le somme, come sopra determinate, in ragione della volontà espressa di realizzare opere pubbliche a scomputo del contributo medesimo, non sono versate da ciascun consorziato di cui al presente atto al momento del rilascio del permesso di costruire ma, ai sensi della vigente normativa sopra citata trascritta, in luogo della corresponsione totale o parziale delle somme di cui ai commi precedenti, il Consorzio comparente, qui in rappresentanza esclusiva dei soggetti comparenti ad esso consorziati oltre che nel proprio interesse, con i vincoli oggettivi e soggettivi scaturenti ai sensi di legge nel rispetto dei principi e delle modalità stabilite dal decreto legislativo 163/2006, assume l'obbligo di curare le procedure di progettazione (ove necessaria) realizzazione, collaudo e consegna di tutte le opere di urbanizzazione sotto elencate per un importo complessivo pari a €....., come risultante dai quadri tecnico-economici approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte dei progetti definitivi in atti.
3. Se l'esecuzione delle opere pubbliche avviene a scomputo parziale del contributo, la differenza tra i contributi dovuti e i costi delle opere, come risultanti dai computi metrico-estimativi approvati dagli uffici competenti di Roma Capitale e facenti parte

Allegato "C"

dei progetti definitivi in atti, è corrisposta all'Amministrazione Capitolina all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi afferenti le opere private.

4. Nel caso in cui i lavori siano affidati attraverso una procedura di gara, si applicano in particolare le disposizioni dell'art.3 del "Disciplinare" come sopra allegato.

5. Nella determinazione del valore delle opere da eseguire a scomputo, non sono da considerare i costi degli impianti relativi alle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della legge regionale 12 settembre 1977, n.35 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. Più in particolare, le opere di urbanizzazione del Piano di Zona, con i relativi importi desunti da quadri tecnico-economici, la cui realizzazione nel rispetto delle normative suddette è affidata alla cura e coordinamento del Consorzio comparente sono quelle qui di seguito elencate:

i. opera importo

ii. opera importo

iii. opera importo

iv. opera importo

v. opera importo

vi. opera importo

per un importo complessivo di €. ;

7. Il Consorzio cura la completa attuazione della realizzazione delle suddette opere a scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione posti a carico dei suddetti operatori del piano, al netto dell'I.V.A. per l'Amministrazione Capitolina.

Articolo 7**Esecuzione delle opere pubbliche**

1. L'esecuzione delle opere pubbliche del piano di zona in questione può avvenire

Allegato "C"

attraverso:

- a) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere previste nel piano attuativo;
- b) per stralci funzionali.

Eventuale,

comma seguente da inserire qualora con provvedimento di approvazione del progetto definitivo sia anche approvato lo stralcio funzionale

2. Essendo stato individuato quale stralcio funzionale denominato..... rispetto allo stesso, con la deliberazione..... come sopra già allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale è stata verificata ed approvata per tale stralcio.... oggetto della presente convenzione integrativa, la singola piena autonomia funzionale e urbanistica rispetto al complessivo piano di zona. Per autonomia funzionale ed urbanistica deve intendersi la presenza nello stralcio medesimo oggetto della presente convenzione integrativa di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantirne il pieno utilizzo, nonché di infrastrutture idonee ad assicurare la connessione dei beni privati interessati dallo stralcio alle reti esistenti e quindi rendendo gli stessi beni privati come autonomamente fruibili, anche distintamente rispetto al piano di zona nella propria complessità e completezza.

3. I tempi di attuazione delle opere pubbliche sono indicati nel cronoprogramma dei singoli lavori, che sarà trasmesso all'U.O competente e ha carattere vincolante per il consorzio comparente .

4. Fatti salvi i termini massimi previsti dalle vigenti leggi, il completamento delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione deve avvenire secondo la seguente tempistica, a decorrere dalla stipula della presente convenzione:

Allegato "C"

- a) i lavori di urbanizzazione primaria e la piantumazione delle aree a verde pubblico, entro il termine di mesi ...;
- b) le eventuali opere di connessione esterna e di infrastrutturazione generale entro il termine di mesi ...;
- c) i lavori di urbanizzazione secondaria, entro il termine di mesi ...;
- d) eventuali altri lavori entro i termini di seguito indicati:

5. L'Unità Organizzativa competente, su istanza del consorzio comparente e sentito l'Organo di Vigilanza, può autorizzare modifiche dei tempi di attuazione indicati nei cronoprogrammi di cui al comma 3, esclusivamente in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità dello stesso consorzio comparente di cui al presente atto che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

6. La progettazione nonché l'esecuzione dei lavori pubblici dedotti in convenzione avvengono sotto l'esclusiva responsabilità del consorzio comparente, il quale si obbliga ai connessi adempimenti e conseguenti oneri.

7. Pertanto il consorzio comparente è il solo responsabile dei rapporti, incluso il contenzioso, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto di Roma Capitale; lo stesso consorzio comparente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dall'esecuzione o dalla successiva manutenzione, limitatamente al periodo di competenza, delle opere dedotte in convenzione.

Articolo 8**Garanzie**

1. in sede di originaria convenzione ex art. 35 della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie/cessione del diritto di proprietà non ha prestato alcuna garanzia fideiussoria per un importo pari al valore del contributo per opere di

Allegato "C"

urbanizzazione in quanto la obbligazione al versamento verrà assolta sostitutivamente mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione integrativa.

2. Pertanto in questa sede, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione integrativa, il Consorzio comparente – consegna al rappresentante di ROMA CAPITALE la seguente garanzia fideiussoria rilasciata da..... sede di n. in data per un valore garantito di Euro

OVVERO

le seguenti garanzie fideiussorie:

a) relativamente a..... (opera) garanzia fidejussoria rilasciata da sede di n. in data..... per un valore garantito di Euro

b) relativamente a (opera)..... garanzia fidejussoria rilasciata da sede di n. in data..... per un valore garantito di Euro

c) relativamente a (opera)..... garanzia fidejussoria rilasciata da sede di n. in data..... per un valore garantito di Euro

d) relativamente a (opera)..... garanzia fidejussoria rilasciata da sede di n. in data..... per un valore garantito di Euro

3. Pertanto e più in particolare le polizze di cui al precedente comma garantiscono oggi espressamente l'adempimento oggettivo – e quindi da riferirsi esclusivamente a ciascuna opera - delle suddette obbligazioni, indivisibilmente assunte dal Consorzio..... - in nome per conto ed interesse dei soggetti originari e tuttora obbligati consorziati e in comparizione elencati, - oltre che nel proprio interesse - con vincoli irrevocabili di unitarietà e indivisibilità in favore di ROMA CAPITALE e quali consorziati allo stesso.

Allegato "C"

4. Conseguentemente il soggetto garante ha espressamente dichiarato di essere pienamente consapevole e di accettare senza riserva alcuna che, qualora in una qualunque delle fasi della progettazione, della individuazione del soggetto appaltatore realizzatore o attuativa, ovvero di verifica delle opere garantite, dovesse prospettarsi qualunque forma di inadempimento come tale giudicato da ROMA CAPITALE, ciascuna delle relative garanzie fidejussorie a tale titolo sopra rilasciate saranno escusse dall'Ente garantito nei limiti dei valori garantiti in forza anche della indivisibilità dell'obbligazione sostitutiva in tal senso da ciascuno irrevocabilmente assunta; ciò senza che il garante in genere, possa in alcun modo opporre alcuna eccezione temporale, oggettiva ovvero soggettiva e quindi di qualunque natura e specie.

5. Il 50% (cinquanta per cento) dell'importo di ciascuna garanzia fideiussoria di cui al comma 3 verrà svincolato alla redazione del collaudo provvisorio, mentre il restante 50% (cinquanta per cento) verrà svincolato all'approvazione tacita o espressa del certificato di collaudo.

7. A garanzia della corretta manutenzione delle opere eseguite il Consorzio componente, si obbliga a prestare garanzia fidejussoria per un importo pari al 3% (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.

8. Il consorzio componente si obbliga inoltre a prestare polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'art.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.

Allegato "C"

9. Le garanzie di cui ai due comma precedenti sopra potranno eventualmente essere costituite da singole polizze fideiussorie prestate da ogni singola consorziata in proporzione al valore delle opere eseguite da ognuna con vincoli irrevocabili di unitarietà e indivisibilità in favore di ROMA CAPITALE

10. Tutte le garanzie fideiussorie previste dal presente articolo potranno essere bancarie, ovvero assicurative rilasciate da Istituto di primaria importanza, inserito nell'elenco tenuto dall' IVASS, ovvero rilasciate da soggetti abilitati (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) a rilasciare garanzie in favore della Pubblica Amministrazione o comunque rilasciate dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 107 ovvero di cui all'art 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 le quali svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

11 Si dà atto come tutte le garanzie di cui al comma 3 - autenticate da Notaio nella sottoscrizione del soggetto che le rilascia in rappresentanza dell'Istituto garante - contengono espresse clausole ovvero condizioni particolari che rendono ciascun titolo di garanzia immediatamente escutibile a prima richiesta da parte dell'Amministrazione Capitolina, con espressa esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del codice civile, nonché con espressa rinuncia da parte del garante ad avvalersi dell'eccezione di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile. Inoltre nelle stesse è previsto espressamente come tali garanzie in relazione alla natura sostitutiva delle obbligazioni assunte da ciascun componente con il presente atto, possono essere riferite - oltre che ad inadempimenti in tema di opere di urbanizzazione di cui al presente atto - anche ad eventuale richiesta di versamento in denaro direttamente in favore dell'Amministrazione Capitolina a titolo di contributo

Allegato "C"

ex art. 16 del D.P.R. 380/2001.

12. Gli importi garantiti a norma dei commi precedenti devono essere resi attuali dal componente mediante aggiornamento biennale secondo indici ISTAT.

Articolo 9**Durata - Proroghe**

1. Il presente atto andrà a scadere nel termine di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data odierna, essendo la presente convenzione integrativa immediatamente efficace sin dalla sottoscrizione.

2. Ciò salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di anticiparla, considerando espletati in modo positivo gli impegni e le obbligazioni, o di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

3. Il termine previsto dal comma precedente può altresì essere prorogato dall'ufficio dell'Amministrazione preposto al singolo intervento, su istanza del "Consorzio", in caso di situazioni indipendenti dalla sua volontà o responsabilità che abbiano oggettivamente ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.

Articolo 10**Rappresentanza**

1. Per tutto quanto attiene ai rapporti con "ROMA CAPITALE" derivanti dalla presente convenzione integrativa, i concessionari componenti sono e saranno rappresentati dal Consorzio ".....", con sede in Roma,

1 bis. Il consorzio all'atto della sua costituzione si obbliga a prevedere nel proprio Statuto il versamento nel fondo consortile, da parte di ciascun consorziato o aderente successivo, da effettuarsi all'atto della stipula della convenzione ex art. 35 L. n. 865/71, di almeno il 50% del valore delle OO.UU. gravante sul medesimo, fermo restando l'obbligazione al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di zona ovvero riferite al singolo stralcio funzionale.

2. Per le obbligazioni assunte dal "Consorzio" in nome, per conto ed interesse dei singoli consorziati, rispondono questi ultimi unitamente con il fondo consortile (art. 2615, comma II, Codice Civile).

Allegato "C"**Articolo 11****Consenso al trattamento dei dati personali**

1. Le parti prestano il loro consenso affinché il Segretario Generale rogante il presente atto, anche per mezzo dei propri Uffici, tratti e conservi i loro dati personali ai sensi delle Legge 675/1996 e del Decreto Legislativo n. 196/2003. Pertanto, in relazione agli adempimenti connessi, detti dati personali potranno essere inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli.

Articolo 12**Formalità e regime fiscale**

1. Si approvano espressamente, ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole e gli articoli di cui al "*Disciplinare Generale contenente patti oneri e condizioni relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo nell'ambito di Piani di Zona di cui alla Legge 167/62*", debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "B" ed in particolare gli articoli: 1 (Progettazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione), 2 (Individuazione della soglia di rilevanza comunitaria), 3 (Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento), 4 (Collaudo delle opere pubbliche), 5 (Consegna delle opere e loro manutenzione), 6 (Tempi di realizzazione e correlazione con le opere private), 7 (Rinvenimenti archeologici – Bonifica da ordigni esplosivi e residuati bellici), 8 (Monitoraggio e vigilanza), 9 (Inadempimento e risoluzione) e 10 (Tracciabilità dei flussi finanziari – Legge 13 agosto 2010 n. 136)

Detto Disciplinare Generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sub "....."

2. Il presente atto non è soggetto a pubblicità immobiliare in quanto non comporta in

Allegato "C"

alcun modo costituzione o trasferimento di diritto reale ovvero di garanzia.

3. Tutti gli oneri contrattuali e fiscali conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del "Consorzio" comparente (e quindi dei singoli consorziati pro-quota), i quali hanno facoltà di invocare le agevolazioni di legge a riguardo e quindi chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 32, ultimo comma, del D.P.R. del 29 settembre 1973 n. 601 che richiama le agevolazioni per tutti gli atti di cui al titolo IV della Legge n. 865/71, in quanto tuttora non espressamente abrogate.

4. Inoltre:

a) per quanto riguarda il regime fiscale - ai fini I.V.A.- relativo alle opere di urbanizzazione di cui al presente atto, si richiama l'applicabilità dell'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, in quanto le opere stesse sono esclusivamente destinate all'assolvimento dei contributi per opere di urbanizzazione e delle relative obbligazioni urbanistiche anche ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 come integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

b) ai fini dell'imposta progressiva di registro (D.P.R. 131/1986) la realizzazione delle opere stesse risulta non rilevante fiscalmente poiché trattasi di opere realizzate su aree già di proprietà capitolina, poiché aventi natura giuridica di mere accessioni e quindi realizzate/acquisite al patrimonio dell'Ente stesso a titolo originario ex art.934 del Codice Civile e pertanto mai oggetto di trasferimento come invece prescritto dalla Legge ai fini della rilevanza ed imponibilità tributaria.

4. Pertanto la presente convenzione sarà assoggettata esclusivamente all'imposta fissa di registro oltre che a quella di bollo.

Articolo 13**Efficacia Normativa "Antimafia"**

Allegato "C"

1. Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna.
2. La presente convenzione integrativa, in ragione della natura delle opere nonché del valore delle medesime, è soggetta al regime delle "informazioni" da rilasciarsi dalla competente Prefettura, di cui agli articoli 90 - 91, seguenti e correlati del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Ai sensi dell'art. 92 comma 3 del medesimo Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni, l'efficacia della presente convenzione come complessivamente considerata, è risolutivamente condizionata all'accertamento, desunto dalle informazioni rilasciate dalla competente Prefettura, dell'esistenza a carico del "Consorzio" e di ciascuna parte privata contraente consorziata, di una delle cause di decadenza o sospensione o dall'esistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui - con riferimento generale - alle fattispecie contemplate dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. A riguardo è stata presentata, a mezzo posta elettronica certificata, la relativa istanza al competente Ufficio Territoriale del Governo di Roma (prot.SC/.....in data e ricevuta in pari data) volta all'ottenimento delle informazioni di cui sopra. Conseguentemente, ad oggi risulta oggettivamente decorso il termine di giorni (art. 92 comma 3 del suddetto Decreto Legislativo) dalla ricezione della richiesta stessa.

(eventualmente in caso di urgenza delle sottoscrizione)

5. Pertanto, ai fini di cui sopra le parti dichiarano espressamente l'urgenza della sottoscrizione della presente convenzione.

Atto fatto in Roma, ove sopra, e letto da me Segretario Generale, ai Signori

Allegato "C"

comparenti, i quali, a mia domanda, hanno dichiarato di approvarlo pienamente per essere in tutto conforme alla loro volontà e mi hanno dispensato di dar loro lettura degli allegati.

Atto pubblico amministrativo informatico, redatto elettronicamente da me e da persona di mia fiducia su supporto informatico non modificabile, in pagine ventinove ed altrettanti fogli elettronici e viene letto mediante l'uso e il controllo mio personale degli strumenti informatici, ai comparenti. Quindi gli stessi, nelle suddette qualità, mediante apposizione di firma digitale/elettronica, lo sottoscrivono personalmente ed in mia presenza, unitamente agli allegati, essendo le ore..... e minuti specificando che ciascuna sottoscrizione è apposta mediante "dispositivo di firma" idoneo del quale è stata previamente accertata la validità ed efficacia temporale di ciascun relativo certificato elettronico qualificato, come rilasciato da Ente certificatore accreditato a rilasciare certificati conformi alla Direttiva Europea 1999/93/CE ed alla normativa nazionale.

Quindi successivamente ed immediatamente dopo, previa verifica da parte mia della validità ed efficacia temporale dei relativi loro certificati di firma apposti al presente atto e relativi allegati ove prescritto, viene sottoscritto mediante firma digitale da me Segretario Generale come per legge, in presenza dei comparenti stessi.

Segue firma digitale di

Segue firma digitale di

Segue firma digitale di **SEGRETARIO GENERALE**

Allegato "C1"



"Disciplinare Generale contenente patti oneri e condizioni relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo nell'ambito di Piani di Zona di cui alla Legge 167/62"

Articolo 1 - Ambito di applicazione - Progettazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione

1. Le norme di cui al presente Disciplinare, e quindi della convenzione cui il medesimo è allegata, si riferiscono esclusivamente a lavori e comunque ad opere di urbanizzazione rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 2 comma 4 per le quali quindi risulta applicabile il Decreto Legislativo n. 163/2006 e norme ad esso correlate.
2. La progettazione dei lavori pubblici che il consorzio assume in esecuzione, a scomputo totale o parziale del contributo di urbanizzazione o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, è redatta a cura e nella responsabilità del consorzio comparente nel ruolo e nelle funzioni conferite ed assunte dal medesimo con l'atto cui il presente Disciplinare è allegato, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.
3. La progettazione in atti è già stata sviluppata e svolta a cura del Consorzio, almeno a livello definitivo, ai sensi e con i requisiti e le caratteristiche prescritte dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 ed è stata oggetto, preliminarmente alla stipula della presente convenzione, di approvazione in linea tecnica ed economica, per la verifica del rispetto delle specifiche tecniche e della congruità dei prezzi, da parte degli uffici competenti di Roma Capitale e di provvedimento finale di approvazione anch'esso allegato, unitamente al presente Disciplinare, alla convenzione integrativa per farne parte integrante e sostanziale.

Allegato "C1"

4. Il Consorzio si impegna a far rispettare, nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere assunte in forza della presente convenzione, le norme vigenti relative agli standard prestazionali per il risparmio energetico e in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.

5. All'interno del quadro economico facente parte del progetto definitivo approvato ai sensi e nel rispetto del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 che determina il valore dell'opera o del lavoro da ammettere a scomputo è presente il computo metrico estimativo da porre a base d'asta, redatto anche secondo le prescrizioni normative in materia di lavori pubblici con riferimento al prezzario regionale.

6. Nello stesso quadro economico approvato con rispetto delle norme sopra richiamate, ed in particolare dell'art. 16 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, sono elencate le prestazioni e le somme spettanti al consorzio comparente per le attività svolte e sviluppate, ivi comprese le somme necessarie alle funzioni della vigilanza, che nel loro complesso non potranno eccedere il 15% dell'importo dei lavori assunti a scomputo (con riferimento tassativo a ciascuna opera) con la sottoscrizione della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato.

7. Fermi restando l'autonomia del consorzio nella fase di realizzazione dei lavori e il potere di vigilanza di Roma Capitale le varianti al progetto posto in esecuzione che rientrano tra quelle previste dal comma 1 dell'art. 132 del Decreto Legislativo 163/2006, sono preventivamente comunicate a Roma Capitale che può segnalare la mancata corrispondenza della fattispecie proposta alle ipotesi previste dal correlato disposto delle norme stesse. Sono fatte salve le altre fattispecie di cui al comma 3 del medesimo articolo art. 132 del Decreto Legislativo 163/2006.

Eventuali varianti eccedenti tali fattispecie dovranno essere preventivamente approvate dal competente Organo dell'Amministrazione Capitolina.

Allegato "C1"

8. Il consorzio comparente si obbliga ad assumere iniziative di integrazione degli aspetti sociali negli appalti ed in particolare in tema di vigente regolamentazione sia di fonte legislativa che amministrativa in tema di tutela dei lavoratori, nonché riguardo il rispetto dei criteri ambientali minimi stabiliti per le amministrazioni pubbliche dalle leggi vigenti al momento della redazione del progetto definitivo.

Articolo 2 - Individuazione della soglia di rilevanza comunitaria.

1. Ai sensi delle norme nazionali e comunitarie, il consorzio comparente assume le seguenti obbligazioni anche a titolo convenzionale in quanto finalizzate all'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, o comunque in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del presente articolo.

2. I lavori pubblici sono affidati a terzi secondo le procedure ad evidenza pubblica e con le modalità e i termini indicati nel decreto legislativo 163/2006 e del regolamento approvato con D.P.R. 207/2010.

3. La scelta della procedura di gara, nonché del relativo criterio di aggiudicazione, rientra nella discrezionalità del consorzio comparente.

4. Il valore di riferimento per l'individuazione della soglia stabilita dall'art. 28 del D.Lgs 163/2006 è costituito dalla sommatoria degli importi, al netto dell'I.V.A., dei lavori di cui ai quadri economici dei progetti definitivi in atti, riguardanti le opere pubbliche comprese nell'intero perimetro di trasformazione urbanistica e quindi dell'intero piano di zona in questione, anche se appartenenti a diversi stralci funzionali ovvero affidati mediante pluralità di strumenti convenzionali.

5. Ciascun soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione – oltre ad essere in regola con la vigente normativa "antimafia" da accertarsi preventivamente all'affidamento e nel rispetto totale e con le modalità e formalità di cui al DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 2011, n. 159 ed eventuali ulteriori successive modificazioni ed integrazioni - deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari, economici e tecnici), accertati e verificati dal consorzio

Allegato "C1"

comparsa in rappresentanza di ciascun consorziato di cui al presente atto sotto la propria responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

Articolo 3 - Modalità di svolgimento delle procedure di affidamento.

1. L'esecuzione delle opere pubbliche può avvenire attraverso:

- a) un unico appalto che abbia per oggetto l'insieme delle opere previste nel piano di zona;
- b) per stralci funzionali.

2. Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche del progetto, dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e, eventualmente, della anomalia dell'offerta, rientra nell'esclusiva responsabilità del consorzio comparsa.

3. Il consorzio comparsa è tenuto, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da garantire la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.

4. Il consorzio comparsa deve trasmettere agli uffici competenti di Roma Capitale tutte le informazioni essenziali e la documentazione relativa all'indizione e all'esito della procedura di gara svolta.

5. Ciascuna impresa affidataria dei lavori e il prezzo di ciascun appalto sono resi pubblici sul sito web di Roma Capitale in modo evidente e accessibile.

6. Qualora il costo finale delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore al contributo, è dovuto il conguaglio in favore dell'Amministrazione Capitolina.

7. Fermo quanto sopra gli eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare possono restare nella disponibilità del consorzio comparsa - per essere destinati a coprire le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto o per interventi ulteriori (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo quali efficientamento energetico, smaltimento dei rifiuti, arredo urbano, illuminazione) esclusivamente del piano di zona in questione, fino al raggiungimento del

Allegato "C1"

contributo dovuto e comunque da concordare con atto integrativo alla presente convenzione.

Articolo 4 - Collaudo delle opere pubbliche.

1. Le opere pubbliche realizzate a cura del consorzio, in adempimento degli obblighi di convenzione 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 comparente e con onere a proprio carico, ed è composto da soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia e importo dei lavori da collaudare. Esclusivamente in caso di composizione collegiale, almeno un membro dovrà essere scelto dall'elenco/albo dei collaudatori di Roma Capitale nel rispetto, di massima, del criterio di rotazione cronologica degli incarichi attribuiti.
3. I nominativi dei soggetti incaricati del collaudo sono comunicati dal consorzio agli uffici competenti di Roma Capitale entro trenta giorni dalla nomina.
4. 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 tempestivamente dal consorzio all'Organo di Vigilanza e all'Unità Organizzativa competente di Roma Capitale.
5. Per esigenze di Roma Capitale e a richiesta della stessa, si può procedere al collaudo parziale delle opere per singoli stralci funzionali, nonché all'eventuale presa in carico anticipata delle opere, ai sensi dell'articolo 230 del D.P.R. 207/2010. Per dette opere l'eventuale periodo di manutenzione decorre dalla data di presa in carico.
6. Il certificato provvisorio di collaudo delle opere è redatto, nel rispetto dell'art.229 del D.P.R. n.207/10, concernente il Regolamento di Attuazione del Codice degli Appalti, non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori salvo quanto stabilito dall'art. 141, comma 1, del decreto legislativo 163/2006.
7. Il certificato provvisorio di collaudo deve essere sottoposto all'approvazione degli uffici competenti di Roma Capitale che vi provvedono entro due anni dalla data della sua formale trasmissione. L'approvazione del collaudo provvisorio ne determina la definitività.

Allegato "C1"

8. Qualora l'approvazione del collaudo non intervenga nel termine fissato dal precedente comma, il collaudo da provvisorio diviene definitivo; qualora nei successivi due mesi non intervenga l'approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato; decorso inutilmente il termine di approvazione per fatti non imputabili al consorzio, le garanzie prestate si estinguono automaticamente, fatto salvo quanto previsto dalla specifica normativa in materia.

Articolo 5 - Consegna delle opere e loro manutenzione.

1. Le opere pubbliche realizzate sono consegnate a Roma Capitale dopo l'approvazione, espressa o tacita, del collaudo come indicato al precedente articolo 4 senza alcun onere aggiuntivo. Roma Capitale ne è proprietario a titolo originario, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, essendo opere realizzate in aree di cui lo stesso ente è già proprietario come già indicato all'articolo 5 della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato.

2. Con l'approvazione espressa o tacita del collaudo, Roma Capitale ha l'obbligo della presa in consegna delle opere collaudate. La presa in consegna avviene a mezzo di processo verbale redatto in contraddittorio con il consorzio comparente in rappresentanza di ciascun consorziato di cui al presente atto entro due mesi dalla data di approvazione del collaudo; qualora l'Amministrazione non vi provveda, il consorzio comparente ha facoltà di costituirla in mora ai sensi e per gli effetti degli articoli 1206, 1207, 1208, 1209 e 1216 del codice civile.

3. Il consorzio comparente assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle aree a verde pubblico da essa realizzate fino alla data di approvazione del collaudo definitivo.

Articolo 6 - Tempi di realizzazione e correlazione con le opere private.

1. E consentito il rilascio dei titoli abilitativi dell'edificazione privata, previa prestazione delle garanzie fideiussorie di cui all'art.8 della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato, contestualmente o successivamente alla sottoscrizione della convenzione integrativa medesima.

Allegato "C1"

2. Ferma restando l'immediata efficacia di ciascun titolo abilitativo edilizio come sopra rilasciato, è convenuto come l'inizio dei lavori delle opere private dovrà comunque essere simultaneo o successivo a quello delle opere pubbliche.

3. Il Consorzio comparente trasmetterà ai competenti Uffici di Roma Capitale:

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

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

4. Entrambi detti elementi costituiscono - congiuntamente ed indissolubilmente tra loro - "*conditio sine qua non*" ai fini dell'approvazione della "Tabella dei prezzi massimi di cessione" di cui all'art.6 della convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie/ cessione del diritto di proprietà.

5. E' comunque fatto divieto - sotto responsabilità anche del Notaio rogante - ai singoli operatori concessionari/cessionari mediante strumento convenzionale delle aree nel Piano di Zona, in mancanza del completamento, debitamente accertato dall'Amministrazione Capitolina, delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato, di procedere alla locazione ovvero al trasferimento di qualunque disponibilità, sia giuridica che materiale e quindi, all'assegnazione/cessione ovvero vendita o alienazione a qualsiasi altro titolo, od anche all'assegnazione in godimento a proprietà indivisa, dell'intero complesso immobiliare ovvero delle singole unità immobiliari realizzate in regime giuridico convenzionale ex art. 35 Legge 865/71.

6. Non è consentita, neanche su richiesta della parte interessata, la consegna a fini di solo possesso, meramente detentivi, ovvero di guardiania che non derivi da contratto di lavoro correlato alle opere convenzionate, delle porzioni immobiliari private realizzate in regime

Allegato "C1"

convenzionale di art. 35 L.865/71 in mancanza dell'accertato completamento di tutte le opere oggetto del presente atto.

7. Fermo quanto sopra, solo qualora sia accertato dall'Amministrazione Capitolina 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 anche in relazione alla possibilità di realizzare le opere medesime per stralci funzionali, potrà procedersi alla locazione, all'assegnazione/cessione ovvero alienazione a qualsiasi titolo delle singole unità immobiliari a soggetti terzi.

8. La violazione di quanto sancito dal presente articolo potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione alle future assegnazioni di aree, nonché di futuri affidamenti di opere pubbliche.

Articolo 7 - Rinvenimenti archeologici - Bonifica da ordigni esplosivi e residuati bellici.

1. Il consorzio comparente comunica tempestivamente alla Soprintendenza capitolina e alla Soprintendenza Archeologica la data di inizio delle lavorazioni di sterro delle opere di urbanizzazione ed edilizie.

2. I saggi archeologici eventualmente richiesti dalla Soprintendenza Archeologica dovranno essere curati direttamente dal "Consorzio", sotto la sorveglianza delle Soprintendenze Statali e Capitoline fatta eccezione per le aree interessate dalle opere di cui alla presente convenzione integrativa già acquisite al patrimonio capitolino come già munite del relativo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

3. Qualora nel corso dei lavori venissero alla luce resti di interesse archeologico, il rinvenimento deve essere immediatamente comunicato ad entrambi gli uffici di cui al comma 1, le prescrizioni dei quali devono essere fedelmente seguite nella prosecuzione dei lavori.

4. Ferma restando l'alea gravante sulla parte privata relativamente alla responsabilità del progetto

Allegato "C1"

da essa redatto, se la natura e l'entità dei ritrovamenti dovessero determinare una modifica dell'assetto progettuale del piano di zona, le conseguenti variazioni progettuali nonché le eventuali integrazioni alla presente convenzione sono concordate tra le parti e approvate dall'organo competente di Roma Capitale.

5. Il Consorzio ha l'obbligo di eseguire la bonifica da ordigni esplosivi, nel rispetto della vigente normativa.

6. I lavori di bonifica da ordigni bellici dovranno essere eseguiti in conformità alle prescrizioni che saranno dettate dalla Direzione Lavori Genio Militare.

7. La relativa spesa farà parte del quadro economico allegato al progetto definitivo in ciascuna opera.

8. 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.

9. Prima di iniziare i lavori nelle zone bonificate, è fatto obbligo al Consorzio di richiedere e procurarsi tempestivamente il collaudo, anche parziale da parte della Direzione del Genio Militare.

Articolo 8 - Monitoraggio e vigilanza.

1. Il consorzio componente fornisce trimestralmente, con modalità standardizzate, le informazioni necessarie per dare conto dello stato di avanzamento dei lavori con riferimento all'articolazione in tempi e fasi dell'intervento oggetto della presente convenzione e ai cronoprogrammi delle opere pubbliche.

2. Alla competente Unità Organizzativa dell'Amministrazione Capitolina è affidato il compito di seguire il corretto e rapido svolgimento delle procedure e di vigilare sul puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, nei tempi di attuazione e nella conformità delle opere, relativi alle opere di urbanizzazione.

Allegato "C1"

3. Per lo svolgimento di tali funzioni la competente Unità Organizzativa si avvale di una commissione formata da tre componenti designati da Roma Capitale, di cui uno assume il ruolo di coordinatore, e tutti da individuarsi secondo le procedure interne definite dall'Amministrazione medesima .

4. Per effettuare i compiti indicati ai comma 2 e 3 , l'Unità Organizzativa acquisisce gli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché hanno la possibilità di accedere al cantiere in qualunque momento, previa comunicazione al "Consorzio".

5. Eventuali osservazioni e rilievi dell'Organo di Vigilanza sono comunicati al consorzio comparente e all'unità organizzativa competente, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al medesimo "Consorzio" le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

Articolo 9 - Inadempimento e risoluzione.

1. In caso di grave inadempimento da parte del consorzio comparente ad una qualsiasi delle clausole, Roma Capitale ha facoltà di risolvere la presente convenzione e di ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti, anche avvalendosi, ai sensi dell'articolo 1456 C.C., delle garanzie fideiussorie prestate ed elencate all'art. 8 comma 3 della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato.

2. Costituiscono ipotesi di risoluzione di diritto della convenzione integrativa:

- a) mancata ultimazione, imputabile al "Consorzio", delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche nei tempi previsti in convenzione, la loro non collaudabilità nonché comunque la loro esecuzione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto da Roma Capitale per il rispetto della convenzione;
- b) la violazione grave degli obblighi in materia di affidamento delle opere pubbliche assunte in convenzione;
- c) la violazione, reiterata e grave, delle clausole contenute nella presente convenzione;

Allegato "C1"

d) la violazione dell'obbligo di cui all'art.4 del presente Disciplinare.

3. La violazione del divieto di cui al precedente articolo 6 di cessione ovvero anche consegna, a qualunque titolo, degli immobili privati realizzati nel Piano di Zona in assenza del completamento delle opere previste nella presente convenzione comporta una penale pari ad Euro 0,13 (euro zero e centesimi tredici) al metro cubo del volume concesso/ceduto a ciascun operatore interessato 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 per tale sanzione si prevede espressamente sin da ora la escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art.8 della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato per farne parte integrante e sostanziale.

4. Oltre alle sanzioni a riguardo previste dai comma precedenti, la violazione di quanto sancito dall'art. 6 potrà essere considerato dall'Amministrazione Capitolina quale pregiudiziale in relazione alle future assegnazioni di aree, nonché di futuri affidamenti di opere pubbliche.

5. Inoltre la presente convenzione integrativa potrà essere risolta di diritto in caso di grave ritardo imputabile al consorzio componente, protrattosi per più di due anni rispetto al termine di fine lavori di ciascuna opera di cui all'articolo 8 della convenzione integrativa cui il presente Disciplinare è allegato.

6. Constatato il grave inadempimento del "Consorzio" ai sensi dei commi precedenti, Roma Capitale avvia il procedimento di contestazione e assegna un termine non inferiore a trenta giorni per le deduzioni e le giustificazioni del "Consorzio" e contestualmente sospende l'esecuzione dei lavori sia della parte pubblica sia della parte privata.

7. La risoluzione della presente convenzione integrativa comporta la perdita per il consorzio e conseguentemente per i soggetti ad esso consorziati di tutti i diritti ovvero la decadenza dalle posizioni giuridiche soggettive, comunque denominate, derivanti o correlate alla convenzione integrativa.

Allegato "C1"

8. Ai sensi dell'art.934 del Codice Civile, essendo acquisite di diritto in piena proprietà da parte di Roma Capitale le opere, manufatti ed impianti pubblici o di interesse pubblico, riguardo le stesse - a titolo di penale - non si produrrà alcun obbligo a carico di Roma Capitale per compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ragione della risoluzione della convenzione e in ogni caso, il risarcimento dei maggiori danni subiti da Roma Capitale.

Articolo 10 - Tracciabilità dei flussi finanziari - Legge 13 agosto 2010 n.136 - 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 i lavori, i servizi e le forniture pubblici, per i quali il "consorzio" assume con il presente atto anche il ruolo e la funzione 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" dichiara 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 digitale è già allegato alla presente convenzione integrativa per farne parte integrante e sostanziale.

Allegato "C1"

3. In tale protocollo di intesa è previsto all'art.7 come "ROMA CAPITALE" sia obbligata, anche per gli enti facenti parte del "Gruppo Roma Capitale", ad estendere gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del medesimo Protocollo d'intesa ai soggetti che assumano la veste di Stazione Appaltante in forza di rapporti convenzionali.

4. Di conseguenza il "Consorzio" accetta senza riserva alcuna i contenuti del medesimo e si obbliga ad applicarlo in tutte le procedure pubblicistiche di propria spettanza.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 28 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Azuni e Magi.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Bordoni, Cantiani, Caprari, Celli, Coratti, Corsetti, Cozzoli Poli, D'Ausilio, De Luca, Dinoi, Ferrari, Giansanti, Magi, Marino, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Paris R., Pedetti, Piccolo, Policastro, Quarzo, Stampete, Tempesta e Tiburzi.

La presente deliberazione assume il n. 60.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI – F. MARINO

IL SEGRETARIO GENERALE
L. IUDICELLO

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
del **18 settembre 2014**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....