

Protocollo RC n. 12836/05

## Deliberazione n. 173

### **ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2005

VERBALE N. 50

Seduta Pubblica del 25 luglio 2005

Presidenza: MANNINO - SABBATANI SCHIUMA - CIRINNA'

L'anno duemilacinque, il giorno di lunedì venticinque del mese di luglio, alle ore 16,25, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale 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. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 38 Consiglieri:

Argentin Ileana, Azuni Maria Gemma, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Bertucci Adalberto, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Chiolli Luciano, Cipressa Alessandro, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Gasparri Bernardino, Germi Ettore, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Malcotti Luca, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Panecaldo Fabrizio, Perifano Massimo, Piso Vincenzo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Salacone Simonetta, Sentinelli Patrizia, Smedile Francesco, Spera Adriana, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Bafundi Gianfranco, Berliri Luigi Vittorio, Cau Giovanna, Coratti Mirko, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, Della Portella Ivana, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Lorenzin Beatrice, Lovari Gian Roberto, Mariani Maurizio, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Prestagiovanni Bruno, Santini Claudio e Zambelli Gianfranco.

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

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, il Consigliere Failla in sostituzione del Consigliere Segretario De Lillo temporaneamente assente.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz e Taboada Zapata Santos.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Carrazza Paolo, D'Alessandro Giancarlo, Morassut Roberto e Pantano Pamela.

(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Presidente Fabio SABBATANI SCHIUMA assume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

165<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 13 luglio 2005 n. 137)

**Approvazione del nuovo schema di convenzione per la Concessione di aree in diritto di superficie, comprese nei Piani di Zona 167/62, integrato a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme nel settore edilizio da applicarsi per i programmi di E.R.P.**

Premesso che è compito istituzionale dell'Amministrazione Comunale, attraverso la III U.O. del Dipartimento IX, procedere all'attuazione dei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, approvati ai sensi delle leggi n. 167/62 e n. 865/71, e quindi provvedere, tra l'altro, all'assegnazione in diritto di superficie, ai soggetti fruitori dei finanziamenti pubblici, delle aree ricadenti nei Piani di Zona 167/62;

Che per ultimo l'Amministrazione Comunale, al fine di soddisfare le necessità dell'Edilizia Residenziale Pubblica, con le deliberazioni C.S. 27/2001, C.C. n. 112/2002 e C.C. n. 33/2003, ha individuato le aree da destinare alla localizzazione dei finanziamenti pubblici concessi con D.G.R.N. n. 519 e n. 525 del 25 gennaio 2003 ed ha adottato i Piani di Zona Spinaceto 2, Casale Rosso 2, Colle Fiorito, Pian Saccoccia, Monte Stallonara, Via Ponderano, Via Longoni, La Storta Stazione, Borghesiana Pantano e Via Tor Cervara;

Che su alcuni dei Piani di cui sopra, con deliberazione G.C. n. 422 del 18 luglio 2003 sono state localizzate una parte delle cubature, relative al programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto";

Che l'assegnazione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, su aree comprese nei Piani di Zona e destinate all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 è stata regolata in passato da un apposito schema di convenzione approvato dal Ministero dei LL.PP. con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964, e successivamente recepito dal Comune di Roma con deliberazioni C.C. n. 0980/73 e n. 3767/75;

Che successivamente, con l'emanazione della legge n. 457 del 5 agosto 1978, recante norme per l'Edilizia Residenziale, vennero introdotte nuove modalità esecutive per gli edifici da realizzare su Piani di Zona 167/62, nonché nuovi limiti di costo;

Che pertanto con deliberazione della G.M. n. 6832 dell'8 agosto 1980 ratificata dal C.C. con deliberazione n. 4430 e n. 4431 del 21 novembre 1980, fu approvato un nuovo schema di convenzione da applicare esclusivamente per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata ex legge n. 457/78;

Che, all'epoca emergendo la necessità di procedere ad una riorganizzazione della materia e di assicurare un'uniformità di trattamento nei confronti degli operatori, in ottemperanza di quanto disposto dal 14° comma dell'art. 35 della legge n. 865/71, lo

schema di convenzione fu ulteriormente modificato per renderlo applicabile agli interventi da realizzarsi sia con che senza finanziamento pubblico;

Che tale ultimo schema di convenzione, approvato con deliberazione del C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, ha introdotto anche la facoltà, ove se ne fosse ravvisata l'opportunità, di delegare ai concessionari delle aree, sia singolarmente che riuniti in consorzio, la realizzazione in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispettivi, in modo di assicurare una contestuale realizzazione sia delle opere edilizie private che di quelle pubbliche;

Che dalla data di approvazione dello schema di convenzione sopra richiamato – risalente all'anno 1983 – sono state emanate nuove leggi per disciplinare il settore edilizio con l'obiettivo di introdurre miglioramenti, sia in campo progettuale che esecutivo, per garantire una migliore accessibilità agli edifici, una maggiore sicurezza nell'utilizzo degli impianti, una riduzione nei consumi energetici;

Che, in particolare, con la legge n. 13/89 sono state introdotte norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; con le leggi n. 46/90 e n. 10/91 sono state introdotte nuove norme in materia di sicurezza degli impianti e di risparmio energetico; con le leggi n. 626/94 e n. 494/96 sono state emanate norme volte a garantire idonee condizioni di sicurezza all'interno degli edifici e dei cantieri di costruzione; con D.P.R. n. 162/99 sono state emanate nuove norme per l'installazione degli impianti di elevazione; da ultimo, con ordinanza del P.C.M. N. 3274 del 20 marzo 2003 è stata emanata la nuova normativa tecnica per la costruzione di edifici in zona sismica che inserisce il territorio del Comune di Roma, precedentemente non classificato, in zona sismica con rischio di categoria 3;

Che l'introduzione delle suddette normative conseguentemente ha comportato un incremento dei costi di costruzione degli alloggi;

Che la stessa Regione Lazio, nel procedere all'emanazione dei recenti bandi per l'assegnazione dei finanziamenti per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata, ha progressivamente innalzato il costo di costruzione di riferimento così come indicato nelle deliberazioni della G.R.L. n. 2036/2000, n. 527/2003 e n. 355/2004;

Che, pertanto, il nuovo schema di convenzione che viene approvato con il presente provvedimento prevede un aggiornamento del costo di costruzione alla data dell'1 gennaio 2005;

Che il predetto costo, in analogia ai valori stabiliti dalla Regione Lazio per gli interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di convenzione per l'E.R.P. ex art. 35 della legge n. 865/71, è stato determinato, secondo i parametri di cui alla relazione di stima, allegata sub "B" al presente provvedimento, in Euro 1.150,00 al mq. convenzionali alla data del 1 gennaio 2005;

Che nel caso di interventi realizzati senza finanziamento pubblico all'interno di PP. di ZZ. 167/62 il costo massimo di costruzione degli alloggi, sulla base dei suddetti criteri applicati per l'edilizia agevolata, e nella misura prevista a norma dell'art. 4 lettera G della legge n. 457/78 è fissato in Euro 1.320,94 (milletrecentoventi e centesimi 94) al mq. convenzionale;

Che inoltre, per tenere conto dell'esigenza di perseguire un continuo miglioramento della qualità architettonica degli edifici localizzati nei Piani di Zona 167/62 e di garantire a favore dei promittenti acquirenti o degli affittuari l'applicazione di prezzi correnti nella commercializzazione degli alloggi in armonia con quanto stabilito per le nuove costruzioni dalla Giunta della Regione Lazio al comma 2 punto b della deliberazione 10 dicembre 1996 n. 9678, che prevede l'introduzione di un differenziale di costo fino ad un massimo del 12% del costo base di realizzazione tecnica (CBN), l'Amministrazione Comunale, per evidenti motivi di trasparenza ed imparzialità qualora vengano apportate migliorie architettoniche e dell'estetica degli edifici e delle parti

comuni ha fissato in convenzione un limite di incremento del costo di costruzione degli alloggi stessi, fino ad un massimo del 10% ed un ulteriore incremento massimo del 10% sempre riferito al costo di costruzione, nel caso vengano concordati miglioramenti da apportare all'interno degli alloggi;

Che recentemente, all'interno del territorio del Comune di Roma sono stati localizzati programmi di intervento destinati alla locazione, sia a termine che permanente, e che in tale ultimo caso, la legge prevede la facoltà da parte del Concessionario di dilazionare il corrispettivo dovuto per l'area, e pertanto occorre integrare lo schema di convenzione, regolamentando a norma di legge tale possibilità;

Che per tutte le motivazioni sopra esposte si è reso necessario aggiornare ed integrare lo schema di convenzione introducendo il nuovo costo di costruzione dovuto in base agli oneri intervenuti, e gli incrementi da prevedere per tener conto delle migliorie che possono essere concordate e/o richieste dai singoli acquirenti e/o assegnatari degli alloggi all'atto della prenotazione;

Che le principali innovazioni introdotte nello schema in oggetto riguardano l'articolazione della convenzione in due parti distinte; una prima parte, composta di n. 8 articoli contenenti gli elementi particolari del contratto quali:

- le parti contraenti;
- i provvedimenti comunali di individuazione delle aree;
- i presupposti e il contenuto della convenzione;
- i termini, i vincoli e la durata della convenzione;
- il corrispettivo della concessione;
- le clausole di garanzia e ipoteca legale;
- i termini di trascrizione e di esecutività;
- le spese contrattuali e l'elenco degli allegati;

e una seconda parte di carattere generale composta di n. 15 articoli contenenti:

- norme per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge n. 865/71;
- la disciplina dei prezzi di cessione;
- la locazione sia permanente che a termine;
- le sanzioni da applicare in caso di inadempienza alla convenzione;

Che, quindi, in particolare, rispetto allo schema di convenzione precedentemente in vigore, sono state introdotte le seguenti modifiche ed integrazioni:

1° Parte – Schema di convenzione portante Concessione del Diritto di Superficie.

art. 3 – Corrispettivo della concessione:

- le modalità di versamento degli oneri destinati alla acquisizione delle aree in caso di locazione permanente e delle forme di garanzia rilasciate da parte del concessionario da rivalutare in base al mutare delle condizioni del mercato, a semplice richiesta dell'A.C.;
- l'obbligo di corrispondere il conguaglio delle somme dovute per l'acquisizione delle aree, senza limitazioni temporali, da parte dei proprietari di ciascun alloggio sulla base delle tabelle dei prezzi massimi di cessione di cui all'art. 11 del Disciplinare allegato alla convenzione e di quanto in essa previsto;

2° Parte – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni della Convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge n. 865/71.

art. 6 – Criteri per le vendite nel caso di Imprese:

- determinazione del corrispettivo di cessione sulla base di quanto previsto agli articoli 11 e 12 dell'allegato disciplinare facendo salvo quanto eventualmente e diversamente previsto per interventi destinati alla locazione;

art. 11 – Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione:

- introduzione, nel costo di costruzione, degli oneri di preammortamento e finanziamento relativo agli eventuali contributi pubblici erogati;
- ridefinizione del costo di costruzione sulla base dei valori stabiliti dalla Regione Lazio per interventi assistiti da finanziamento agevolato in regime di edilizia residenziale pubblica ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ridefinizione del costo di costruzione per interventi realizzati senza finanziamento pubblico desunto anche con i criteri fissati dall'art. 4 lettera G della legge n. 457/78;
- definizione degli incrementi percentuali ammissibili per opere migliorative introdotte dal concessionario sia sull'edificio che sulle singole unità abitative, quest'ultime a richiesta del fruitore finale dell'alloggio, salvo il diritto di recesso da esercitarsi dal suddetto fruitore finale con le forme e modalità previste dal Codice Civile;
- modalità di cessione a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi di cui agli artt. 5 e 6 del disciplinare;

art. 12 – Determinazione e revisione periodica del canone di locazione:

- precisazioni ulteriori riguardanti la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione;

art. 13 – Locazione permanente o locazione a termine di cui ai bandi regionali:

- recepimento automatico delle condizioni riguardanti specifici programmi di finanziamento;

art. 14 – Sanzioni:

- ridefinizione delle sanzioni da applicare in caso di inosservanza alle disposizioni contenute nella convenzione;

Considerato inoltre che, in sostituzione di quello approvato con deliberazione C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, il presente schema di convenzione regolamerà la concessione di aree in diritto di superficie anche per programmi approvati in passato, antecedentemente alla manovra disposta con le deliberazioni C.C. n. 112/2002 e n. 33/2003, già attuati ma per i quali non è stata stipulata la convenzione e che pertanto potrebbero risultare non interessati all'applicazione di tutta o parte della normativa intervenuta di recente, l'Operatore, sia esso Impresa di costruzione o Cooperativa di abitazione, prima della stipula degli atti notarili di cessione degli alloggi, attesterà con apposita dichiarazione asseverata, di aver conformato l'immobile alla normativa e di aver conseguentemente integrato il prezzo di cessione entro i limiti stabiliti in convenzione e in proporzione agli incrementi percentuali ascrivibili all'applicazione di ciascuna normativa, così come indicato nelle tabelle riepilogative di stima dei maggiori costi, allegate sub "B" al presente provvedimento;

Che l'Amministrazione Comunale a garanzia degli acquirenti e/o assegnatari si riserva di eseguire a campione le opportune verifiche circa le integrazioni del prezzo di cessione operate dagli operatori sulla base di proprie dichiarazioni asseverate;

Che, sempre in merito ai suddetti programmi, in caso di introduzione di eventuali migliorie interne agli alloggi, gli Operatori potranno applicare un incremento della quota del prezzo massimo di cessione relativa al costo di costruzione fino ad un massimo del 10%, secondo le modalità previste all'art. 11 del disciplinare allegato alla convenzione;

Che, infine, gli uffici comunali del Dipartimento IX – III U.O. eseguiranno la vigilanza circa la corretta applicazione di quanto sopra esposto nei casi di stipula di convenzioni sulla base del presente schema per la concessione di aree in diritto di superficie ex art. 35 L. n. 865/71 nei Piani di Zona interessati da completamento di vecchi programmi, anche introducendo eventuali specifiche necessarie clausole all'atto della stipula della convenzione medesima;

Vista la legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge n. 867/71 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che in data 23 maggio 2005 il Direttore della III U.O. del IX Dipartimento, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: M. Andreangeli”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, 2° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di approvare lo schema di convenzione allegato “A” che è parte integrante della presente deliberazione, da valere per la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
- b) di rinviare a successivo provvedimento l'approvazione dello schema di convenzione da valere per la cessione delle aree in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
- c) di definire, per i programmi approvati precedentemente alla manovra di Edilizia Residenziale Pubblica promossa con le deliberazioni C.C. n.112/2002 e n. 33/2003, il prezzo massimo di cessione degli alloggi sulla base di una dichiarazione asseverata in ordine alla rispondenza dell'immobile ai requisiti di qualità previsti con l'introduzione delle nuove norme in materia edilizia, impiantistica ed antisismica e di aver integrato conseguentemente detto prezzo in base agli incrementi percentuali riportati nell'allegato B al presente provvedimento e di cui costituisce parte integrante.

**ALLEGATO A***SCHEMA DI CONVENZIONE PORTANTE CONCESSIONE DEL  
DIRITTO DI SUPERFICIE*

Repertorio n. .... Raccolta n. ....

**- CONVENZIONE -**

(ai sensi dell'art. 35, commi 11 e seguenti, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865) per la concessione del diritto di superficie in Roma, piano di zona..... Comparto.....

-dal COMUNE DI ROMA in favore della società

Deliberazione , " , , , ..

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno..... il giorno ..... del mese di..... in Roma, Campidoglio, in una sala del Palazzo Senatorio.

Innanzi a me..... Notaio in Roma, con studio in Iscritto nel Collegio Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni alla quale d'accordo tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare i componenti di cui infra, della cui identità personale io Notaio sono certo, intervengono:

COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586 (che in seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominato COMUNE, in persona di nato a .....il. ...., domiciliato in Roma, ove sopra, nella sua qualità di Direttore/ Dirigente tecnico/ amministrativo, preposto al....., in forza dei poteri che gli derivano dall'art.107 3 comma lettera c del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma ed in attuazione della deliberazione del/la C.C / G.C..... allegata come infra specificato; (

" ..... con sede in , Via..... iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n..... capitale sociale Euro..... ( solo in caso di società di capitali), codice fiscale..... che in seguito per brevità potrà essere più semplicemente denominata "....." in persona di..... nato a..... il....., domiciliato per la carica presso la sede sociale ove sopra, il quale interviene al presente atto nella dichiarata sua qualità di.....in forza dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale ( inserire eventualmente riferimento al verbale C.d'A.).

I comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, che intervengono in rappresentanza come sopraindicato, mi richiedono di far constare con il presente atto quanto segue.

**PRELIMINARMENTE**

Il legale rappresentante della società concessionaria, nella qualità sopraindicata, dichiara, anche ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.p.r. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale dello stesso, consapevole delle conseguenze riguardo dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale, così come da ultimo modificato con la legge n. 461 del 15 novembre 1993.

I comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il presente atto quanto

segue:

**PREMESSO**

-che con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 dell' 1 dicembre 1987, esecutiva in data 13 gennaio 1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare, predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della Legge 18 aprile 1962 n. 167;

*(eventuali altre deliberazioni..... varianti urbanistiche.....ecc).*

-che aree edificabili comprese nel p.z sono in corso di acquisizione/ sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

-che lo schema della presente convenzione, comprendente anche i criteri, sanzioni e norme di cui al comma 11 e seguenti dell'art.35 della legge 865/71 e normative ad esso connesse e richiamate, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del.....

- il Comune di Roma, con deliberazione della Giunta Comunale n..... esecutiva ai sensi di legge ha individuato quale soggetto idoneo all'assegnazione in diritto di superficie la società comparente su aree del p.z. comparto .....per la realizzazione di complessivi metri cubi residenziali virtuali ...(pari a metri cubi effettivi progettati ) e metri cubi non residenziali in base ai quali è stato calcolato il corrispettivo della concessione di cui all'art.3 del presente atto ed ha conseguentemente disposto l'assegnazione del diritto di superficie all'Impresa/ cooperativa ;

-(eventualmente)

-che la Impresa/ cooperativa medesima ha altresì in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui alla Legge....., da parte del

(in caso di realizzatrice cooperativa)

-che i soci di detta cooperativa interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto, giusta dichiarazione in atti del Comune ( prot..... ) confermata a tutti gli effetti di legge con il presente atto dal legale rappresentante della stessa, siano all'atto di assegnazione dell'alloggio - in possesso dei requisiti

prescritti dalle vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari.

(in caso di realizzatrice impresa)

-che gli acquirenti di detta impresa, interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto, saranno in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Tra le parti, come sopra costituite, in attuazione della deliberazione sopracitata, con la quale è stata autorizzata la concessione in diritto di superficie dell'area, si conviene e si stipula quanto segue:

### **ARTICOLO 1- PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE**

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione alla quale, per lo stesso titolo e previa accettazione si allegano:

1) sub "... -copia della deliberazione del n. .di assegnazione dell'area;

2) sub " -disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71.

3) sub "... -copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento;

4) sub ". .." tipo di frazionamento catastale redatto su estratto di mappa vidimato dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica (eventuale);

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

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

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

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione del diritto di superficie in favore di "....." con sede in..... per la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi effettivi, pari a metri cubi .....virtuali ai fini del

corrispettivo e metri cubi non residenziali..... , sulle seguenti aree acquisite/ in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, comprese nel p.z di detto Comune, costituenti i comparti del medesimo piano di zona ed aventi la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in seguito e precisamente la concessione del diritto di superficie su:

A) area edificabile della superficie complessiva di metri quadrati..... circa, costituente il comparto distinto come confinante con salvo altri, come risulta contornato in colore..... nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera" ", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione Foglio allegato particelle frazionate:

.....(già ) di are..... redditi dominicale Euro.....  
ed agrario Euro.....

.....(già ) di are..... redditi dominicale Euro.....  
....ed agrario Euro.....

B) area edificabile della superficie complessiva di metri quadrati circa, costituente il comparto .....distinto come confinante con salvo altri, come risulta contornato in colore nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera" ", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, sezione Foglio allegato particelle frazionate:

(.....(già ) di are..... redditi dominicale Euro.....  
ed agrario Euro.....

.....(già ) di are..... redditi dominicale Euro.....  
....ed agrario Euro.....

Le particelle frazionate sopraindicate individuanti gli appezzamenti di terreno oggetto del presente atto, sono derivate dalla particella. in base al tipo di frazionamento n..... come sopra allegato al presente atto sub " ", redatto da su estratto di mappa n..... rilasciato il e approvato dall' U.T.E. di Roma in data facendosi menzione che le indicate particelle sono comprese nella superficie della particella originaria ed hanno avuto origine a seguito di vari frazionamenti intercorsi nel tempo dalla primitiva particella.....del foglio..... riportata in Catasto Terreni a partita intestata alla ditta come risulta dal relativo certificato catastale.

Detti terreni sono pervenuti al Comune in forza di esproprio a seguito di..... ovvero in forza di acquisto fattone per atto

.....*ovvero* sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

**(Nel caso di assegnazione di lotti parziali i quali siano stati frazionati a cura degli assegnatari)**

A norma della deliberazione della Giunta Municipale n. 5387 del 7 luglio 1981, esecutiva ai sensi di legge, si precisa e si conviene fra le parti che la concessione del diritto di superficie sulle aree sopradescritte in favore del "....." con sede in....., per l'edificazione delle cubature residenziali pari a mc virtuali..... e mc non residenziali....., come sopra assegnate, è effettuata in concerto, tra gli operatori interessati, su esplicita richiesta del concessionario stesso, sulla base del citato frazionamento catastale già allegato a quest'atto sotto la lettera " ", redatto dal concessionario ed approvato dal competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Comune di Roma viene espressamente esonerato dal concessionario da responsabilità in ordine a quanto previsto nel precedente capoverso.

Qualora sorgesse la necessità per i concessionari di modificare la esatta individuazione dell'area di sedime, interessata alle cubature assegnate all'interno del comparto previsto dal planivolumetrico del piano di zona, il Comune di Roma, 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.

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.

Le parti, inoltre, confermano che i lotti di terreno ricompresi in detto comparto ".....", sono gravati, a causa della progettazione unitaria di comparto, di servitù prediali perpetue 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 dalle concessioni edilizie e risultanti dai progetti approvati e relativa planimetria di coordinamento.

**(in caso di assenza di certificato di destinazione urbanistica)**

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. \_\_\_\_\_ stata presentata al Dipartimento IX del Comune di Roma, domanda per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, e da allegare al presente atto ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001;

- fa constare che detto certificato non è stato rilasciato dalla competente Autorità entro il termine perentorio di trenta giorni prescritto dal medesimo articolo di legge;

- dichiara ai sensi dello stesso art.30 D.P.R. 380/2001 in sostituzione del certificato stesso, sulla base della relazione del suo tecnico incaricato sottoindicata, che l'area oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Roma e in base alle previsioni del Piano Regolatore approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965 e del Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 20 marzo 2003 e secondo la deliberazione di Giunta Regionale 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) e successiva ..... variante integrativa adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n..... ricade nel Piano di Zona ..... (..... P.E.E.P.);

- a tal fine produce la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata a detto Dipartimento IX del Comune di Roma nonché la relazione redatta dal competente Tecnico Comunale del Dipartimento IX - 3^ Unità Organizzativa Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica alla 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.

**(in caso di presenza di certificato di destinazione urbanistica)**

Viene allegato al presente atto, come appresso indicato il certificato di destinazione urbanistica delle aree in contratto, previa dichiarazione della parte concedente che dalla data di rilascio del medesimo a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

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

**(da inserire esclusivamente dopo accertamento che le aree siano in corso di acquisizione al patrimonio comunale)**

L'efficacia reale della presente convenzione resta sospensivamente condizionata alla disponibilità delle aree oggetto della convenzione stessa.

Le aree interessate dalla presente convenzione sono state occupate ad urgenza dal Comune di Roma in data in forza di..... n .....del .....e successivamente, in data .....consegnate al concessionario.

**ARTICOLO 2 -CONTENUTO DELLA CONCESSIONE.  
-TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI -VINCOLI -DURATA**

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro..... giorni dal rilascio del permesso di costruire (ovvero entro i diversi termini stabiliti dalla legge di finanziamento) ed essere ultimati entro.....mesi decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi.

Eventuali proroghe a tali termini saranno regolate in base alle norme di cui all'art.3 del disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, disciplinare che, già allegato al presente atto sub" ", fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 18 ultimo comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale.

**ARTICOLO 3 -CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE**

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, il corrispettivo di concessione viene provvisoriamente determinato ai sensi della deliberazione del/la Giunta/ Consiglio Comunale / determinazione dirigenziale n. .... del..... per la parte relativa al valore medio di esproprio e di occupazione ad urgenza, nonché ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... per la parte relativa agli oneri per opere di urbanizzazione, ed in base ai metri cubi virtuali assegnati come da deliberazione n..... del..... comprensivo (eventualmente) sia di quanto dovuto per la cubatura residenziale che di quanto dovuto per la cubatura non residenziale, in Euro..... di cui Euro..... quale quota provvisoria, soggetta

ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area, relativo all'indennità presunta di esproprio, ed Euro.....  
 .....relativi all'indennità presunta di occupazione, pari al 5% (cinque per cento) annuo e per tre anni e Euro..... quale quota per oneri di urbanizzazione.

Il concessionario prende atto ed espressamente accetta che, all'atto del provvedimento che determini una indennità provvisoria di esproprio e anche qualora l'indennità medesima non venga accettata dalla totalità dei proprietari delle aree, tutti i cessionari del piano di zona dovranno corrispondere pro-quota, entro 10 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, in base alla cubatura a ciascuno assegnata, una somma provvisoria determinata sulla base di quanto effettivamente il Comune dovrà corrispondere ai proprietari accettanti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.35, 12° comma della Legge 865/71.

Detto versamento, al fine di poter corrispondere ai proprietari accettanti quanto agli stessi dovuto, sarà effettuato da ciascun concessionario secondo le modalità previste nel presente articolo e fatti sempre salvi gli eventuali successivi conguagli che potranno scaturire dai costi definitivi sostenuti dal Comune per l'acquisizione dell'intero piano di zona come previsto nei commi successivi.

La somma definitivamente dovuta al Comune di Roma a titolo di acquisizione di aree, ai sensi dell'art.35 12° comma della legge 865/71, dovrà essere corrisposta entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla richiesta del Comune di Roma, a seguito di definitiva determinazione del costo di acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale.

Su tali somme decorreranno a favore del Comune di Roma, a partire dalla data del ricevimento della richiesta di pagamento e fino al giorno dell'effettivo pagamento, interessi in misura pari al Tasso Europeo di Riferimento vigente alla predetta data.

Le somme spettanti quale quota per oneri di urbanizzazione e pari a Euro.....dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire, salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al concessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo.

**Da inserirsi esclusivamente in caso di locazione permanente, qualora l'assegnatario voglia usufruire della facoltà di pagamento dilazionato**

Trattandosi di intervento relativo ad alloggi da concedersi in locazione permanente – 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 sopra decorrerà allo scadere dei 5(cinque) anni dalla stipulazione della presente convenzione.

A partire dalla scadenza del termine di cui sopra 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 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 comprensive delle spese e delle anticipazione sostenute dall'Amministrazione.

A garanzia di tale modalità di versamento differito il concessionario presenta garanzia fidejussoria rilasciata da ..... (*esclusivamente bancaria o assicurativa*) 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).

Successivamente a tale prima scadenza la garanzia si intenderà rinnovata automaticamente di anno in anno e fino alla completa soddisfazione delle obbligazioni, con piena estraneità del Comune di Roma 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 del Comune, essere sostituita ovvero ridotta proporzionalmente ed in relazione al versamento delle rate semestrali di cui sopra.

Il concessionario inoltre, si obbliga: a rideterminare il valore della fidejussione, ogni 2(due) anni dalla data di stipula della presente convenzione, nonché a reintegrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si da atto che tale garanzia prevede oltre ai patti come sopra stabiliti, la clausola per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fidejussore fino ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Roma e che il fidejussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

In osservanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge 167/62, modificato dalla legge 865/71, le parti espressamente stabiliscono e convengono che qualora il costo di acquisizione delle aree dovesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree stesse, il corrispettivo si intenderà automaticamente modificato in relazione al diverso costo e le parti si obbligano sin da ora ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventuali differenze a tale titolo dovute a semplice richiesta della parte interessata ed entro comunque il termine di giorni 10 (dieci) stabilito dal comma precedente. Il ritardo 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.

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

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

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

La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata al Comune di Roma ai sensi dell'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero -in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

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

Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all'Amministrazione Comunale, il concessionario ovvero il suo avente causa inadempiente sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni.

Il Comune ed il concessionario comunque convengono che il Comune stesso potrà richiedere nuovamente un elenco completo e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti corredato anche degli estremi delle avvenute trascrizioni nonché delle avvenute notificazioni.

Esclusivamente nel caso di mancata od incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia estinto (scioglimento, fallimento ecc.) la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall'originario titolare del diritto di

superficie e comunque fermo restando il disposto di cui all'art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione.

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

**(in caso di aree non ancora oggetto di provvedimento di determinazione provvisoria/definitiva dell'indennità di espropriazione)**

A garanzia del pagamento del 100% (cento per cento) del citato corrispettivo presunto per acquisizione aree, come sopra stabilito, la società cessionaria consegna al rappresentante del Comune di Roma polizza fidejussoria/fidejussione bancaria come segue

a garanzia di un importo di Euro.....

Si dà atto che tale garanzia prevede la clausola per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fidejussore fino

ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Roma e che il fidejussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli e il fidejussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie di cui al presente atto, con le modalità di cui al disciplinare allegato alla presente convenzione.

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, nel momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo e comunque entro tre anni dalla risoluzione della presente convenzione.

In caso di mancato accordo i tecnici verranno nominati dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 C.p.c. . Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale. Il Comune di Roma dà atto che la società/cooperativa ha già provveduto al versamento della somma di Euro....., giusta quietanza della Tesoreria Comunale n.....  
...del..... .

Detta somma è stata versata dalla società / cooperativa concessionaria a titolo di quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, dell'indennità di occupazione ad urgenza relativamente alle aree oggetto del presente atto.

**(in caso di determinazione provvisoria/ definitiva dell'indennità di espropriazione dovrà esserci pagamento della quota di corrispettivo relativa alle aree e, di conseguenza, i sei commi precedenti dovranno essere sostituiti dai seguenti)**

Il Comune di Roma dà atto che la società / cooperativa ha già provveduto al versamento della somma di Euro.....giuste quietanze della Tesoreria Comunale n. ....del.....

Detta somma è stata versata dalla società / cooperativa concessionaria a titolo di quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione pari al 5% (cinque per cento) annuo e per tre anni ed applicato sulla base della determinazione dirigenziale n..... del....., emanata sulla base della determinazione provvisoria/definitiva dell'indennità di espropriazione, comprensiva dell'indennità di occupazione ad urgenza, di cui al (inserire gli estremi del provvedimento di determinazione).

La garanzia già prestata al Comune di Roma a titolo di indennità di esproprio ed occupazione ad urgenza verrà parzialmente svincolata entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, riducendola esclusivamente di un importo pari alla somma come sopra versata.

Si avrà svincolo totale e definitivo -con apposito provvedimento amministrativo nel caso in cui le aree siano definitivamente acquisite al patrimonio comunale e la eventuale richiesta di conguaglio sia stata integralmente soddisfatta dal concessionario ovvero quest'ultimo dimostri di non essere più il soggetto obbligato a tale versamento, avendo totalmente trasferito i beni realizzati nell'esercizio del diritto di superficie e provveduto a notificare regolarmente al Comune di Roma detti trasferimenti.

Si dà atto che il corrispettivo di concessione è comprensivo della quota di cui al comma 10 del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere saranno eseguite direttamente dal Comune di Roma in base ai tempi di attuazione del piano ovvero, se il Comune stesso delibererà in tal senso, saranno eseguite direttamente dal concessionario ovvero dai cessionari del piano, coordinati esclusivamente tra loro con le forme consortili o societarie che il Comune riterrà più idonee, a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota-parte afferente a dette opere e comunque salvo eventuale conguaglio in favore del Comune di Roma rispetto al valore delle opere effettivamente realizzate.

Nel caso previsto dal comma precedente, con successivo provvedimento saranno determinate le opere di urbanizzazione, le modalità ed i tempi di esecuzione delle medesime, nonché, in caso di eventuale necessità del conguaglio suddetto, le modalità di versamento.

#### **ARTICOLO 4 -CLAUSOLA DI GARANZIA ED IPOTECA LEGALE.**

Il Comune di Roma, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da

ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetti della cessione.

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

#### **ARTICOLO 5. -TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE-**

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

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "C" ed in particolare gli articoli: 1( durata e contenuto della concessione), 2 (ipotecabilità del diritto di superficie), 3 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici residenziali o misti), 4 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici non residenziali), 5 (requisiti per le assegnazioni a soci di cooperative o loro consorzi), 6 (criteri per le vendite in caso di imprese), 7 (impianti elettrici, acqua e gas), 8(ritrovamenti archeologici), 9 (dispensa da responsabilità), 10 (soprasuolo e sottosuolo), 11 (criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione degli alloggi) 12 (criteri per la determinazione e revisione dei canoni di locazione), 13 (rinvio e richiamo di specifiche discipline di finanziamento) e 14 (sanzioni).

Detto disciplinare generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al presente atto sub "

#### **ARTICOLO 6. -ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -..**

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione

#### **ARTICOLO 7 -SPESE CONTRATTUALI-**

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

#### **ARTICOLO 8. -ALTRI ALLEGATI -"**

Al presente atto vengono inoltre allegati:

-(eventualmente) sub " ", " ", " ", " " i provvedimenti

--sub " " il certificato di destinazione urbanistica ex art 30 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato dal Dipartimento IX del Comune di Roma, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto; (ovvero in caso di mancanza di detto certificato) -sub " " e " " rispettivamente la ricevuta dell'avvenuta istanza presentata al Dipartimento. ..del Comune di Roma per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica ex art 30 del D.P.R. n. 380/2001, e la relazione redatta dal competente Tecnico Comunale del Dipartimento ...Unità Organizzativa, Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune concedente, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in oggetto;

(eventuali)

--sub " " l'elaborato tecnico di individuazione delle porzioni immobiliari di spettanza di ciascuna società cessionaria;

-sub " " l'estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione della cooperativa/società -il certificato del competente Registro delle Imprese attestante la vigenza della società;

Copia del presente atto verrà trasmessa -a cura del Notaio rogante -entro un mese da oggi al Questore di Roma ai sensi dell'art.7 della legge 12 agosto 1993 n.310.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti, che dichiarano di ben conoscerne il contenuto.

Atto fatto in Roma (*segue chiusa dell'atto*)

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

**ARTICOLO 1**

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

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

Il diritto è esteso:

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

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

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

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

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

**ARTICOLO 2**

**IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.**

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

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

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

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

### **ARTICOLO 3**

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

(se del caso)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 4**

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

(se del caso)

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

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

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

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

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

unitamente agli altri assegnatari interessati.

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

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

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

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

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

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

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

sanzione prevista dall'ottavo comma del presente articolo.

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

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

#### **ARTICOLO 5**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 6**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 7** **IMPIANTI ELETTRICI DI ACOUA E GAS.**

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICOLO 8**

#### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.**

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

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

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

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

### **ARTICOLO 9**

### **DISPENSA DA RESPONSABILITA'**

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

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

### **ARTICOLO 10**

#### **SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO**

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

### **ARTICOLO 11**

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

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

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

a) costo delle aree di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;

b) contributo per opere di urbanizzazione, di cui all'art.3 della convenzione, alla quale è allegato il presente disciplinare;

c) costo di costruzione, determinato sulla base dello specifico provvedimento amministrativo e comprensivo delle spese generali anche relative alla progettazione nonché oneri di preammortamento e finanziamento relativi agli eventuali contributi pubblici erogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Comune di Roma ed il concessionario concordano e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

precedente punto b);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICOLO 12.**

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

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

eventuali modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

### **ARTICOLO 13**

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

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

### **ARTICOLO 14**

#### **SANZIONI**

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

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

momento della richiesta;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Allegato B**

**STIMA DELL'AGGIORNAMENTO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE  
DEGLI ALLOGGI EDILIZIA AGEVOLATA A SEGUITO INTRODUZIONE  
DI NUOVE NORME IN MATERIA COSTRUTTIVA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. P. P. P. P.", located in the lower right quadrant of the page.

STIMA DELL'AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AGEVOLATA, A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE  
DELLE NUOVE NORMATIVE IN MATERIA COSTRUTTIVA.

Il prezzo di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con decorrenza ottobre 1982, è stato fissato, con del. C.C. n. 1929 dell'8 aprile 1983, in £. 740.000/mq. Tale costo, depurato delle quantità afferenti al costo dell'area e delle urbanizzazioni alla medesima epoca, fornisce una valutazione del costo di costruzione di alloggi ERP a quella data pari a £. 709.949/mq. e cioè, con la conversione in euro, a € 366,55/mq.

Applicando gli aggiornamenti Istat al 30.06.2004, il prezzo aggiornato di cessione risulta quindi di € 1.000, 22/mq. Tuttavia dal 1982 ad oggi, sono intervenute normative che richiedono un ulteriore adeguamento in ragione dei maggiori o più complessi lavori da eseguire per consentire il rispetto di dette normative. In particolare è necessario tener conto delle nuove normative antisismiche (ordinanza 3274/03), del DPR 162/99 sull'installazione di ascensori e delle normativa atte a favorire l'uso degli edifici da parte di portatori di handicap. Inoltre è necessario valutare anche l'incidenza delle obbligatorie indagini archeologiche sui lotti edificatori, precedentemente non previste, nonché i costi per la sicurezza, tanto in fase di progetto che esecutiva.

Per una valutazione corretta dell'incidenza di costo di tali parametri aggiuntivi si è fatto riferimento, agli atti ufficiali della Regione Lazio o alle documentazioni esemplificative disponibili sulla base concreta delle realizzazioni e delle esperienze fatte.

INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA ANTISISMICA

La Regione Lazio, con la deliberazione G.R.L. n. 9678 del 10.12 1996 aveva già determinato un incremento del costo di cessione degli interventi finanziati con fondi di edilizia agevolata fino al 7% per gli interventi in zona sismica. Di recente uno studio analitico del Consiglio Nazionale dell'Ordine degli Ingegneri, conseguente all'emanazione dell'ordinanza 3724/2003, pubblicato sul supplemento 17/2005 "Edilizia e Territorio" del "Sole 24 Ore", ha esaminato dettagliatamente tutte le voci che contribuiscono all'incremento di costo per la realizzazione di una struttura antisismica rispetto ad una struttura ordinaria. In tale studio si tiene conto della necessità di una maggiore quantità di calcestruzzo e di ferro, del maggiore impiego della mano d'opera per la carpenteria, dell'aumento del costo dei tondini in ferro (oltre il 70% nel solo anno 2004: fonte Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Brescia, Medie mensili ed annuali dei prezzi, Anno 2004).

In tale studio si evidenzia come l'introduzione della nuova normativa antisismica produce un aumento della manodopera del 20%, del calcestruzzo del 20% e del ferro del 40%. Tale quota incide per il 25-30% sul totale del costo di costruzione di un edificio, cui va aggiunto, data la complessità che la nuova progettazione antisismica comporta, anche un aumento delle tariffe del professionista incaricato della progettazione.

Traducendo queste considerazioni in una percentuale di aumento del prezzo di cessione di un fabbricato di edilizia agevolata, si raggiunge una variazione in aumento del 6,7%, incremento la cui attendibilità è confermata dalla percentuale, assai vicina (7%), che la Regione Lazio aveva già da tempo prevista quale aumento del costo di costruzione per l'edilizia agevolata in zona sismica.

#### INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DEL DPR 162/99 SUGLI ASCENSORI

L'entrata in vigore del DPR 162/99 sull'installazione di impianti di elevazione comporta un incremento del prezzo dell'ascensore. Questo, infatti, ha una dimensione maggiorata per rispondere alle normative sui portatori di handicap e deve essere inoltre dotato di una serie aggiuntiva di accorgimenti, quali le porte automatiche, la discesa al piano e la linea telefonica. L'incremento dei costi può essere valutato analiticamente da un confronto dei dati riportati nei bollettini sui prezzi informativi dell'edilizia, relativamente agli impianti tecnologici della DEI, tra quelli dell'anno 1999, quando ancora non era entrato in vigore il citato DPR, del 2001 (+14%) e quello del 2005 (+17%). Considerando l'incidenza dell'impianto di sollevamento nel costo di costruzione di un fabbricato, si può valutare l'incremento del prezzo a circa lo 0,4%.

#### INCREMENTO DEI COSTI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORMATIVE A FAVORE DEI PORTATORI DI HANDICAP

L'applicazione di tutte le normative e regolamenti tesi a favorire l'utilizzo e la funzionalità degli edifici per i portatori di handicap comporta una serie di accorgimenti e modifiche costruttive che incidono in una certa misura sul costo complessivo. In particolare, oltre agli interventi sugli ascensori già contemplati nel punto precedente, la realizzazione degli scivoli per il superamento delle quote d'ingresso, oltre all'adeguamento di accessori, quali ringhiere degli scivoli, maniglioni antipanico ecc.

Tali realizzazioni, sulla base concreta delle esperienze fatte dal momento dell'entrata in vigore delle nuove norme, incidono complessivamente, sul costo del fabbricato, con uno 0,6% aggiuntivo.

Tale percentuale è stata calcolata anche sulla base delle ultime indicazioni relative a costruzioni i 167, le cui tipologie edilizie risultano di altezza limitata, in linea generale, a 4 piani, fatto, questo, che comporta un conseguente maggiore aggravio del costo per metro quadro.

#### INCREMENTO DOVUTO ALLE SPESE DI SONDAGGIO ARCHEOLOGICO E DEL PIANO DI SICUREZZA DEI CANTIERI

Un ulteriore motivo di incremento del costo di costruzione è dovuto alla necessità di eseguire sul lotto fondiario sondaggi archeologici preventivi approfonditi, generalmente estesi sino allo splareamento completo del lotto. Questo ulteriore costo, sulla base della concreta attuazione già portata a termine in questi ultimi anni si può stabilire in una quota di un ulteriore 4%. Inoltre le spese per il coordinamento della sicurezza in fase di progetto e in quella esecutiva, ammontano, analogamente a quanto normalmente riconosciuto sulle opere pubbliche, al 3%.



|  |
|--|
| <b>VALUTAZIONE PERCENTUALE AUMENTO<br/>COSTO COSTRUZIONE A SEGUITO<br/>INTRODUZIONE DI NUOVA NORMATIVA</b> |
|--|

**A) Normativa antisismica**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| Aumento quantità di ferro | 40% |
| Aumento quantità cementi  | 20% |
| mano d'opera              | 20% |

|   |     |
|---|-----|
| fatto 100 = incidenza dei costi del ferro | 35% |
| “ “ cemento                               | 25% |
| “ mano d'opera                            | 40% |

Il costo della struttura incide sul totale del costo di costruzione per il 25%

|          |              |                           |                            |
|----------|--------------|---------------------------|----------------------------|
| Pertanto | Ferro        | $40\% \times 35\% = 14\%$ | $14\% \times 25\% = 3,5\%$ |
|          | Cemento      | $20\% \times 25\% = 5\%$  | $5\% \times 25\% = 1,2\%$  |
|          | Mano d'opera | $20\% \times 40\% = 8\%$  | $8\% \times 25\% = 2,0\%$  |
|          |              |                           | <u>6,7%</u>                |

**B) Adeguamento ascensore**

|                   |   |      |
|-------------------|---|------|
| Porte automatiche | } | 0,4% |
| Discesa al piano  |   |      |
| Linea telefonica  |   |      |

**Normativa handicappati**

|   |             |
|---|-------------|
| Maggior larghezza pianerottoli di sbarco    | 0,4%        |
| Maggior ampiezza vano ascensore e ascensore | 0,1%        |
| Sistemazioni esterno – scivoli              | <u>0,1%</u> |
|   | 0,6%        |

**C) Archeologico sul lotto (vedi Del. G.R. Lazio n. 9678/96)** = 4%  
6% - 2% (indagini geognotiche) = 4%

**D) Sicurezza dei cantieri**

Coordinamento Sicurezza fase di Progetto }  
Coordinamento Sicurezza fase esecutiva } 3%

**EDILIZIA A CREDITO AGEVOLATO**  
**AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 1.1.2005**

|   |          |                 |
|---|----------|-----------------|
| Prezzo di cessione al 1.10.1982   | £.       | 740.000         |
| Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982  | £.       | 709.949         |
| Costo di costruzione pari a   | €        | 366,65          |
| <br>  |          |                 |
| Costo di costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.04)  | €        | 1.000,22        |
| <br>  |          |                 |
| Aggiornamento del costo di costruzione per adempimenti normativi<br>interventuti successivamente al 1982: |          |                 |
| - la normativa antisismica incide per il 6,7%, pari a   | €        | 67,00           |
| - l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0,4%, pari a  | €        | 4,00            |
| - la normativa portatori di handicap incide per lo 0,6, pari a  | €        | 6,00            |
| - le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4%  | €        | 40,00           |
| <b>Totale</b>   | <b>€</b> | <b>117,00</b>   |
| <br>  |          |                 |
| Costo di costruzione aggiornato   | €        | 1.117,00        |
| Gli oneri per la sicurezza incidono per il 3%, pari a   | €        | 33,00           |
| <b>Totale costo di costruzione allo 01.01.2005</b>  | <b>€</b> | <b>1.150,00</b> |

**EDILIZIA A CREDITO ORDINARIO**  
**AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALLA DATA DEL 1.1.2005**

|  |    |                 |
|--|----|-----------------|
| Prezzo di cessione al 1.10.1982  | £. | 850.000         |
| Depurato dei costi area ed urbanizzazione previsti al 1982   | £. | 814.318         |
| Costo di costruzione pari a  | €  | 420,56          |
| <br>   |    |                 |
| Costo di costruzione (aggiornamento ISTAT al 30.06.04)   | €  | 1.148,13        |
| <br>   |    |                 |
| Aggiornamento del costo di costruzione per adempimenti normativi<br>intervenuti successivamente al 1982: |    |                 |
| - la normativa antisismica incide per il 6,7%, pari a  | €  | 75,78           |
| - l'adeguamento degli ascensori incide per lo 0,4%, pari a   | €  | 4,59            |
| - la normativa portatori di handicap incide per lo 0,6, pari a   | €  | 8,04            |
| - le indagini archeologiche sul lotto fondiario incidono per il 4%                                       | €  | 45,93           |
| <b>Totale</b>  | €  | <b>134,34</b>   |
| <br>   |    |                 |
| Costo di costruzione aggiornato  | €  | 1.282,47        |
| Gli oneri per la sicurezza incidono per il 3%, pari a  | €  | 38,47           |
| <b>Totale costo di costruzione allo 01.01.2005</b>   | €  | <b>1.320,94</b> |

La Segreteria Generale comunica che la II Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 15 luglio 2005, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE invita quindi il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

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

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Azuni, Bartolucci, Carli, Casciani, Cau, Chiolli, Cipressa, Cirinnà, Cosentino, De Luca, Della Portella, Failla, Fayer, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Iantosca, Lovari, Malcotti, Marchi, Marroni, Nitiffi, Orneli, Perifano, Piso, Rizzo, Sabbatani Schiuma, Salacone, Sentinelli, Smedile, Spera e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 173.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**

**G. MANNINO – F. SABBATANI SCHIUMA – M. CIRINNA'**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**V. GAGLIANI CAPUTO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**M. SCIORILLI**

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

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta  
del **25 luglio 2005**.

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....